JUSTIFICATIONS DU PROJET

1.2

COMMENTRY MONTMARAULT NÉRIS COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ARRÊTÉ LE : Le 14 mars 2024

APPROUVÉ LE : Le 2 octobre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 2 octobre 2024
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Fait à Commentry, le 1er mars 2024

SOMMAIRE

PREAMBULE : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD....10
1.1.1 Les constats, le scénario au fil de l'eau et les enjeux....10
1.1.2 La prise en compte des «invariants»....23
1.1.2.1 Les grands projets à rattacher issus des anciens documents d'urbanisme....23
1.1.2.2 Les documents de rang supérieur....24

1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement....27

1.3 Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement....60

PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1 Les OAP Secteurs....62
2.1.1 Le choix des sites comportant des OAP....62
2.1.2 Le contenu des OAP....102
2.1.3 La cohérence des OAP Secteurs avec les orientations du PADD....106
2.1.4 La complémentarité des OAP avec le règlement....109
2.1.5 Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement....110

2.2 L'OAP Thématique....112
2.2.1 Le contexte....112
2.2.2 Les orientations d'aménagement retenues....112
2.2.3 La cohérence de l'OAP thématique avec les orientations du PADD....113
2.2.4 La complémentarité de l'OAP avec le règlement....113
2.2.5 Les incidences de l'OAP Thématique sur l'environnement....113

PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones....116
3.1.1 Les conditions de desserte des terrains....116
3.1.1.1 Les accès....116
3.1.1.2 Les voies de circulation....116
3.1.1.3 Le stationnement....117
3.1.1.4 L'alimentation en eau potable....118
3.1.1.5 La gestion des eaux usées....118
3.1.1.6 La gestion des eaux pluviales....118
3.1.1.7 La gestion des déchets....118
3.1.1.8 Les réseaux d'énergie....118
3.1.1.9 Les infrastructures et réseaux de communication électroniques....118

3.1.2 Les performances énergétiques et environnementales....119
3.2 Les zones urbaines....119
3.2.1 Le secteur Ua....121
3.2.1.1 La délimitation....121
3.2.1.2 Justifications des règles associées....123
3.2.2 Le secteur Ub....128
3.2.2.1 La délimitation....128
3.2.2.2 Justifications des règles associées....129
3.2.3 Le secteur Uc....133
3.2.3.1 La délimitation....133
3.2.3.2 Justifications des règles associées....135
3.2.4 Le secteur Up....138
3.2.4.1 La délimitation....138
3.2.4.2 Justifications des règles associées....139
3.2.5 Le secteur Ue....141
3.2.5.1 La délimitation....141
3.2.5.2 Justifications des règles associées....142
3.2.6 Le secteur Ut....144
3.2.6.1 La délimitation....144
3.2.6.2 Justifications des règles associées....145
3.2.7 Le secteur Ug....147
3.2.7.1 La délimitation....147
3.2.7.2 Justifications des règles associées....148
3.2.8 Le secteur Uz....150
3.2.8.1 La délimitation....150
3.2.8.2 Justifications des règles associées....152
3.2.9 Les incidences des secteurs de la zone Urbaine sur l'environnement....155
3.2.9.1 Les incidences de la délimitation des secteurs de la zone U....155
3.2.9.2 Les incidences des dispositions du titre I....156
3.2.9.3 Les incidences des dispositions du titre II....156
3.2.10 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U....156
3.2.10.1 L'aspect extérieur des constrcutions....156
3.2.10.2 Le traitement des abords de la construction....161
3.3 Les zones à urbaniser....166
3.3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat : le secteur 1AUh....166
3.3.1.1 La délimitation des zones 1AUh....166
3.3.1.2 Justifications des règles associées....171
3.3.2 La zone à urbaniser à vocation principale Equipement : le secteur 1AUe....179
3.3.2.1 La délimitation du secteur 1AUe....179
3.3.2.2 Justifications des règles associées....179
3.3.3 Les zones à urbaniser à vocation principale Economie : les secteurs 1AUz et 2AUz....180
3.3.3.1 La délimitation des secteurs 1AUz et 2AUz....180
3.3.3.2 Justifications des règles associées....183
3.4 La zone agricole....188
3.4.1 La délimitation....188
3.4.1.1 La zone agricole....188
3.4.1.2 Le secteur Apv....192

3.4.1.3 Le secteur Ad....193
3.4.1.4 Le secteur Aes....194
3.4.2 Justifications des règles associées....194
3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement....202
3.4.3.1 Les incidences de la délimitation de la zone A....202
3.4.3.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions....204
3.4.3.3 Les dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions....204
3.4.3.4 Les incidences des dispositions du titre 3 : la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction....204

3.5 Les zones naturelles et forestières....205
3.5.1 La délimitation....205
3.5.1.1 La zone N....205
3.5.1.2 Le secteur Np....211
3.5.1.3 Le secteur Npv....212
3.5.1.4 Le secteur Nl....213
3.5.1.5 Le secteur Nt....214
3.5.1.6 Les STECAL Nls, Nts et Nzs....215
3.5.2 Justifications des règles associées....215
3.5.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement....224

3.6 Les secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)....227
3.6.1 Le STECAL Aes....227
3.6.2 Le STECAL Nls....229
3.6.3 Le STECAL Nts....234
3.6.4 Le STECAL Nzs....248

3.7 Les prescriptions graphiques....256
3.7.1 Les dispositions concernant le commerce....256
3.7.2 Les emplacements réservés....259
3.7.3 Les changements de destination....263
3.7.4 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue....266
3.7.4.1 Les secteurs où les boisements et les haies sont à préserver....266
3.7.4.2 Les haies, alignements d'arbres et arbres isolés....270
3.7.4.3 Les Espaces Boisés Classés....270
3.7.4.4 Les cours d'eau....274
3.7.4.5 Les zones humides....275
3.7.5 Les voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer....276
3.7.6 Le patrimoine bâti....277
3.7.7 Les carrières....278

PARTIE 4 : ZOOM SUR...

4.1 Le projet de PLUi et la consommation d'espace....282
4.1.1 La consommation d'espace passée....282
4.1.1.1 Sur la période 2011-2021 (Loi Climat et Résilience)....282
4.1.1.2 Sur la période 2013-2022....283
4.1.2 La consommation d'espace future....284
4.1.2.1 Rappel des objectifs de réduction de la consommation d'espace....284
4.1.2.2 Evaluation de la consommation d'espace engendrée par le PLUi....285

4.2 Le projet de PLUi et les énergies renouvelables....287
4.2.1 Le contexte....287
4.2.2 L'énergie éolienne....288
4.2.3 L'énergie solaire....289
4.2.4 La méthanisation....293

PARTIE 5 : L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Evaluation des incidences Natura 2000....296
5.1.1 Présentation du réseau Natura 2000....296
5.1.2 Analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000....301
5.2 Bilan des effets du PLUi sur l'environnement et mesures....302

PARTIE 6 : L'ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

6.1 Compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes....314
6.2 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027....322
6.3 Compatibilité du PLUi avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027....323
6.4 Compatibilité du PLUi avec le SAGE Cher Amont et le SAGE La Sioule....325
6.5 Compatibilité du PLUi avec le PCAET de CMNC....326
6.6 Compatibilité du PLUi avec le SCoT du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher....330

PARTIE 7 : LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

PARTIE 8 : LES ANNEXES

Annexe 1 : Carte des potentiels fonciers en densification par commune
Annexe 2 : Plan détaillé des linéaires commerciaux
Annexe 3 : Zoom sur les bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination
Annexe 4 : La consommation d'espaces par commune (plans)

PREAMBULE

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du PLUi, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.
L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale qui :
- décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique.

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLUi.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes phases de l'élaboration du PLUi en couvrant trois axes :

- la consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de l'élaboration. Au-delà des Personnes Publiques Associées (DREAL, Région...) qui ont été associées tout au long de la procédure, des rencontres et enquêtes ont également été réalisées auprès d'autres acteurs comme les agriculteurs, etc.

- la concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue d'une exposition, de réunions publiques...).

- le travail sur les choix politiques et stratégiques avec les élus de la communauté de communes et des communes à travers des réunions et des ateliers.

PARTIE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :
> les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
> les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
> des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérentes avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la communauté de communes et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi (22 septembre 2016 et étendue à l'ensemble de la communauté de communes suite à la modification du périmètre le 9 avril 2018) :
> Faire émerger un projet de territoire partagé et concerté,
> Produire un habitat diversifié, durable, répondant aux parcours résidentiel et aux besoins de la population en définissant des secteurs propices à la densification,
> Structurer l'offre territoriale en équipements et services en vue d'accueillir de nouvelles populations et de répondre aux besoins des habitants, notamment dans le domaine de l'éduction, de la jeunesse ou de la santé,
> Assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales,
> Prendre en compte les besoins en surface agricole utile et favoriser le maintien de l'activité agricole très présente sur le territoire en veillant à sa compatibilité avec la qualité paysagère du territoire,
> Poursuivre le développement économique du territoire,
> Veiller à la préservation des espaces naturels et des continuités biologiques majeures, et à la protection face aux risques majeurs.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un scénario "fil de l'eau" a été rédigé, les enjeux ont été identifiés et les incidences des orientations du PADD sur l'environnement sont détaillées dans la présente partie.

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD

1.1.1 Les constats, le scénario « au fil de l'eau » et les enjeux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.
Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations des documents d'urbanisme actuels. Ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLUi (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus de chaque commune. Cette étape importante structure le projet du PLUi. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLUi.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉMOGRAPHIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un solde migratoire positif entre 1999 et 2014, nul depuis 2014.	> Un déclin démographique enregistré sur une période longue. > Un solde naturel négatif et une proportion des 0-14 ans en diminution sur les dernières années. > Une diminution de la taille des ménages nécessitant plus de logements pour une population équivalente. > Un vieillissement de la population engendrant de nouveaux besoins en termes de logements et d'équipements.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Entre 2014 et 2020, la population des ménages a diminué avec un rythme de -0,5% par an, atteignant 25 071 personnes en 2020. A ce rythme, elle sera de 23 171 personnes en 2035.

Cette décroissance démographique associée à la diminution continue de la taille de ménages (passant de 2,12 en 2014 à 2,06 en 2020) liée à la baisse du nombre d'enfants, met en danger le maintien de certains équipements scolaires et périscolaires mais aussi des entreprises à la recherche d'actifs.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



- Le renforcement de l'armature territoriale par l'accueil de nouvelles populations
- Le maintien des personnes âgées sur le territoire
- L'accueil de nouveaux habitants
- L'accueil de jeunes ménages pour retrouver un solde naturel positif et, ainsi, maintenir les équipements, notamment scolaires

SUR LA THÉMATIQUE « LOGEMENT »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un parc de logements comprenant une part de petits logements relativement importante. > Des opérations engagées pour réhabiliter les centres anciens (OPAH). > L'existence d'un parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS).	> Un parc de logements essentiellement tourné vers le marché du propriétaire-occupant. > Un parc de logements récent peu diversifié en termes de typologie et de statut d'occupation. > Un parc de LLS relativement ancien. > Un parc de logements ancien peu adapté aux besoins actuels des ménages. > Un parc de logements ancien parfois dégradé souffrant d'une vacance en augmentation > Un renouvellement qui peut impacter le patrimoine bâti et nécessiter des coûts importants (démolition, reconstruction, réhabilitation...). > Une production de logements qui ne se traduit pas par un accueil d'une nouvelle population.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Malgré les chantiers de démolition et la réhabilitation de logements anciens dans le cadre de l'OPAH dans les centres-villes/centres-bourgs, la construction de maisons individuelles en extension s'est poursuivie en raison des nombreuses surfaces délimitées en extension des enveloppes urbaines existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur. En effet, les 12 Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur sur le territoire comptent 271 hectares de zones à urbaniser à vocation habitat (parmi ces dernières, 17 hectares avaient été urbanisés avant 2023).

Ce mode d'urbanisation a eu des effets néfastes sur le dynamisme des centres-villes/centres-bourgs (une vacance plus marquée) et sur l'activité agricole. La production de logements toujours tournée vers la maison individuelle pure n'a pas permis d'assurer des parcours résidentiels complets.

A noter qu'entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2020, 279 logements ont été commencés, ce qui représente un rythme de construction de 25 logements par an. En prenant en compte uniquement les zones à urbaniser des communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, le rythme de production de logements sur l'ensemble du territoire pourrait être de 247 logements par an d'ici 2035 (environ 300 logements en densification et 2 660 logements en extension).

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le renouvellement des centres-bourgs/centres-villes via des opérations de démolition/ reconstruction
- L'affirmation de l'identité du territoire à travers la conservation des formes urbaines et architecturales anciennes
- Le maintien du parc de LLS et sa rénovation.
- La réduction de la vacance
- La réhabilitation du parc ancien, notamment en termes de performances énergétiques et pour mieux répondre aux besoins actuels des ménages

SUR LA THÉMATIQUE « MODES D'URBANISATION »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Des formes architecturales et urbaines anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la multiplication des usages. > Un développement récent de l'urbanisation essentiellement sous forme de lotissements limitant l'urbanisation linéaire le long des voies et donc l'enclavement des parcelles agricoles. > L'existence d'un potentiel foncier et immobilier important dans le tissu urbain constitué et à proximité immédiate des centres historiques.	> Des formes urbaines et architecturales anciennes qui ne répondent plus à toutes les attentes et tous les besoins de la population. > Une dispersion du bâti historique qui a des incidences sur l'activité agricole, le paysage et le déplacement des espèces. > Une dispersion du bâti qui génère des besoins en réseaux importants (assainissement, gestion des déchets, transport scolaire, etc.) et donc un coût pour la collectivité. > Un développement récent, en rupture avec les tissus historiques, uniformisant les tailles de parcelles et donc l'offre de terrains à bâtir et concourant à la banalisation des paysages. > Un développement en extension «consommateur» d'espaces agricoles et naturels.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les modes d'urbanisation envisagés dans les documents d'urbanisme actuels conduisent à une réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire. En permettant une constructibilité importante en dehors des entités urbaines principales (dans les hameaux notamment), ils entraînent une perte de dynamisme des centres-villes/centres-bourgs, un coût important pour les collectivités en matière de gestion des déchets et de ramassage scolaire et ne concourent pas à une réduction des déplacements motorisés (les distances entre l'habitation et les lieux collectifs s'allongeant).

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La conciliation entre la dispersion historique de l'habitat et le bon fonctionnement de l'activité agricole
- La préservation des formes urbaines et architecturales anciennes
- La diversification des formes urbaines
- La mise en place de densités minimales à respecter dans les nouvelles opérations
- La limitation de l'urbanisation en dehors des groupements bâtis majeurs
- La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Le devenir du bâti isolé dans l'espace agricole et naturel

SUR LA THÉMATIQUE « CADRE DE VIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Une organisation autour de plusieurs pôles assurant un cadre de vie de qualité aux habitants et engendrant de courts déplacements. > Des équipements destinés à la petite enfance et aux personnes âgées satisfaisants. > Une offre de santé existante (médecins généralistes). > L'existence de plusieurs pôles commerçants de proximité. > L'existence de nombreux lieux d'échanges et de convivialité (espaces publics, équipements de loisirs...) au traitement qualitatif.	> Une offre de santé fragile et limitée en spécialistes. > Un commerce de proximité fragile. > Un aménagement des espaces publics donnant une place importante à la voiture.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'organisation du territoire autour de trois bassins de vie s'est poursuivie. Si les distances sont relativement courtes d'une commune rurale à un pôle, l'absence de parcours sécurisés et agréables pour les déplacements doux n'ont pas incité les habitants à d'autres modes de transport. Le recours à la voiture individuelle reste encore systématique. De plus, l'éloignement des ménages par rapport aux centres-villes/centres-bourgs envisagé dans les documents d'urbanisme en vigueur entraîne la fermeture de nombreux commerces de proximité.

La répartition de petits commerces peu diversifiés, le long des différents axes routiers, a fragilisé les commerces des centres-villes/centres-bourgs, qui souffrent d'une vacance commerciale importante. Cette dernière est accentuée par le déménagement des enseignes d'équipements de la personne (habillement, chaussure,...) vers les zones commerciales périphériques les plus proches.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le maintien d'une offre commerciale conciliant maintien des centralités et développement en périphérie en respectant la typologie des offres
- Le développement de l'accès aux services numériques
- Le maintien et le développement de structures pour les personnes âgées
- Le maintien à domicile des personnes âgées par une offre de logements adaptés dans les centres-villes/centres-bourgs.
- Le maintien d'une organisation multipolaire
- Le maintien et le développement des équipements existants (crèches, écoles, collèges, santé, espaces socio-culturels...)
- Le maintien et le renforcement de l'offre de santé pour répondre aux besoins de la population.
- L'accès aux services de proximité

SUR LA THÉMATIQUE « DÉPLACEMENT »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de grandes infrastructures routières permettant une bonne accessibilité et desserte du territoire.	> De grandes infrastructures routières générant des nuisances. > La prédominance de la voiture individuelle dans les moyens de transport des actifs. > Un secteur générant un trafic de poids lourds dans les centres-bourgs. > Des parcours pour les déplacements doux discontinus et peu sécurisés.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les travaux d'aménagement du carrefour autoroutier de Montmarault terminés, l'aire de covoiturage a pu encourager à la mutualisation des déplacements en voiture individuelle. Les parcours pour les mobilités douces restent, quant à eux, discontinus, n'assurant pas le maillage fin de l'ensemble du territoire, et n'ont pas été incités par les modes d'urbanisation en extension (envisagés dans les documents d'urbanisme actuels) sur les courtes distances. La présence de la voiture au sein des bourgs reste forte (voies, stationnement...).

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La qualité paysagère, environnementale et orientée développement durable des entrées de ville

- L'amélioration de la desserte en transport en commun de qualité.
- La sécurisation des déplacements doux entre les communes et au sein des communes

- Le maintien de la bonne accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité
- Le développement de modes alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, voiture partagée...)

SUR LA THÉMATIQUE « ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un carrefour autoroutier attirant les entreprises. > Des emplois créés du fait de l'existence de grandes infrastructures routières (logistique, aire autoroutière...). > L'existence de zones d'activités pour accueillir les entreprises, facilement accessibles depuis les grands axes. > Un territoire rural qui constitue un pôle d'emploi important, concourant à son attractivité. > Des emplois qui captent des actifs résidant à l'extérieur de la communauté de communes. > Une industrie tournée vers l'agro-alimentaire, en lien direct avec la forte activité agricole du territoire. > La présence d'entreprises d'envergure, aux influences supra-territoriales, pourvoyeuses d'emplois.	> Un nombre d'emplois en baisse. > L'importance de grandes entreprises dans l'économie locale, pouvant avoir des incidences non négligeables en période de crise. > Un secteur de la logistique nécessitant des besoins en foncier importants (consommation d'espaces agricoles et naturels). > L'existence de sites industriels pouvant générer des nuisances. > Une offre foncière/immobilière très limitée dans le secteur de Montmarault, pourtant attractif pour de nombreuses entreprises recherchant un accès rapide à l'autoroute.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La création du carrefour autoroutier à Montmarault rend ce secteur du territoire attractif ; les demandes d'entreprises souhaitant s'implanter à proximité sont nombreuses. L'absence de disponibilités foncière ou immobilière n'a pas permis leur accueil. Cependant, le secteur industriel s'est conforté à Commentry grâce à la poursuite de l'aménagement de la ZAC de Magnier notamment. Les grandes entreprises (SOCOPA, Erasteel...) sont toujours les grands employeurs du territoire ; elles ont su diversifier leurs activités mais peinent à attirer d'autres statuts professionnels comme des cadres.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le développement d'un aménagement commercial soucieux de la qualité paysagère, environnementale et du développement durable
- Le maintien et le développement des activités tertiaires
- La diversification des secteurs d'activités économiques
- La réhabilitation des friches industrielles et commerciales
- Le maintien et l'augmentation du nombre d'emplois
- Le maintien du secteur industriel
- La mise à disposition d'une offre foncière et/ou immobilière à destination des activités économiques

SUR LA THÉMATIQUE « AGRICULTURE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Une activité agricole, pourvoyeuse d'emplois directs et indirects. > Une agriculture très présente et qui permet de gérer l'espace rural, garante de l'identité du territoire. > L'importance des prairies et leur intérêt pour l'environnement (qualité de l'eau, biodiversité...). > Une SAU relativement stable à l'échelle de l'ancienne Région de Montmarault. > Une orientation technico-économique tournée vers l'élevage reconnue (labels...).	> Un nombre d'emplois en baisse. > Des pratiques agricoles qui évoluent et qui génèrent des besoins en déplacement et en structures pouvant entraîner des nuisances et avoir des incidences sur l'environnement naturel et paysager.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Dans un contexte concurrentiel de plus en plus fort, les exploitations agricoles ont continué de s'agrandir. Pour faire face aux aléas climatiques et économiques, les systèmes de production se sont diversifiés et sont passés par la recherche de productions à plus haute valeur ajoutée que ce soit vers des secteurs industriels et vers le développement des énergies renouvelables (agrivoltaïsme, production de biogaz, biocarburants...). Ces activités non encadrées dans les documents d'urbanisme actuels ont eu des incidences sur le paysage mais aussi sur les pratiques avec l'augmentation des cultures céréalières. Dans une moindre mesure, une agriculture de proximité tournée vers les marchés locaux s'est développée, et des activités de transformation ont fleuri sur le territoire.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'insertion paysagère des bâtiments agricoles
- La conciliation entre nouvelles pratiques agricoles et préservation des ressources naturelles (eau, paysage...)
- Le développement d'une agriculture durable, biologique et raisonnée, en circuits courts, en vente directe
- Le maintien et le développement d'exploitations dynamiques
- La préservation des terres agricoles et des sites d'exploitation
- La diversification de l'activité

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un patrimoine naturel globalement préservé. > Une trame verte et bleue lisible par les vallées, vallons et par la densité des espaces boisés. > Des espaces naturels traversés par un réseau dense de cheminements doux. > Des espaces naturels qui s'insèrent au sein des tissus urbains.	> Des continuités écologiques fragilisées par le développement diffus de l'urbanisation et les infrastructures routières.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les vallées et vallons forment des corridors écologiques fonctionnels. Cependant, la récurrence de plus en plus élevée des épisodes de sécheresse provoque l'assèchement de certains cours d'eau durant la période estivale ayant des incidences notables sur la biodiversité. Les massifs boisés sont également soumis à une forte pression; l'augmentation de l'aléa incendie, difficile adaptation des espèces locales au réchauffement climatique, etc.

En lien avec l'évolution des pratiques agricoles, le bocage a, quant à lui, été fragilisé dans certains secteurs au profit de grandes parcelles céréalières.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La cohérence entre développement urbain et capacité d'assainissement
- L'amélioration des performances des systèmes d'assainissement individuel
- Le maintien et le développement des espaces naturels au sein du tissu urbain
- La limitation de l'imperméabilisation des sols et de leur artificialisation
- Le maintien et le développement du réseau de cheminements doux
- La préservation des massifs boisés
- La conciliation entre les évolutions des pratiques agricoles et le maintien des haies
- La préservation des espaces naturels
- Le maintien du réseau de haies
- Le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un potentiel énergétique lié à l'agriculture (méthanisation). > De nombreux projets en cours de réalisation ou de réflexion permettant d'atteindre les objectifs du PCAET. > Un réseau de haies pouvant contribuer à la filière bois-énergie. > L'existence d'un réseau de chaleur efficace sur la ville de Commentry.	> Des déchets agricoles non valorisés pour la production d'énergie. > Des projets éoliens et photovoltaïques pouvant avoir des incidences sur le paysage. > Une dispersion du bâti pouvant contraindre les projets d'énergie renouvelable. > Des débouchés limités pour la filière bois-énergie.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les projets d'énergies renouvelables ont fleuri sur l'ensemble du territoire contribuant à limiter le recours aux énergies fossiles pour la production d'énergie. N'étant pas encadrés par les documents d'urbanisme en vigueur, ils ont eu des incidences notables sur le paysage et l'artificialisation des sols.

LES ENJEUX

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
- Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.
- La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
- L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
- La résilience du territoire face au changement climatique
- L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
- La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
- Le développement des énergies renouvelables.

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES ET NUISANCES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de Plans de Prévention des Risques (Inondation, Minier...). > Des risques connus très localisés.	> L'existence de risques (inondation, minier, aléa retrait-gonflement des argiles..). > Un réseau viaire qui génère des risques et des nuisances.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La circulation automobile importante en raison de la présence de grandes infrastructures routières et la forte activité agricole ont des effets sur la santé des habitants (émissions de gaz à effet de serre, polluants atmosphériques...).

Avec l'augmentation des évènements météorologiques extrêmes du fait du réchauffement climatique, les inondations sont plus fréquentes, entraînant des dégâts matériels.

Les épisodes de pluies et de sécheresses sur des terrains fortement schisteux et argileux, et soumis aux aléas de retraits-gonflements, causent de l'instabilité sur les bâtis mais participent aussi à un plus grand nombre de désordres de type infiltrations, dégâts des eaux provoquant des dégradations internes dans les logements des années 80-90-2000.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect des PPR.
- La gestion des eaux pluviales
- La prise en compte des sites et sols pollués
- La prise en compte des risques industriels
- La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)
- La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...)

SUR LA THÉMATIQUE « EAU, DÉCHETS »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de stations d'épuration aux capacités importantes. > Une diminution de la quantité de déchets produits. > Un réseau hydrographique pouvant concourir à la qualité du cadre de vie.	> Une ressource en eau jugée vulnérable en quantité et en qualité. > Des cours d'eau peu mis en valeur. > Un réseau d'assainissement sensible aux déversements liés aux eaux pluviales.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La raréfaction de la ressource en eau oblige à trouver des équilibres entre besoins en eau potable des population, des exploitations agricoles et de l'industrie.

Le déclin démographique qui s'est poursuivi après 2023 ne remet pas en question les performances des stations d'épuration ; d'une capacité nominale totale de 31 000 Equivalent Habitant, elles ne sont pas saturées.

La quantité de déchets produits par habitant a continué de diminuer atteignant les objectifs du SRADDET : -50 kg/habitant en 2030.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.

- Réduction des consommations en eau potable.
- Réduction de la production de déchets.

- La préservation des milieux aquatiques et humides.
- Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
- Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un patrimoine historique riche et divers (bâtiments, édifices et portions de façades), marqueurs de l'histoire religieuse, économique et rurale du territoire. > Un patrimoine protégé par des dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur. > Un patrimoine riche et identitaire témoignant des caractéristiques du socle naturel. > L'existence de sites patrimoniaux et de loisirs pouvant participer à l'attractivité touristique du territoire. > Des opérations de mise en valeur du «petit» patrimoine.	> Un patrimoine bâti non protégé pouvant être dégradé par des opérations sur l'existant (réhabilitation, intégration des nouvelles technologies...). > Un manque de visibilité du patrimoine bâti. > Un potentiel touristique insuffisamment promu.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'augmentation de la vacance ne favorise pas la réhabilitation du bâti, qui se dégrade provoquant une perception dégradée des centres-villes/centres-bourgs. Restent dynamiques et fréquentés les quelques espaces publics qualitatifs et apaisés, autour desquels l'activité reste dynamique et le patrimoine bâti mis en valeur.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La mise en valeur du petit patrimoine
- La cohérence et la mise en place d'une signalétique et d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
- La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
- L'encadrement des interventions sur l'existant pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un relief avec des phénomènes de ruptures nettement perceptibles et qui offre des perspectives paysagères vers les bourgs historiques, et plus lointains (Puy de Dôme...).	> Des perspectives paysagères parfois rompues par des constructions agricoles aux volumes imposants. > Des entrées de ville parfois impactées en termes de paysage par les zones d'activités. > Des paysages urbains marqués par la vacance et un bâti parfois dégradé. > Des paysages peu valorisés. > Des ambiances en entrées de ville fortement marqués par l'empreinte de la voiture.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les paysages ont continué d'évoluer : les projets d'agrivoltaïsme ont pris une place importante dans le paysage agricole, les lotissements marquent les entrées de ville des communes dotées d'un document d'urbanisme, les centres-villes/centres-bourgs ont été mis en valeur via les actions de revitalisation.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

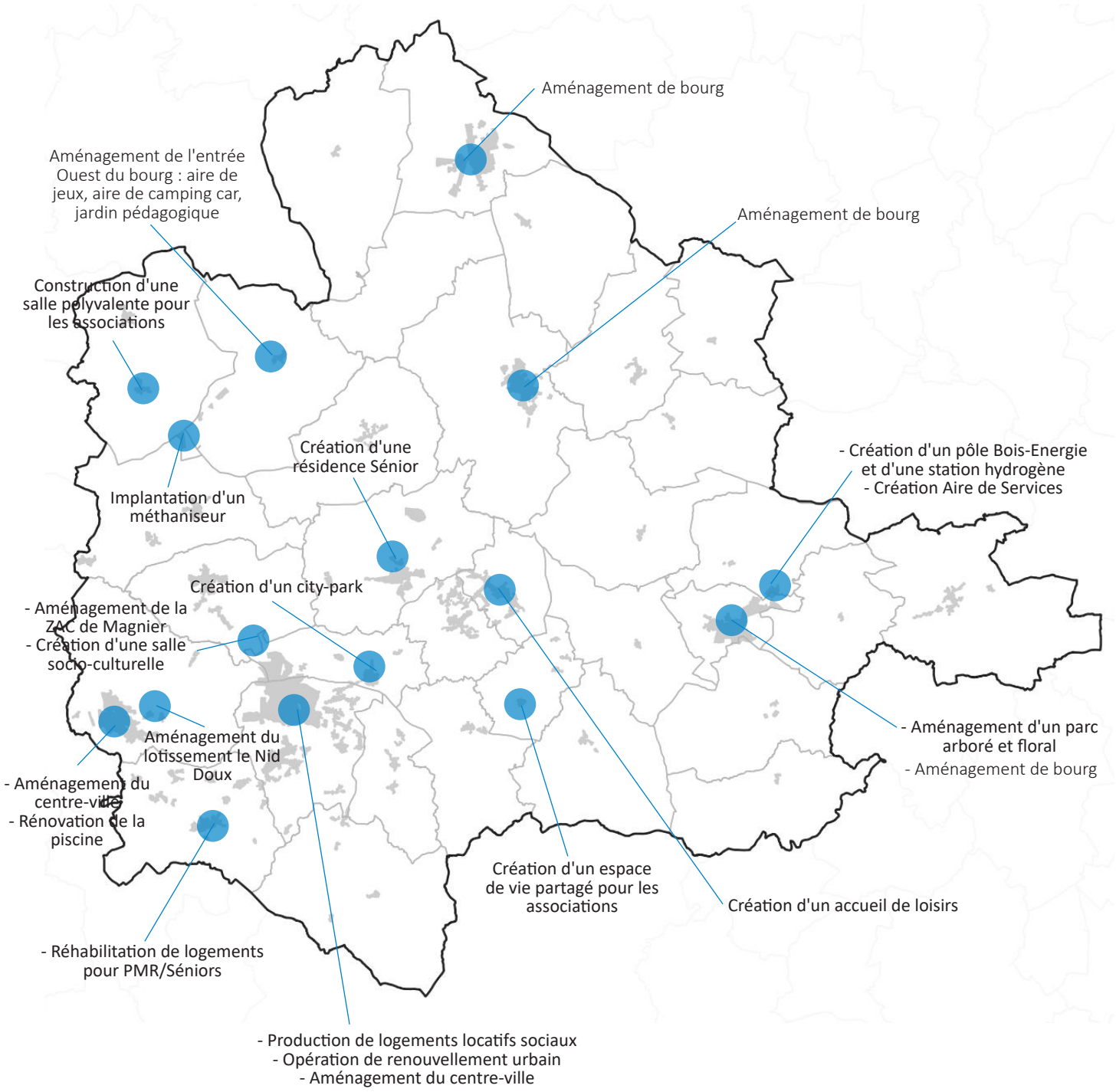
- La mise en valeur des points de vue.
- L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.
- L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.

1.1.2 La prise en compte des « invariants »

Dans tout projet d'aménagement, il existe des invariants de différente nature à prendre en compte quelque soit les choix retenus. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ils sont les suivants :

1.1.2.1 LES GRANDS PROJETS À RATTACHER ISSUS DES ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME

Les grands projets en cours ou à venir présentés ci-après seront à prendre en compte quelque soit le scénario choisi :



1.1.2.2 LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la communauté de communes les orientations de ces documents de rang supérieur.

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du président du conseil régional. Il a été adopté par délibération du conseil régional le 19 décembre 2019 et est opposable depuis son approbation par le Préfet de région par arrêté du 10 avril 2020. La procédure de modification n°1 du schéma régional a été engagée en juin 2022. Les grandes orientations s'appliquant à la communauté de communes et avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et qui favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale,
- Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements,
- Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés,
- Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat,
- Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire,
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces,
- Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résilient face aux impacts du changement climatique,
- Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes,
- Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières,
- Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau de la région,
- Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale,
- Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire,
- Réduire la consommation énergétique de la région de 23 % par habitant à horizon 2030,
- Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie,
- Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres et services en fonction des spécificités des personnes et des territoires,
- Désenclaver les territoires ruraux par des infrastructures de transport et des services de mobilité adaptés,
- Identifier les itinéraires d'intérêt régional pour un maillage cohérent et complémentaire des infrastructures de transport de tous modes,
- Accompagner les mutations des territoires en matière de mobilité,
- Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans la région,
- Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région,
- Assurer une transition équilibrée entre les territoires et la juste répartition d'infrastructures de gestion des déchets.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT constitue le document réglementaire de référence en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 6 décembre 2021 et fixe des orientations à horizon 2040. Les grandes orientations s'appliquant à la communauté de communes et avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Valoriser et préserver le patrimoine naturel et paysager,
- Améliorer la couverture numérique du territoire,
- Lutter plus efficacement contre la vacance, densifier l'habitat et révéler l'attractivité du territoire par une offre d'habitat diversifiée, raisonnée et répartie de façon équilibrée,
- Assurer le maintien, le développement et la diversité des activités économiques,
- Maintenir et valoriser une agriculture raisonnée, créatrice de richesses sur le territoire en participant à la qualité environnementale, paysagère et à la biodiversité,
- Développer un tourisme de qualité sur le territoire,
- Optimiser les mobilités sur le territoire pour faciliter l'accès aux différentes fonctions.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues,
- Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme,
- Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leur fonctionnalité,
- Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités,
- Améliorer la connaissance,
- Renforcer la cohérence des politiques publiques,
- Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriale dans le domaine de l'eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Amont

Le SAGE Cher Amont a été adopté par arrêté inter-préfectoral le 20 octobre 2015. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Économiser l'eau,
- Sécuriser et diversifier l'alimentation en eau potable et industrielle,
- Améliorer le fonctionnement des systèmes d'assainissement,
- Atteindre le bon potentiel écologique sur l'Oeil,
- Atteindre le bon état des eaux sur la masse d'eau du Jurassique supérieur et restaurer une qualité d'eau compatible avec la production d'eau potable,
- Rétablir la continuité écologique,
- Améliorer la connaissance, gérer et protéger les zones humides et la biodiversité,
- Connaître et lutter contre la colonisation des espèces envahissantes (animales et végétales),
- Réduire le risque inondation.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) La Sioule

Le SAGE de la Sioule a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 5 février 2014. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Préserver et restaurer la continuité écologique,
- Préserver et restaurer la morphologie des cours d'eau pour optimiser leur capacité d'accueil,
- Améliorer la connaissance et la préservation des zones humides,
- Améliorer la connaissance et la préservation du bocage,
- Réduire les pollutions en phosphore,
- Réaliser des économies d'eau,
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI)

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonatrice de bassin.

Conformément aux articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être rendu compatible avec les dispositions du PGRI suivantes :

- Préservation des zones inondables non urbanisées,
- Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues,
- Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement,
- Zones inondables potentiellement dangereuses,
- Indicateurs de prise en compte du risque inondation,
- Information relative aux mesures de gestion du risque inondation,
- Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement,
- Prévenir, voire, réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales,
- Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements,
- Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important,
- Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru.

Plan Climat Air Energie Territorial de Commentry Montmarault Néris Communauté (PCAET)

Le PCAET de la communauté de communes Commentry Montmarault Néris Communauté, approuvé le 15 décembre 2021 constitue la feuille de route de la collectivité pour agir sur son impact environnemental à travers la diminution des consommations énergétiques, l'augmentation de la qualité de l'air, la promotion de nouvelles formes de mobilité, la protection de la biodiversité, etc.

Les dispositions du PCAET avec lesquelles le PLUi doit être compatibles sont les suivantes :

- Accompagner les particuliers et les professionnels à la maîtrise de l'énergie,
- Développer les énergies renouvelables,
- Anticiper la gestion de l'eau dans un contexte de changement climatique,
- Anticiper le changement climatique dans la gestion forestière,
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- Accompagner la résilience de l'agriculture locale,
- Intégrer les enjeux du PCAET dans les documents d'urbanisme,
- Favoriser la non mobilité.

1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement.

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante : O
A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

Le PADD repose sur les trois ambitions majeures inscrites dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi :

» **Poursuivre le développement économique du territoire** en lien avec son positionnement géographique stratégique au croisement de grandes infrastructures routières et le nouveau carrefour autoroutier de Montmarault. Au-delà de porter les grandes filières industrielles et de logistique, la communauté de communes souhaite également que ce développement économique s'appuie sur une activité agricole forte ;

» **Produire un habitat diversifié et durable** en apportant des réponses à l'ensemble des ménages, en assurant les parcours résidentiels. Cet objectif s'inscrit dans la démarche d'amélioration du cadre de vie, via le maintien et le renforcement des fonctions urbaines et rurales. La communauté de communes souhaite développer une offre de services publics qualitative et suffisante, capable d'attirer de nouvelles populations et intensifier les actions en faveur de la redynamisation des coeurs de bourgs et du tissu commercial de proximité (déjà enclenchée avec les dispositifs Petites Villes de demain et Projet de revitalisation des centres-bourgs).

» **Garantir un développement durable** ; le territoire souhaite s'engager activement face aux défis environnementaux en préservant les espaces naturels et leurs continuités, en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et en permettant le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces ambitions s'articulent donc autour de quatre axes :

AXE 1_AFFIRMER ET VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Comme montré dans le diagnostic territoire, du fait de son positionnement géographique à l'intersection de deux axes de liaison majeurs (Nord-Sud et Est-Ouest), de sa proximité avec plusieurs pôles urbains (Montluçon, Moulins, Vichy et Clermont-Ferrand) et d'un réseau routier particulièrement dense et bien développé, la communauté de communes est au coeur des dynamiques extérieures, participant à son attractivité, notamment en matière d'économie. Le territoire a la volonté d'affirmer et de valoriser ce rôle d'interface et profiter de ce dernier pour le développement du territoire.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Mettre en avant la bonne accessibilité du territoire	
OBJECTIF 1 Valoriser l'existence des grands axes routiers et ferroviaires	Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier et de l'existence de la gare de Commentry. A travers le PLUi, la communauté de communes souhaite contribuer à la mise en valeur et au développement de ces infrastructures de qualité et ainsi tirer parti des avantages de sa situation.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Cet objectif vise à valoriser les grands axes routiers et facilite donc les modes de déplacement motorisés pouvant avoir des incidences sur l'environnement (nuisances sonores, pollution de l'air, émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)...).	
OBJECTIF 2 Faciliter les connexions vers et depuis l'extérieur	Si le recours aux déplacements motorisés est nécessaire sur un territoire rural, cet objectif vise à mettre en oeuvre dans le PLUi toutes les conditions favorisant l'intermodalité et ainsi réduire l'usage de la voiture.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable en soutenant et en facilitant les pratiques alternatives à la voiture individuelle (inciter au covoiturage via la création d'aires, encourager le développement des transports en commun...). Ces incitations sont donc plutôt positives car elles concourent à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, des nuisances sonores, etc.	
Orientation 2 : Orienter le développement économique à proximité des axes structurants	
OBJECTIF 3 Développer une offre foncière et immobilière attractive	Commentry Montmarault Néris Communauté concentre un nombre d'emplois important (7973 emplois en 2020), liés à l'existence de grandes entreprises sur le territoire. Ces entreprises profitent d'une bonne accessibilité et visibilité. L'intercommunalité souhaite renforcer cette attractivité économique en privilégiant les secteurs les plus stratégiques pour l'accueil de nouvelles entreprises. Cet objectif prévoit également de mobiliser en priorité les potentiels fonciers/immobiliers dans les zones d'activités existantes.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Le développement économique envisagé a des incidences sur la consommation d'espace à venir. Néanmoins, la stratégie affichée dans cet objectif est de donner la priorité aux potentiels dans les zones d'activités existantes. Par ailleurs, en réflechissant à la localisation des espaces d'accueil des entreprises, la communauté de communes prévoit de réduire les sources potentielles de nuisances et de risques à proximité des zones résidentielles. Les incidences sont également positives sur le paysage ; une des orientations prévoyant une intégration architecturale harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage proche et lointain.	

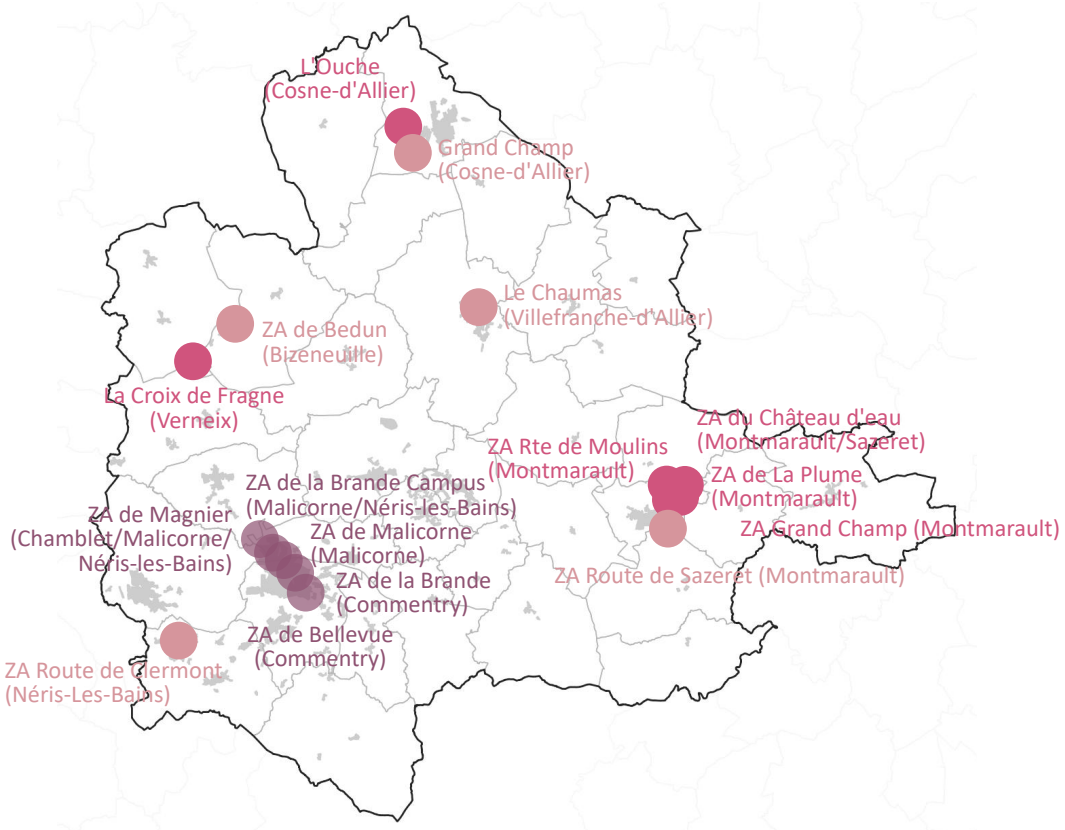
ZOOM SUR LES POTENTIELS EN DENSIFICATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITÉS

Un travail de repérage du potentiel de renouvellement urbain à l'échelle des zones d'activités économiques a été mené. Les zones ont été qualifiées tel que le SCoT le demande :

Les zones de niveau 1 : ZA de grandes tailles, > 30 ha, bénéficiant ou devant bénéficier d'une desserte par des axes structurants (autoroute, route nationale), lors de surfaces importantes / entreprises de rayonnement extraterritorial / vitrines du développement économique du terrtoire et doivent donc répondre à un fonctionnement optimal des déplacements en leur sein / uniquement des activités économiques : industrie, artisanat et entrepôt. Montluçon et Commentry

Les zones de niveau 2 : ZA relais de l'accueil d'activités à l'échelle des intercommunalités / de taille intermédiaire (10-30 ha) / PME, PMI et d'artisans / activités économiques : artisanat, industrie, entrepôts/ connectées au résau routier de second niveau (route nationale voire départementale)

Les zones de niveau 3 : ZA de dimension comprise (1-10 ha), avec un rayonnement local permettant l'accueil des artisans sur des lots de petites surfaces / intégrées dans des territoires à dominante rurale et devront donc faire un effort particulier d'intégration afin de ne pas générer des conflits avec les espaces résidentiels et les activités agricoles. Elles accueillent uniquement de l'artisanat.

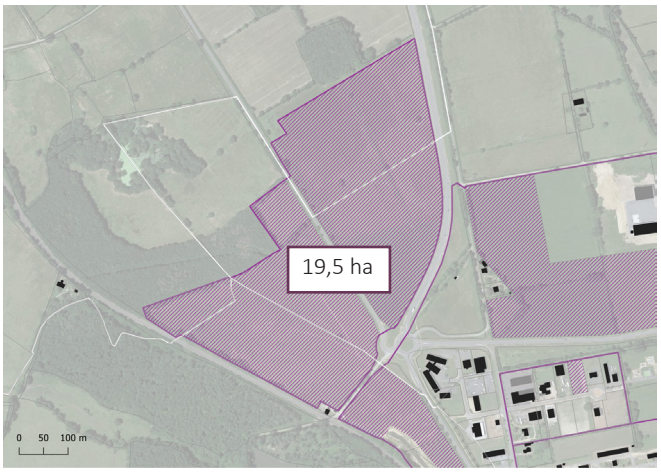


A noter que la destination de la ZA Route de Clermont à Néris-Les-Bains est mixte (une aire de camping-car a été créée et présence du SDIS 03) et n'a donc pas une vocation à dominante économique.

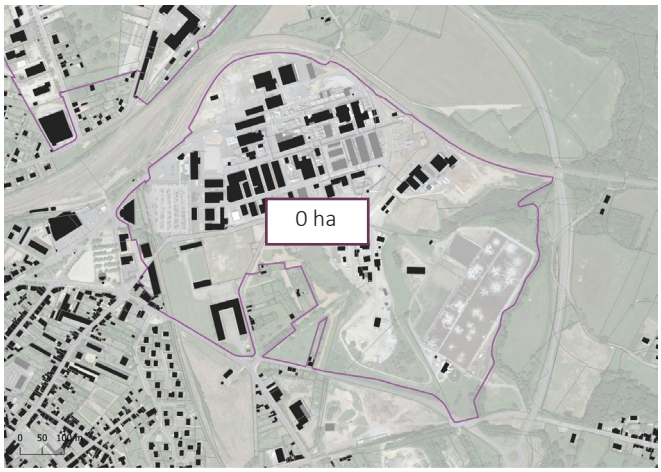
Les potentiels sont les suivants :

	Surface disponible
ZONE DE NIVEAU 1 (SCOT)	
ZA de Magnier	19,5 ha
ZA La Brande	0 ha
ZA La Brande Campus	42,51
ZA de Bellevue	0 ha
ZA du château d'eau	0 ha (projet en cours- Hydrogène)

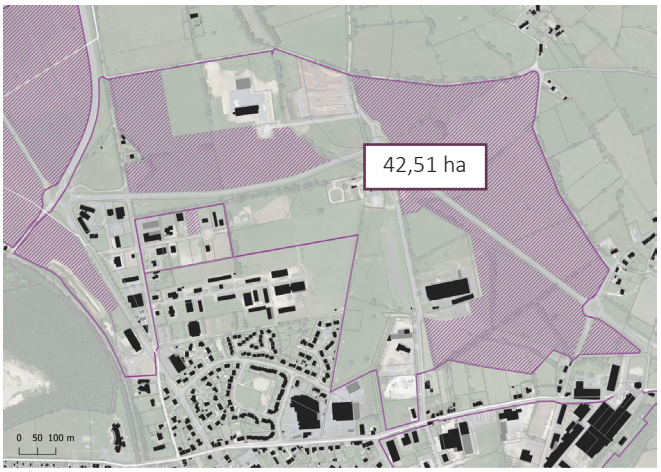
	Surface disponible
ZONE DE NIVEAU 2 (SCOT)	
ZA de l'Ouche	0 ha
ZA de Grand Champ	0 ha
ZA de la Plume	0 ha
ZA Rte de Moulins	0 ha
ZA de la Croix de Fragne	0 ha
ZONE DE NIVEAU 3 (SCOT)	
ZA de Malicorne	0,22 ha
ZA de Bedun	0 ha
ZA de Grand Champ (Cosne-d'Allier)	2,51 ha
ZA Le Chaumas	1,09 ha
ZA Route de Clermont	0 ha
ZA Route de Sazeret	0 ha



ZA de Magnier
(Chamblet/Malicorne/Néris-les-Bains)



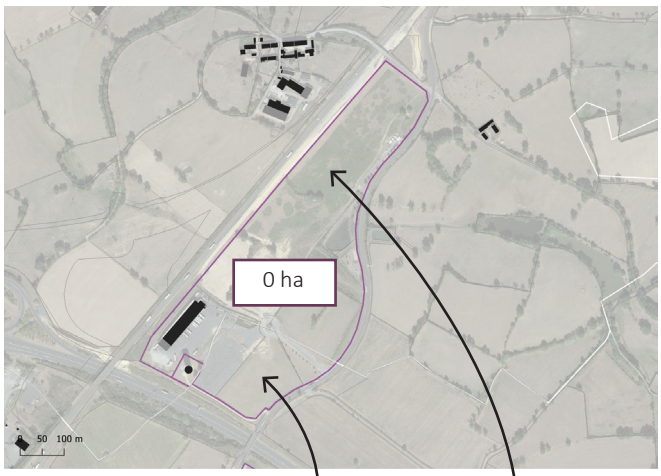
ZA de Bellevue
(Commentry)



ZA La Brande Campus
(Malicorne/Néris-les-Bains)



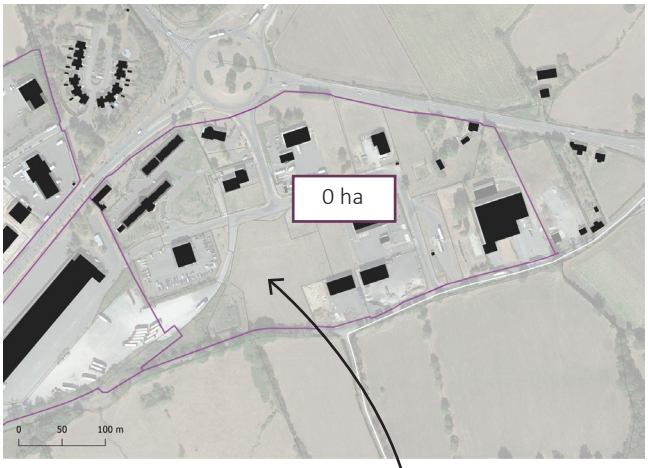
ZA La Brande
(Commentry)



ZA du Château d'eau

Terrain non disponible

Projet de station de distribution d'hydrogène

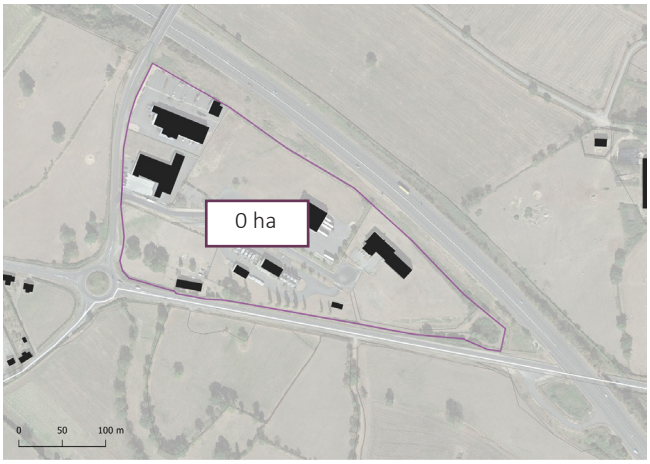


ZA Grand Champ
(Montmarault)

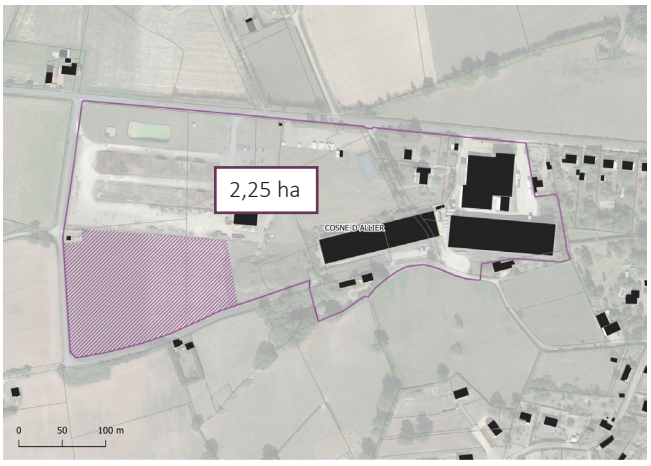
Hôtel d'entreprises



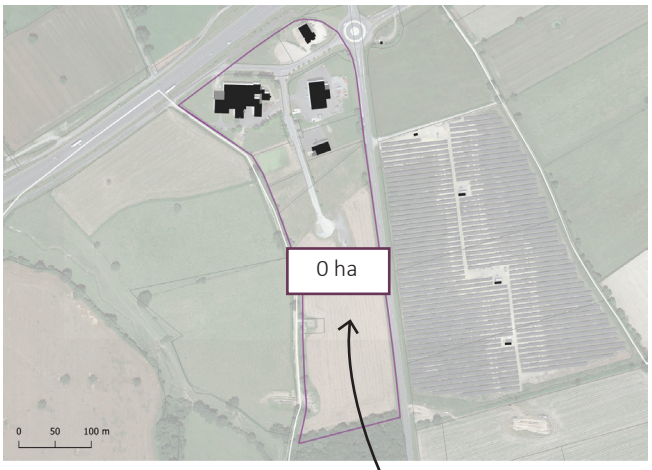
ZA Rte de Moulins
(Montmarault)



ZA La Plume
(Montmarault)



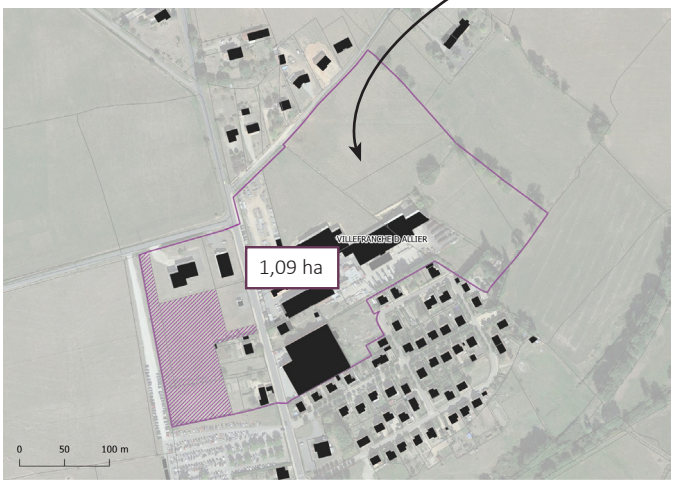
ZA de l'Ouche
(Cosne-d'Allier)



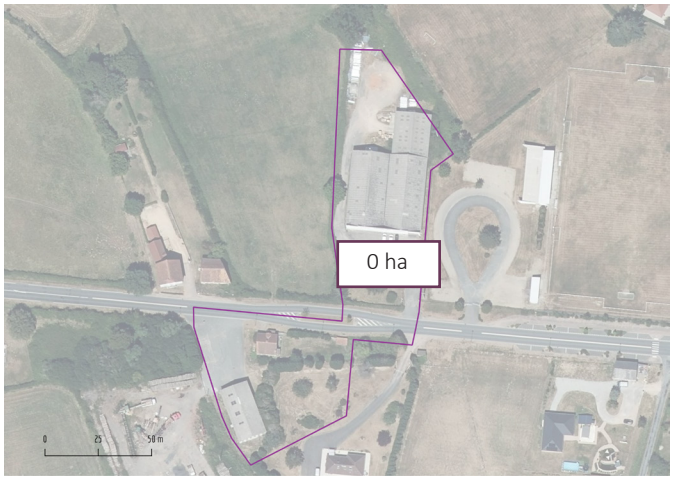
ZA La Croix de Fragne
(Verneix)

Méthaniseur

Terrain non disponible



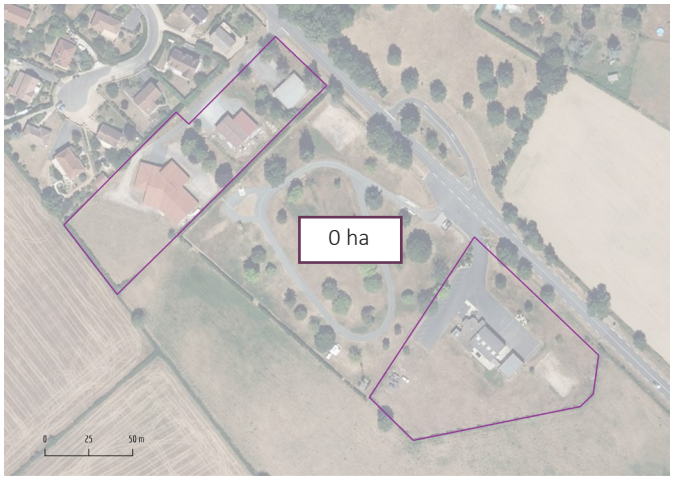
ZA Le Chaumas
(Villefranche-d'Allier)



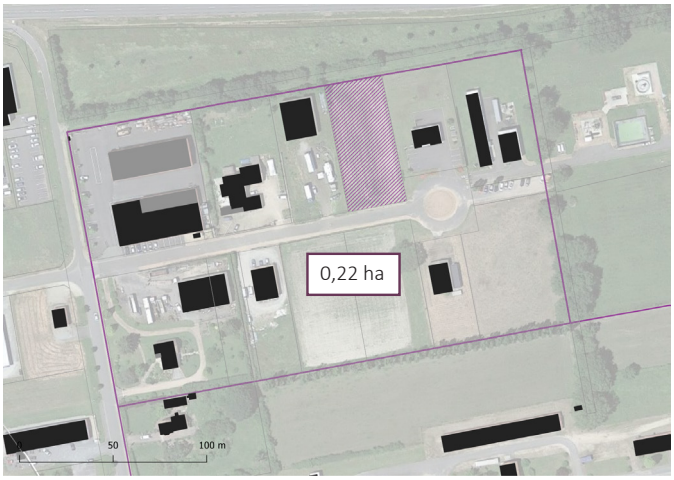
ZA Route de Sazeret
(Montmarault)



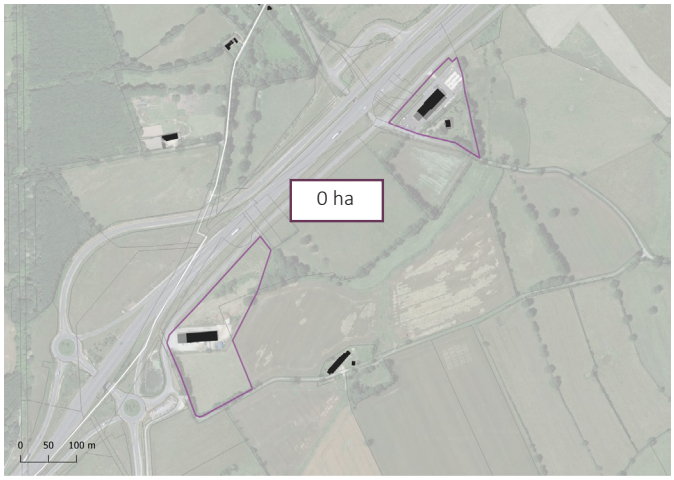
ZA Grand Champ
(Cosne-d'Allier)



ZA Route de Clermont
(Néris-Les-Bains)



ZA de Malicorne (Malicorne)



ZA de Bedun
(Bizeneuille)

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 3 Maintenir les activités économiques existantes	Forte de son tissu économique concentrant 7 973 emplois en 2020, la communauté de communes souhaite affirmer son statut de pôle d'emplois au sein du département. Le diagnostic territorial a mis en évidence les nombreux secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois ; cet objectif affiche la volonté de CMNC de maintenir cette diversité. A travers cet objectif, CMNC souhaite également assurer la pérennité de certaines entreprises isolées au sein de l'espace agricole/naturel. Il s'agit de pérenniser certaines entreprises, soit historiquement implantées sur le territoire, soit n'ayant pas la capacité ou l'opportunité de s'implanter dans une zone dédiée, à court ou moyen termes.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le maintien des emplois et de la diversité des secteurs d'activités sur le territoire permet de réduire les déplacements domicile-travail qui pour la grande majorité se réalisent en voiture (85,3% des déplacements domicile-travail en 2020) et donc les émissions de GES. En ce sens, cet objectif promeut également la mixité des fonctions urbaines en conditionnant les implantations en compatibilité avec la proximité des habitations ; les potentielles nuisances sont d'ores-et-déjà anticipées.
Par ailleurs, à travers cet objectif, la communauté de communes permet le développement de certaines petites entreprises isolées au sein des espaces agricoles et naturels ce qui a des incidences sur la consommation d'espaces ; il est précisé qu'il doit être mesuré.

Orientation 3 : Mettre en valeur les « portes d'entrée » du territoire

OBJECTIF 4

A travers les objectifs contenus dans cette orientation, la communauté de communes souhaite également tirer parti de son positionnement pour mettre en valeur ses atouts et générer ainsi une image d'un territoire accueillant et riche. Dans ce cadre, elle souhaite travailler sur les «portes d'entrée», espaces de projection de l'image du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Travailler à l'aménagement des entrées de ville et l'apaisement des ambiances concourent à la qualité paysagère de ces espaces.

Orientation 4 : Développer une offre touristique en lien avec les nombreux passages sur le territoire

OBJECTIF 5 Conforter le pôle touristique Néris-les-Bains	L'existence de la station thermale de Néris-les-Bains confère au territoire de nombreux passages touristiques et une image de marque à l'extérieur. La communauté de communes souhaite conforter ce pôle touristique «à part entière» du territoire.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif est bénéfique pour l'économie locale, pour le patrimoine bâti et indirectement pour la santé humaine (les thermes de Néris-les-Bains étant reconnus pour leur bien-fait sur les problèmes rhumatologiques, psychosomatiques et neurologiques).

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 6 Développer un tourisme vert et de terroir	Consciente de l'absence de sites touristiques majeurs sur son territoire, Commentry Montmarault Néris Communauté est malgré tout un territoire d'accroches pour regagner d'autres lieux emblématiques. Riche d'une histoire, dotés d'un patrimoine matériel (château, bâtis religieux...) mais aussi immatériel (fête du Vijon à Commentry, fête de la Belle-Epoque à Néris, foire expo de Montmarault...), le territoire souhaite faire valoir ses atouts naturels et paysagers. Le PLUi doit conduire au développement d'un tourisme vert par la mise en valeur du réseau hydrographique, du riche patrimoine bâti et le confortement d'un tourisme lié directement aux loisirs (pêche, randonnées, etc.).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	L'accroissement de la fréquentation au sein des espaces naturels peut avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Cependant, la politique touristique proposée s'accompagne de la préservation des éléments végétaux plantés sur ces espaces. Il s'agit d'adopter une vision de gestion «différenciée» des espaces pour permettre, dans certains cas, de les sanctuariser, de donner à les voir et/ou de les ouvrir à des usages plus ou moins réguliers. Bénéfique pour l'économie locale et pour le patrimoine bâti ou végétal, ces orientations du PADD visent également à développer un maillage d'itinéraires pour les modes doux, incitant à limiter les déplacements motorisés.
OBJECTIF 7 Renforcer l'hospitalité du territoire	Le développement du tourisme sur le territoire doit s'accompagner d'une offre en hébergement suffisante et qualitative. En ce sens, la communauté de communes souhaite permettre le maintien et le développement d'une offre diversifiée pour attirer tous les publics (hôtels, hébergements de plein-air...).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	Le développement d'hébergements touristiques pourrait entraîner un accroissement des consommations et des rejets (eau, déchets...), des nuisances (bruit...) et une consommation d'espaces. En revanche, en faveur de ce développement, cet objectif participe à la réappropriation de bâtiments aujourd'hui délaissés et donc à la valorisation du patrimoine bâti.
OBJECTIF 8 Mettre en réseau les sites touristiques	La communauté de communes souhaite mettre en avant ses atouts et surtout les mettre en réseau avec d'autres sites en créant des parcours permettant de fixer davantage les visiteurs.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	Cet objectif prévoit l'aménagement de circuits pour tous les modes de déplacement et participe ainsi à la sécurisation des modes doux. L'amélioration de la signalétique dans le respect du Règlement National de Publicité concoure, quant à elle, à la qualité des paysages.

AXE 2_PRÉSERVER ET RENFORCER LA VIE DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE, ASSURANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Le diagnostic territorial a mis en exergue une organisation multipolaire du territoire (avec plusieurs polarités comme Commentry, Montmarault, Cosne-d'Allier...) influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure une vie de proximité de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et de services répartis de manière homogène. L'intercommunalité souhaite, à travers cet axe, affirmer cette armature territoriale.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Orientation 1 : Conforter l'armature territoriale à travers l'objectif en logements

OBJECTIF 1

L'un des principaux objectifs de l'élaboration du PLUi est de renverser la tendance démographique en prévoyant une croissance démographique de 0,28%/an, soit un besoin en logements de 500 logements à horizon 2035. Cet objectif démographique est compatible avec celui inscrit dans le SCoT. Il est à noter que sur ces 500 logements, près de 50% d'entre eux sont envisagés au sein des enveloppes urbaines existantes.

Par ailleurs, la communauté de communes a fait le choix de répartir cet objectif en fonction de l'armature territoriale afin de renforcer cette dernière, garante du maintien d'une vie de proximité. Ainsi, l'ensemble des logements n'est pas amené à se répartir de manière homogène sur le territoire ; à travers la répartition fixée dans cette orientation, les pôles sont amenés à accueillir davantage de logements que les communes rurales.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



L'accueil de nouveaux habitants va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, en électricité mais également de production d'effluents et de déchets ménagers. Ces derniers constitueront des charges supplémentaires à traiter. La création de logements générés par l'objectif démographique se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une grande partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu.

ZOOM SUR LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS CHOISI

Les objectifs chiffrés du PADD visent à exprimer l'objectif démographique de la communauté de communes, c'est-à-dire pour le maintien et l'accueil d'habitants (accroissement) ainsi que la stratégie en matière de production de logements qui en découle : une production de logements neufs mais aussi une requalification du parc de logements existants, qui à ce jour, peine à jouer son rôle dans l'effort de production.

L'offre en logements et en parcelles constructibles ne constituent pas, à lui seul, un vecteur de peuplement territorial. Les évolutions démographiques sur les dernières années le montrent : malgré une production de logements entre 2014 et 2020 (dernier recensement INSEE), la population des ménages a diminué. La stratégie que la collectivité souhaite mettre en place doit aujourd'hui se justifier au regard d'autres vecteurs d'attractivité du territoire : diversification de la typologie des logements, profil économique, cadre de vie, etc.

La prospective territoriale s'appuie sur deux grands principes qui sont les suivants :

BESOINS EN LOGEMENTS
CMNC 2035

- Besoin en logements pour MAINTENIR LA POPULATION EXISTANTE
- Objectif de logements pour ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

1/ LE POINT-MORT : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES EFFECTIFS ACTUELS DE POPULATION

Le « Point-mort » est la mesure qui permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique notamment induit par le phénomène de renouvellement du parc (démolitions, changement de destination...) et par le desserrement des ménages. Il intègre également les critères comme l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

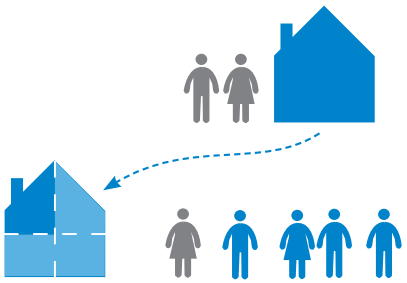
L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2013-2019 (dernier recensement INSEE disponible) afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, évalués sur la «durée de vie» du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2023-2035.

›› SUR LA PÉRIODE 2013-2019 (DERNIERS RECENSEMENTS INSEE DISPONIBLES LORS DE L'ÉLABORATION DU PADD)

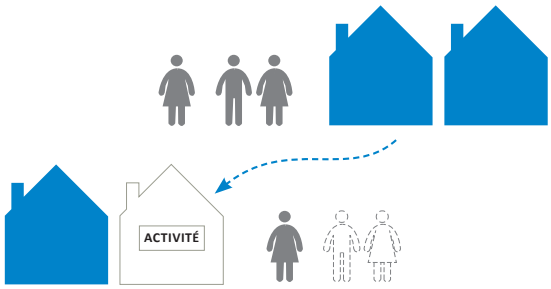
a) Le renouvellement du parc de logements

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement par exemple) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

>> Exemple A : Production de nouveaux logements



>> Exemple B : Baisse du nombre de logements



Le renouvellement urbain peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

Variation du nombre de logements (2013-2019)- Nombre de logements commencés (2012-2018)

Source des données : INSEE et Sitadel

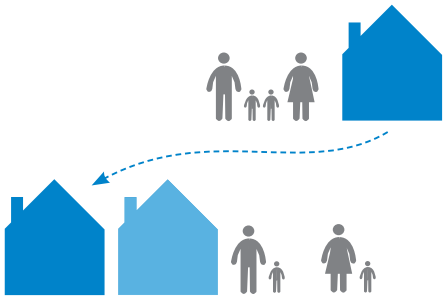
Entre 2013 et 2019, le parc de logements est passé de 16 053 à 16 283, soit une augmentation de 230 logements. Sur la même période, 200 logements ont été commencés. 30 logements ont donc a priori été créés via le phénomène de renouvellement (changement de destination, division de grands logements en petits, etc.) entre 2013 et 2019.

b) Le desserrement des ménages

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation du nombre de familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

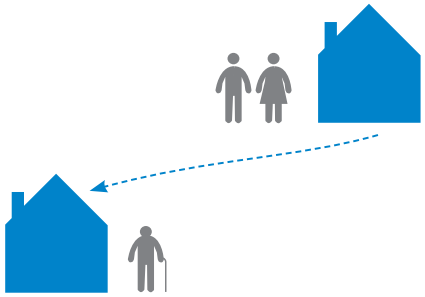
>> Exemple A :

Consommation de nouveaux logements



>> Exemple B :

Baisse du nombre de personnes par foyer



L'impact du phénomène de desserrement des ménages sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante:

(Population des résidences principales en 2013 / Taille des ménages en 2019)
- Nombre de résidences principales en 2013

Source des données : INSEE

A l'échelle de la communauté de communes, la taille des ménages est passée de 2,14 à 2,07 entre 2013 et 2019. Durant cette période, 380 logements ont été consommés par le desserrement des ménages. 380 logements ont donc permis d'absorber le phénomène mais n'ont pas permis d'accueillir une nouvelle population, soit 63 logements par an.

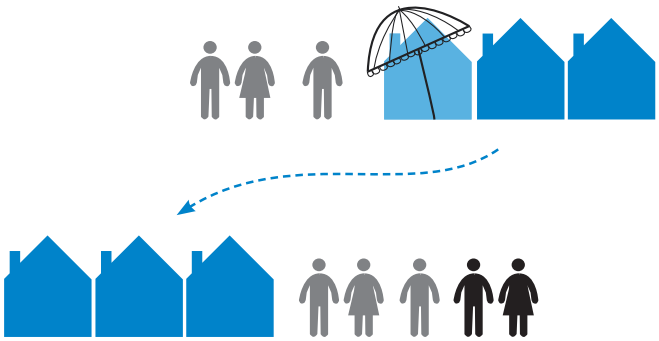
c) Les résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraine une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

>> Exemple A : Création d'une résidence secondaire



>> Exemple B : Transformation d'une résidence secondaire en résidence principale



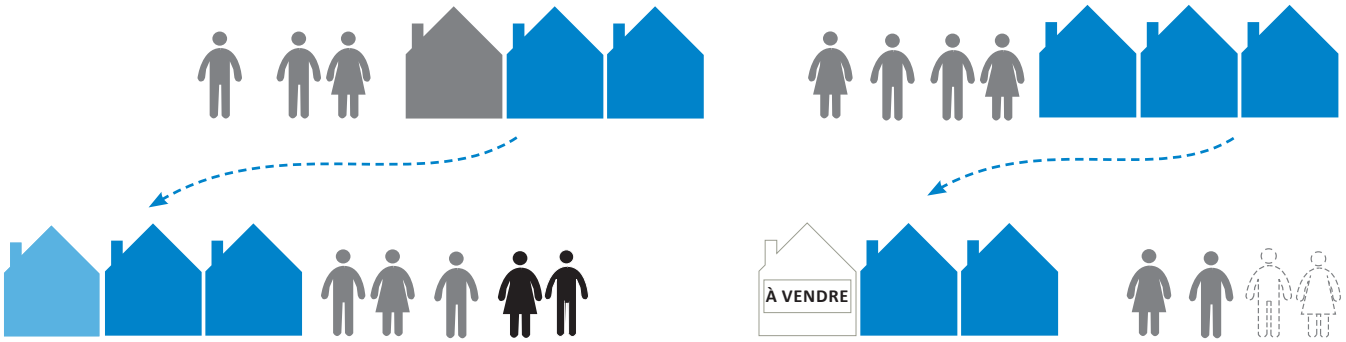
Entre 2013 et 2019, sur le territoire de la communauté de communes, le parc de résidences secondaires est passé de 1661 à 1619 unités. Ainsi, 42 résidences secondaires ont disparu.

d) La vacance

La vacance est un phénomène « naturel » sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions, sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette vacance de marché (de l'ordre de 6-7% en général), la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

>> Exemple A : Transformation d'un logement vacant en résidence principale

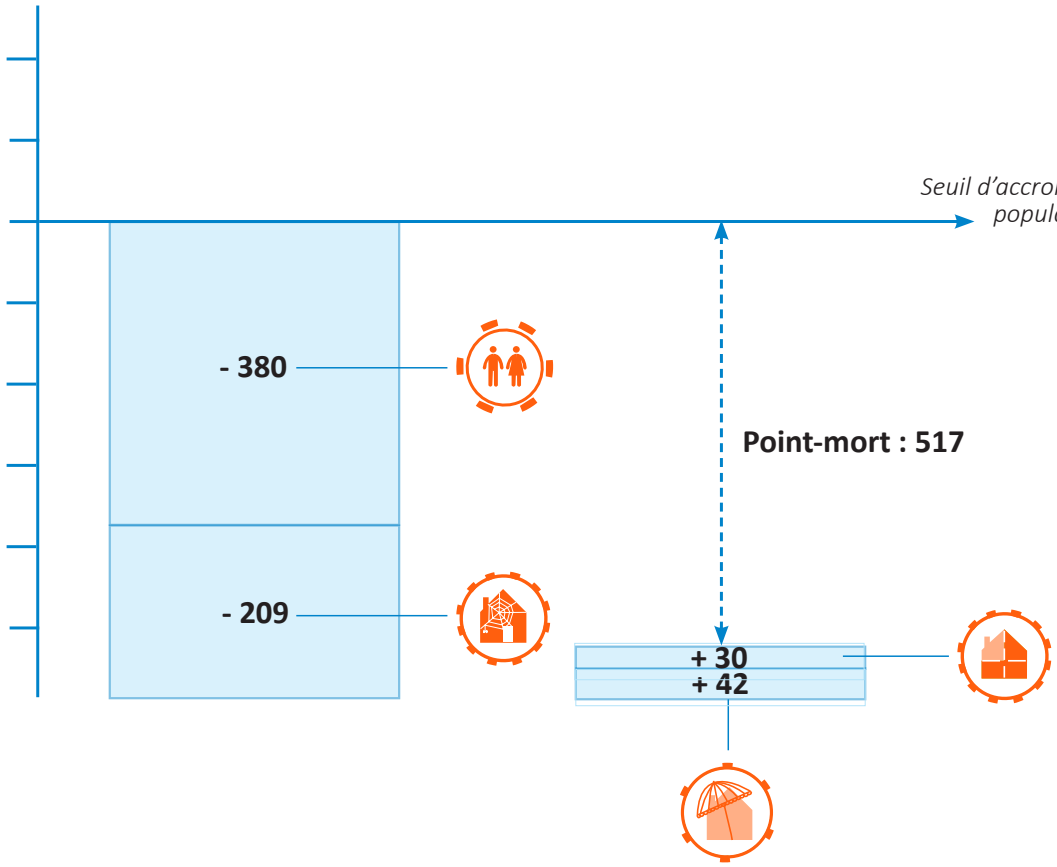
>> Exemple B : Baisse du nombre de résidences principales



Entre 2013 et 2019, le parc de logements vacants est passé de 2276 à 2485, soit une augmentation de 209 unités.

e) Récapitulatif

Entre 2013 et 2019, les différents phénomènes, évoqués précédemment, ont eu des incidences sur le parc de logements:



Sur la même période 200 logements ont été commencés sur le territoire. Logiquement, il manquait donc 317 logements pour l'accueil de nouveaux habitants entre 2013 et 2019 ; le diagnostic territorial a, en effet, montré que le territoire avait enregistré une décroissance démographique durant cette période. Cependant, ce constat doit être réinterrogé car l'analyse des données montre que le nombre de logements vacants a augmenté en parallèle de la création de nouveaux logements ; en effet, entre 2013 et 2019, si 200 logements ont été commencés, 209 nouveaux logements vacants ont été enregistrés. La production de logements s'est ainsi réalisée au détriment des logements existants. Ces chiffres illustrent bien qu'il n'y a pas de corrélation systématique entre construction de nouveaux logements et croissance démographique (particulièrement lorsque la vacance augmente en parallèle).

›› SUR LA PÉRIODE 2023-2035 («DURÉE DE VIE» DU PLUI)

Première étape : l'établissement de la situation initiale du PLUi (2023)

Dans un premier temps, un scénario «au fil de l'eau» (l'intervention du PLUi pour modifier les tendances étant prévue à compter de 2023, date d'arrêt du document) a été proposé pour établir la situation en 2022, point de départ du scénario du PLUi. Les données suivantes ont donc été prises comme hypothèses de départ :

> Point-mort pour la période 2013-2019 : 86 logements/an

> Reconduction du point-mort pour la période 2020-2023 (3 ans) : 258 logements [86 x 3]

> Nombre de logements commencés entre 2018 et 2021 (Source des données : Sitadel) : 56 logements

> Logements avec un effet démographique : 202 logements [258-56]

> Reconduction de la baisse de la taille des ménages : 2,04 [2,07 (taille des ménages en 2019)- 0,03 (baisse annuelle de la taille des ménages entre 2013 et 2019 x 3)].

> Effet démographique de la construction : 14 [2,04 x 202]

> Estimation de la population des ménages en 2023 : 24 687 [Population des ménages en 2019-412]

> Estimation du nombre de résidences principales en 2023 : 12 131 [24687 / 2,04]

Deuxième étape : l'établissement du point-mort entre 2023 et 2035

a) Le renouvellement du parc de logements

En raison de la volonté de la communauté de communes d'agir sur le parc de logements existant, notamment en permettant les changements de destination (exemple : transformation d'une grange en habitation) via un repérage des bâtiments pouvant être concernés dans le règlement graphique, l'hypothèse d'une poursuite des dynamiques passées est posée.

Ainsi, entre 2023 et 2035, il est estimé que **65** logements sont amenés à être créés via ce phénomène de renouvellement, soit environ 5 logements par an.

b) Le desserrement des ménages

La diminution de la taille des ménages se poursuivra sur la période à venir mais de manière plus mesurée. Il est donc estimé que la taille des ménages sera de 1,94 en 2035. Ce phénomène « consommera » **613** logements entre 2023 et 2035, soit 47 logements/an (contre 63 sur la période 2013-2019).

c) Les résidences secondaires

Commentry Montmarault Néris Communauté n'étant pas un territoire de villégiature, l'hypothèse d'un maintien de la proportion de résidences secondaires de 2013 est retenue (comme le SCoT le prévoit). Ce phénomène aura peu d'incidences sur le parc de logements. A noter que le développement de l'activité touristique souhaité par la communauté de communes se traduira plutôt dans l'offre d'hébergement marchand (de plein-air, gîtes...). Il est donc estimé que **92** résidences secondaires supplémentaires seront créées.

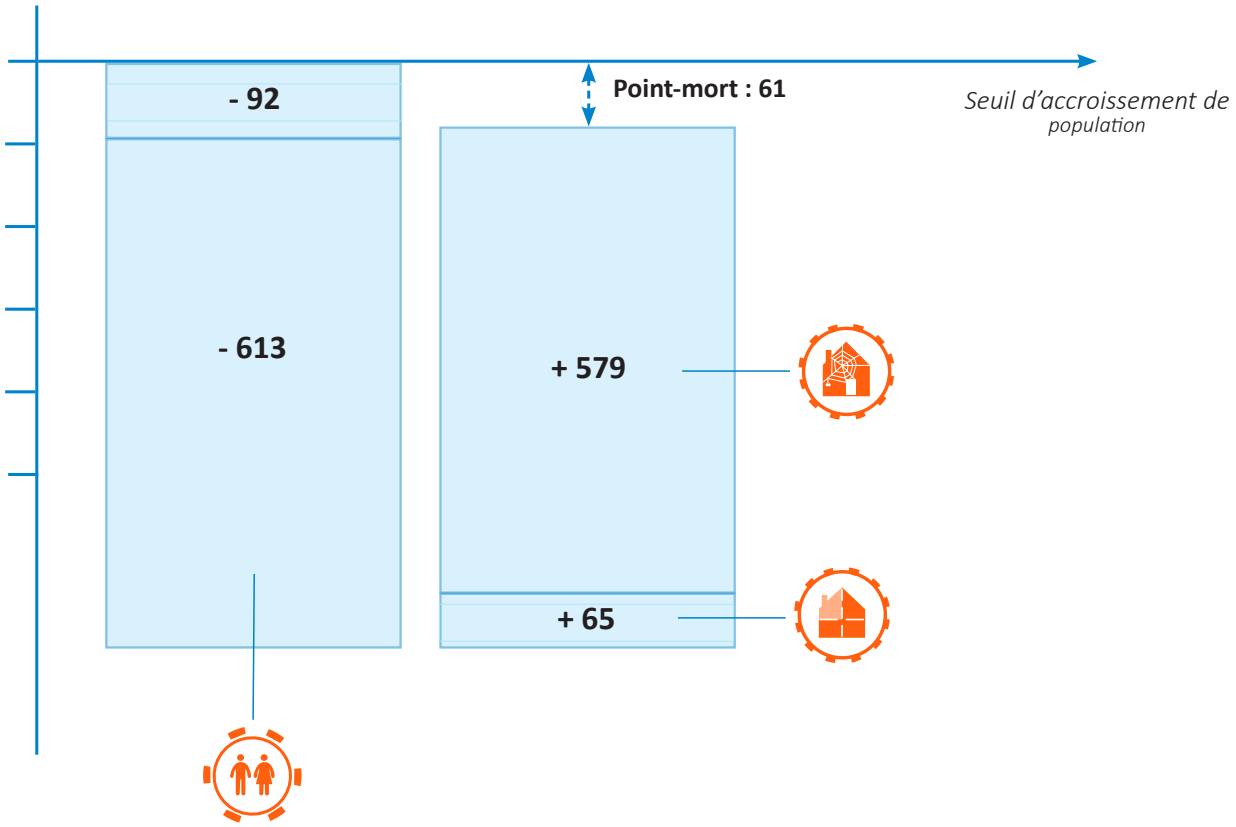
d) La vacance

En 2019, l'INSEE dénombre 2485 logements vacants sur le territoire, soit 15,3% du parc de logements total. Des données sur la vacance sont également données via le fichier LOVAC ; ainsi, en 2019, sur les 14 915 logements du parc privé, 2245 logements sont identifiés comme vacants. 711 logements vacants le sont depuis moins de 2 ans et 1534 depuis plus de 2 ans. Pour estimer le nombre de logements vacants à remettre sur le marché à horizon 2035, il est proposé de travailler sur les logements vacants depuis plus de 2 ans et ainsi retenir ce nombre dans les hypothèses ; ils représentent environ 9% du parc de logements total. Afin d'atteindre un taux de vacance dit « de marché » (environ 7%), il est ainsi estimé que **579** logements vacants seront remis sur le marché à horizon 2035, soit 58 logements/an sur la période 2023-2035.

e) Récapitulatif

>> sur la période 2023-2035

Les différents phénomènes, évoqués précédemment, ont des incidences sur le parc de logements à venir :



Par rapport à la période 2013-2019, il est envisagé que le point-mort soit nettement moins « consommateur » de logements. En effet, entre 2013 et 2019, le point-mort annuel était de 86 logements/an ; entre 2023 et 2035, le point-mort sera d'environ 5 logements/an. Cette évolution positive (car le besoin est moindre en logements neufs pour compenser le point-mort) est liée à la volonté d'agir fortement sur le parc de logements vacants, action qui poursuit une des orientations du SCoT (« tendre vers une réduction par 2 de la vacance »). A noter que la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants (allant au-delà juste du maintien du stock) est un objectif ambitieux au vu des moyens mis à disposition des élus pour assurer cette reconquête en milieu rural (financements limités, leviers d'actions, etc.). Toutefois, les élus témoignent de leur volonté de préempter sur les zones urbaines des centres-villes/centres-bourgs au travers du PLUi mais aussi des programmes Petites Villes de Demain et les projets de revitalisation des centres-bourgs.

En intégrant les «invariants» et les grandes composantes du scénario qualitatif dans la réflexion, la communauté de communes a souhaité à travers son projet de PLUi poursuivre plusieurs objectifs :

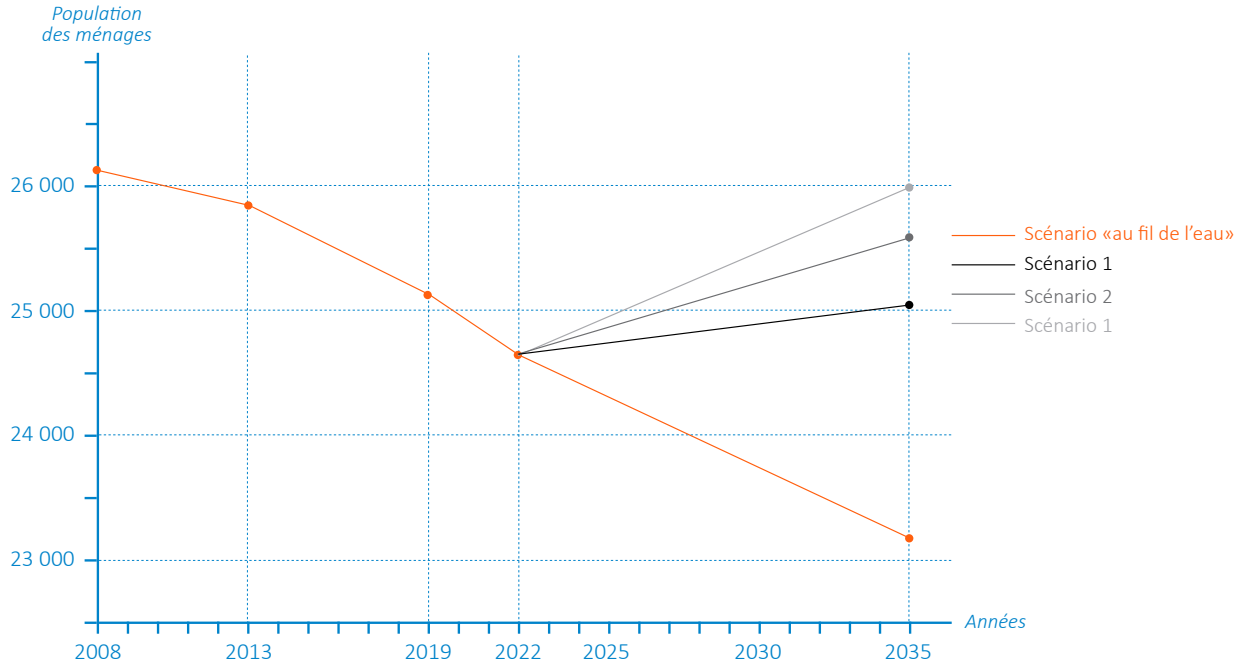
Permettre une croissance démographique à l'échelle de la communauté de communes

La communauté de communes de Commentry Montmarault Néris s'est fixée pour objectif, dans la définition de son PLUi, de permettre d'une part, d'assurer l'atteinte du besoin du point-mort, notamment en agissant sur le stock de logements vacants, en accord avec le SCoT, d'autre part, d'offrir un potentiel supplémentaire permettant d'aller au-delà du besoin de construction endogène et ainsi permettre une croissance modérée de la population.

La politique poursuivie par la communauté de communes s'appuie sur les besoins locaux en matière de fréquentation pour maintenir le niveau de services du territoire mais aussi la volonté de renforcer l'emploi sur

le territoire (en prévoyant des marges de développement pour les grandes entreprises existantes comme SOCOPA Viandes à Villefranche-d'Allier, Erasteel et Adisseo à Commentry, etc. et du foncier économique pour l'accueil de nouvelles activités en lien notamment avec la demande croissante observée depuis la création de l'échangeur à Montmarault).

Afin d'éclairer la décision politique en matière de croissance démographique, 3 scénarios ont été étudiés :



Les effets des 3 scénarios ont été étudiés (le nombre d'habitants supplémentaires, les besoins en logements générés, les incidences sur la capacité d'accueil du territoire, la consommation d'espace engendrée...) :

	Scénario 1	Scénario 2 (SCoT)	Scénario 3
Taux de croissance annuel moyen	0,10	0,28	0,40
Population des ménages à horizon 2035	25 010	25 601	26 002
Habitants supplémentaires par rapport à la population estimée de 2023	323	914	1315
Nombre de logements neufs à construire	216	507	704
Nombre de logements possibles en densification	269		
Nombre de logements à prévoir en extension	0	238	435
Besoins en foncier théoriques en extension	0 ha	24,4 ha	43,8 ha

C'est le scénario du SCoT envisagé à horizon 2021 qui a été choisi : la communauté de communes a souhaité définir un projet de territoire permettant une croissance démographique de l'ordre de 0,28%/an. En effet, cet objectif n'ayant pas été atteint sur la période du SCoT en raison notamment de l'absence de document de planification et stratégique sur la majorité des communes du territoire, la communauté de communes a fait le choix de définir ce même objectif sur la période d'application du PLUi (2022-2035) et se doter d'outils dans le PLUi permettant cette croissance démographique. Le maintien de possibilités d'accueil de nouvelles population permettra également de

répondre à une potentielle demande générée par le projet mené par Imerys (site d'exploitation de lithium et éco-système économique autour de cette activité- exemple : implantation d'une usine de conversion de lithium dans l'Agglomération de Montluçon).

Pour atteindre cet objectif, environ 500 nouveaux logements seront nécessaires entre 2023 et 2035. Le recensement des potentiels fonciers en densification permet de limiter la consommation d'espace pour l'habitat concourant à l'atteinte de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace.

Conforter l'armature territoriale tout en permettant des développements mesurés dans les communes rurales

Comme l'a montré le diagnostic territorial, la création de logements n'induit pas toujours une hausse de population. C'est en ce sens que la communauté de communes, à travers son projet de PLUi, souhaite travailler davantage sur une répartition équilibrée de l'offre en logements (et ainsi éviter une «sur-offre»), sur sa localisation au sein du tissu urbain et sa diversité. Ces éléments, au même titre que le développement économique ou la présence d'équipements participant à la qualité du cadre de vie, doivent concourir à l'attractivité résidentielle du territoire. Sur les 500 nouveaux logements prévus entre 2023 et 2035 :

- environ 20% se réaliseront dans le coeur urbain,
- environ 20% se réaliseront dans les communes périurbaines,
- environ 40% se réaliseront dans les pôles intermédiaires,
- environ 20% se réaliseront dans les communes rurales.

	Scénario B : 0,28%/an			
	Coeur urbain	Communes périurbaines	Pôles intermédiaires	Communes rurales
Nombre de logements neufs à construire	500			
Répartition à respecter	20%	20%	40%	20%
Nombre de logements neufs à construire	100	100	200	100

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Orientation 2 : Produire une offre de logements diversifiée pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire

OBJECTIF 2

Le projet de la communauté de communes à horizon 2035 vise à structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes et dans ses statuts d'occupation. Ainsi, le projet de PLUi permet de favoriser cette diversité sur le territoire de l'intercommunalité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PADD indique que la programmation de logements vise à répondre aux besoins des différents ménages. Cette offre est calibrée pour garantir davantage de diversité dans les typologies de logements et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Plusieurs des orientations ont des effets positifs sur la qualité du cadre de vie en assurant une offre de logements dans les centres-villes/centres-bourgs, bénéficiant ainsi de la proximité aux lieux de vie collectifs (commerces, espaces publics...). L'amélioration de la qualité résidentielle en veillant au développement d'une offre accessible aux différents revenus et/ou adaptée (en lien avec le vieillissement de la population, la sédentarisation des gens du voyage...) participe également au confort des populations dans leur logement.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 3 : Consolider l'offre de services/d'équipements locaux	
OBJECTIF 3 Consolider l'offre d'équipements locaux	A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite notamment que le PLUi contribue à favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et les services, assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire et un accès à tous. Elle souhaite également se doter d'outils dans le PLUi lui permettant de maintenir l'offre existante mais aussi de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certaines structures (scolaire, restauration collective...).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition, mutualisation...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du territoire en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...).	
OBJECTIF 4 Organiser l'offre commerciale dans une logique intercommunale	Le territoire bénéficie d'une offre commerciale multipolaire avec notamment l'existence d'un pôle majeur (Commentry) et de pôles intermédiaires (Montmarault, Néris-les-Bains, Cosne-d'Allier et Villefranche-d'Allier). Les activités commerciales sont des locomotives, créatrices d'emplois et de lien social, c'est pourquoi, la communauté de communes souhaite renforcer le tissu de proximité existant. C'est dans ce sens que CMNC, soucieuse de conserver des espaces commerciaux de qualité, entend redynamiser les centres-villes/centres-bourgs et maintenir la complémentarité des pôles commerciaux dispersés sur le territoire.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
La promotion commerciale des centres-villes/centres-bourgs et la maîtrise du développement commercial dans les autres secteurs est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les espaces commerciaux périphériques...).	
Orientation 4 : Améliorer les liaisons entre les communes	
OBJECTIF 5 A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite conforter la qualité du cadre de vie en améliorant les liaisons entre les communes composant le territoire, retravailler les liens entre elles.	
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Cet objectif profite à une réduction de la circulation automobile incitant à l'usage de modes alternatifs à la voiture et participe à la santé en incitant les habitants à pratiquer une activité sportive.	

AXE 3_CONSOLIDER LES BOURGS DU TERRITOIRE, COEUR DE LA VIE DE PROXIMITÉ

Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs de Commentry Montmarault Néris Communauté : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, etc. Cependant, les développements de l'urbanisation à partir des années 70 ont entraîné le «délaissement» des bourgs au profit d'une urbanisation dispersée. Le paysage urbain des bourgs s'en retrouve modifié : nombreux bâtiments vacants, réduction des fonctions urbaines, etc. L'intercommunalité, à travers son projet de territoire, souhaite afficher sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs en se réappropriant les espaces les composant et en assurant une mixité des fonctions urbaines.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs	
OBJECTIF 1 Densifier les bourgs	L'urbanisation connue lors des cinq dernières décennies a eu lieu davantage dans les hameaux, le long de la voie, ou de manière dispersée, au détriment des bourgs qui ont enregistré une augmentation du taux de vacance. A travers son projet de territoire, l'intercommunalité souhaite redynamiser les bourgs, coeur de la vie de proximité, en y concentrant à nouveau la population. C'est en ce sens, qu'elle prévoit qu'au moins 50% des nouveaux logements se réalisent au sein des enveloppes urbaines existantes.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Si la création de logements générée par l'objectif démographique se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols, le PADD prévoit que la moitié de ces logements sera réalisée en densification du tissu. Cette densification a des incidences positives en faveur d'une réduction de la consommation d'espace. Elle peut néanmoins avoir des effets négatifs sur le paysage urbain dès lors que l'intégration des nouvelles constructions n'est pas assurée.	

ZOOM SUR LE RECENSEMENT DES POTENTIELS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

Une des orientations du PADD pour répondre à l'objectif démographique et de logements chiffrés est de créer les nouveaux logements exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine en priorisant les fonciers bâtis sous-densifiés et en mobilisant les potentiels fonciers qui permettent d'optimiser le recours aux ressources, aux commodités existantes tout en valorisant des espaces délaissés et/ou disqualifiés par leurs usages, leurs occupations actuelles.

En ce sens et dans le respect de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des enveloppes urbaines de l'ensemble des communes de CMNC.

A noter que le PLUi ne constitue pas le seul outil pour mettre en oeuvre la politique de renouvellement de la ville sur elle-même (d'autres outils existent et sont déjà en place sur le territoire comme l'OPAH notamment). Cependant, le PLUi s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant).

1/ LES DIFFÉRENTS GROUPEMENTS BÂTIS DU TERRITOIRE

Une étape nécessaire au recensement des capacités de densification concerne la qualification des groupements bâtis du territoire. En effet, le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, en dehors des centres-villes/centres-bourgs, dispersés au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette dispersion est liée entre autre à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité et au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70.

Il a été défini qu'un groupement bâti correspondait à tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 60 mètres, allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.

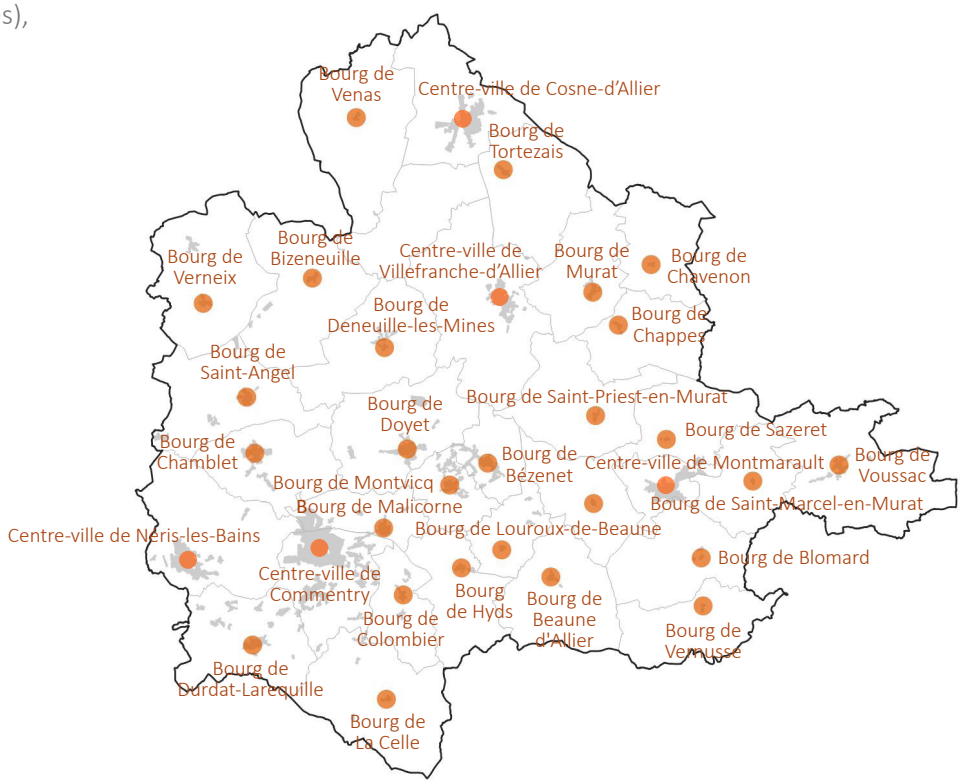


Tampon de 30 mètres autour de chaque construction

Exemples de groupements bâtis à Colombier

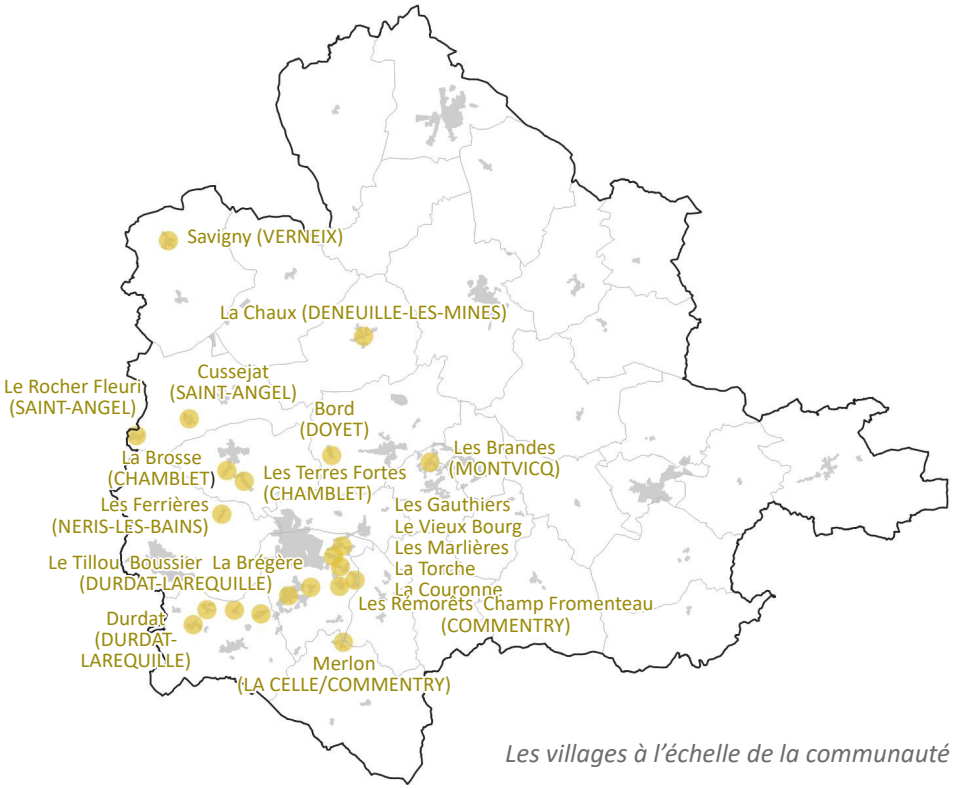
Quatre grandes catégories de groupements bâtis ont été distinguées lors de l'élaboration du PADD (issues d'un travail collectif avec les élus et les partenaires institutionnels) :

>> **Les centres-villes/bourgs** sont les entités bâties accueillant la mairie et les principaux services (32 centres-villes/bourgs ont été identifiés),



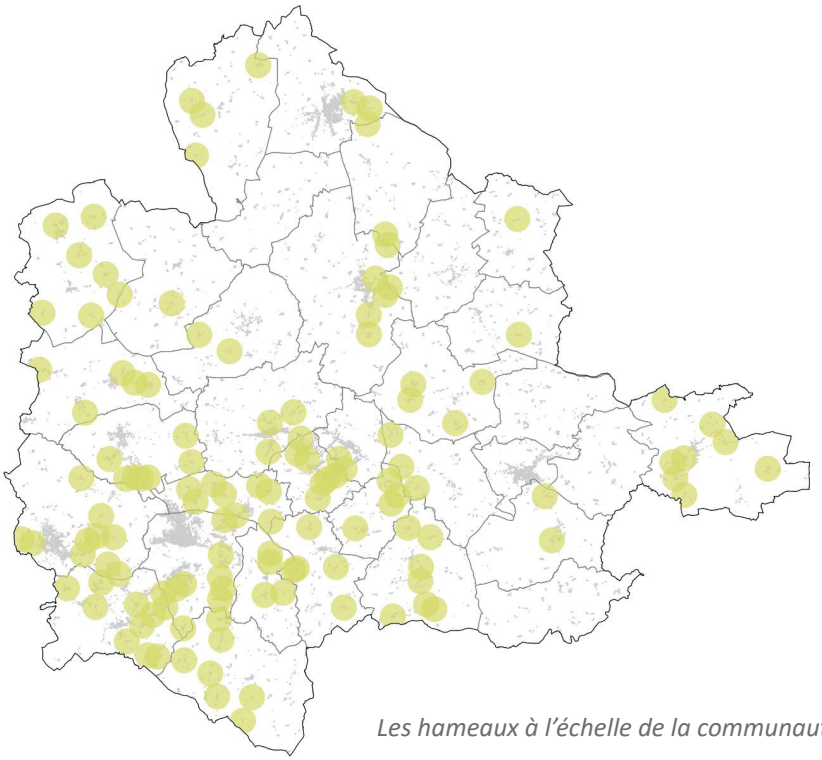
Les centres-villes et les bourgs à l'échelle de la communauté de communes

>> **Le village** est l'entité bâtie organisée le plus souvent autour d'un noyau ancien et de plusieurs voies. Les villages comptent plus de 30 logements. 21 villages ont été identifiés.



Les villages à l'échelle de la communauté de communes

>> **Les hameaux** sont les groupements bâtis comptant plus de 5 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories. Sur la base de cette définition, 131 hameaux ont été repérés sur l'ensemble du territoire.



Les hameaux à l'échelle de la communauté de communes

>> **Les autres groupements bâtis** (de moins de 5 logements) ou bâti isolé.

2/ L'IDENTIFICATION DES GROUPEMENTS BÂTIS POUVANT ACCUEILLIR UNE DENSIFICATION

Afin de renforcer les centres-villes/centres-bourgs, l'armature urbaine et de limiter le mitage urbain, tous les groupements bâtis cités précédemment n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. L'objectif est d'identifier des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. Cet objectif va dans le sens de l'application de la loi ALUR, votée en mars 2014, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). En effet, la loi réinterroge la constructibilité au sein de ces secteurs en permettant une évolution mesurée des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zone Agricole et Naturelle et forestière (extensions et annexes). La constructibilité doit ainsi être clairement justifiée.

En raison de leur caractère urbain, les centres-villes/bourgs et les villages peuvent être densifiés. Néanmoins, tous les hameaux n'ont pas vocation à être densifiés en raison de leur nombre et de leur dispersion sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, une méthode de catégorisation de ces derniers a été mise en place. Elle a permis de qualifier chaque hameau au regard de critères et d'identifier ceux éligibles à un classement en zone urbaine permettant l'accueil de nouveaux logements.

Chaque critère a le même « poids » et a été évalué de la manière suivante :

» Le critère **« Nombre de logements existants »** : des hameaux de petite taille, qui nécessite des services publics dispersés et moins optimisés sont moins propices à accueillir de nouveaux logements que des grands hameaux accueillant davantage de population.

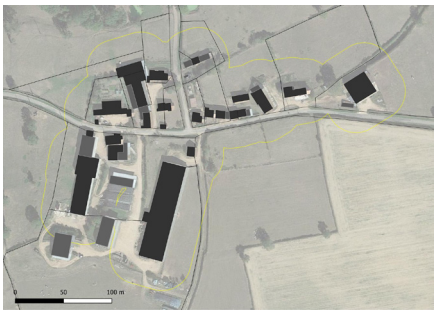
	NOMBRE DE LOGEMENTS EXISTANTS		
	Moins de 10	Entre 10 et 20	Entre 20 et 30
Points	0	1	2

» Le critère **« Distance par rapport à un bourg »** : il s'agit à la fois d'optimiser les services et équipements des bourgs et en particulier des pôles structurants et faciliter les déplacements doux et ainsi réduire l'usage de la voiture.

	DISTANCE PAR RAPPORT À UN BOURG		
	Plus de 2 km	Entre 1 et 2 km	Moins de 1 km
Points	0	1	2

» Le critère **« Forme urbaine »** : il s'agit de privilégier les hameaux dotés de plusieurs voies et montrant une structure urbaine claire.

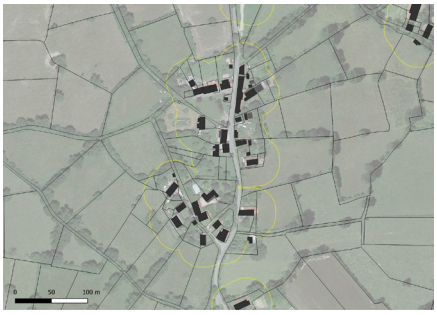
	FORME URBAINE		
	Organisation en pointillé (absence de structure urbaine claire)	Organisation le long d'une voie (des deux côtés)	Organisation autour de plusieurs voies
Points	0	1	2



Villepèze à Saint-Priest-en-Murat



Le Roc à Blomard



Chardonneau à La Celle

» Le critère **« Risques et nuisances »** : l'accueil de nouvelles populations doit être réfléchi dans l'optique de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes (risques) et garantir un cadre de vie agréable (nuisances). La situation du hameau a été étudiée au regard du risque d'inondation, du risque technologie (SEVESO) et des nuisances sonores (infrastructures routières et ferroviaires et proximité avec une carrière).

	RISQUES ET NUISANCES		
	Hameau concerné par au moins deux types de risque/ nuisances potentielles	Hameau concerné par un risque/nuisance	Pas de risque Pas de nuisance
Points	0	1	2

» Le critère **« Environnement »** : la Trame Verte et Bleue doit être une composante à part entière dans les réflexions sur les choix d'urbanisation. L'objectif est de préserver les espaces naturels participant à sa continuité et ne pas créer de nouveaux éléments fragmentant. Les hameaux sont étudiés au regard de leur situation par rapport à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les périmètres de protection des captages ont également été pris en compte.

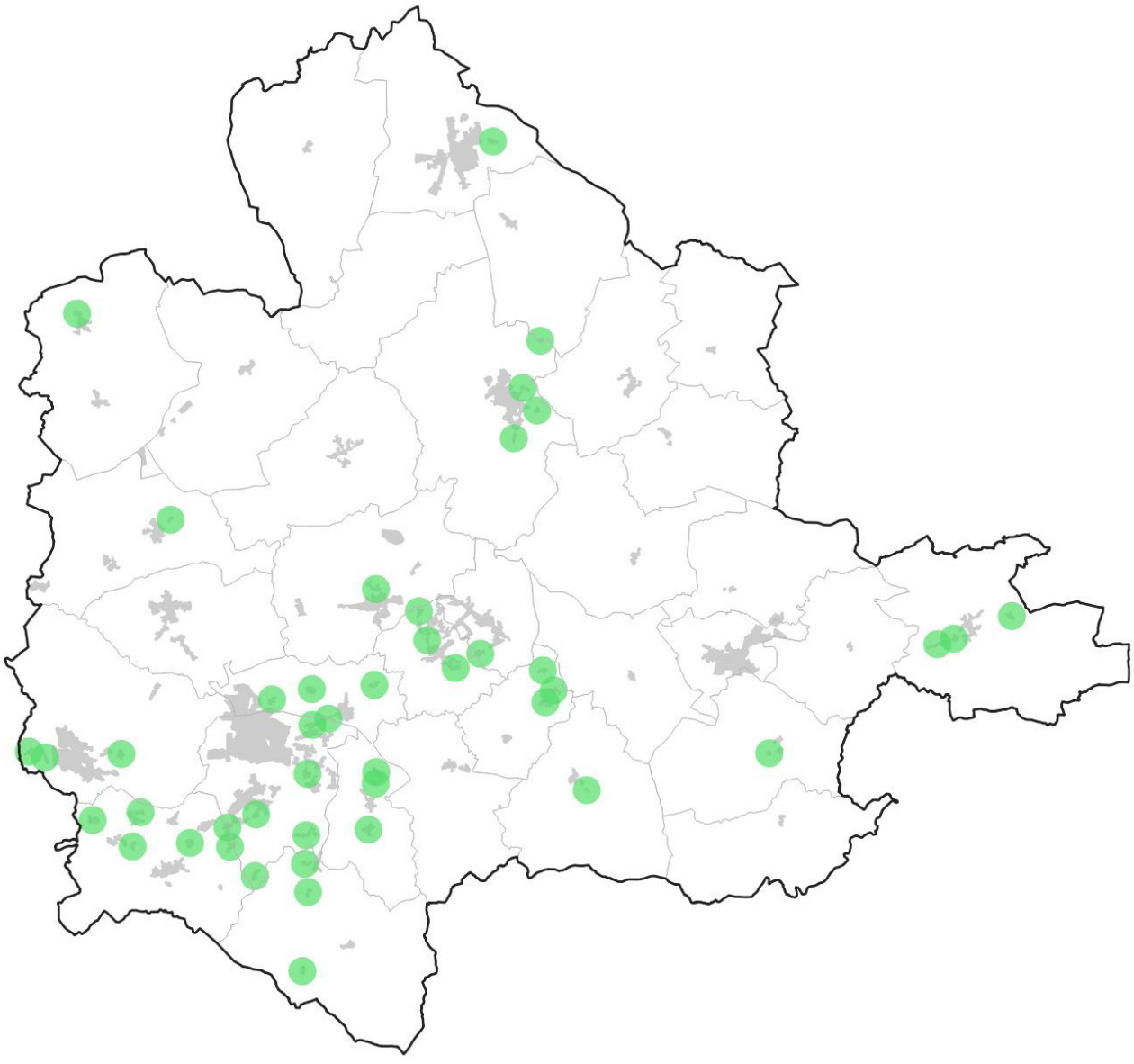
	ENVIRONNEMENT		
	Concerné par au moins deux enjeux environnementaux (exemple : se situer dans un corridor et dans une zone potentiellement humide) ou situé totalement dans un réservoir de biodiversité ou à l'intérieur d'un captage	Concerné par un enjeu environnemental (exemple : se situer dans un corridor écologique)	Non concerné par un enjeu environnemental
Points	0	1	2

» Le critère **« Assainissement »** : un site impropre à l'assainissement autonome ou desservi par un assainissement collectif non conforme n'est pas favorable à un renforcement résidentiel ; il s'agit de limiter les pollutions. A l'inverse, la présence d'un assainissement collectif permet une gestion optimisée des eaux usées et la rentabilisation de installations.

	ASSAINISSEMENT		
	Aptitude des sols inadaptée pour un ANC ou AC non conforme	Aptitude des sols adaptée pour un ANC	Présence d'un AC conforme
Points	0	1	2

Dans le cadre de cette analyse, le critère « Exploitation agricole » n'a pas été évalué ; en effet, l'implantation de nouveaux logements uniquement en densification n'a pas d'incidence sur le développement de l'activité.

La combinaison des différents critères entre eux attribue un score à chaque hameau. Le maximum de points pouvant être attribués est 12. Après étude des résultats, les élus ont fait le choix de permettre une densification dans les hameaux ayant obtenu un score supérieur à 6. Ainsi, 44 hameaux ont été repérés comme pouvant accueillir une densification.



Les hameaux pouvant accueillir une densification à l'échelle intercommunale

Commune	Nom du hameau
BEAUNE-D'ALLIER	La Chaume
BEZENET	Les Chauvais
BLOMARD	Le Roc
COLOMBIER	Part
	Beauvoir
	Le Mont
COMMENTRY	La Fayolle
	Rue de la Grange
	Les Chavais
	La Croix de Magnier
	Les Clous
COMMENTRY/MALICORNE	Route de Commentry
COSNE-D'ALLIER	Les Ardilliers
DOYET	Le Cabot
DURDAT-LAREQUILLE	Chaumier
	Saint-Argier
	Le Tillou du Bas
	Le Vernet
	Route de Commentry
	Père Mathieu
LOUROUX-DE-BEAUNE	La Chaume
	Chabrier
	Les Roumeaux

Commune	Nom du hameau
LA CELLE	Le Boeuf
	La Croix Verte
	Chardonneau
MALICORNE	Les Bourrus
	Jeux
	Le Petit Charry
MONTVICQ	Rue du Vernet
	Varennes
	Les Bourdignats
NERIS-LES-BAINS	Route des Bloux
	Les Chorles
	Méneveaux
SAINT-ANGEL	Les Loges
VERNEIX	Rte d'Estivareilles
VILLEFRANCHE-D'ALLIER	Montcenoux
	L'Arbalète
	Nouzillers
VILLEFRANCHE-D'ALLIER/TORTEZAIS	Billaudière
VOUSSAC	Route du Grand Chemin
	Les Avenées
	Les Brosses

Ainsi, ont été repérés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en densification le coeur urbain de Commentry, les 4 centres-villes des pôles intermédiaires, 27 bourgs, 21 villages et 44 hameaux.

3/ LE RECENSEMENT DES POTENTIELS POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES

L'analyse des capacités de densification s'est faite dans l'ensemble des groupements bâtis présentés dans la partie précédente. Ainsi, tous les secteurs qui n'étaient pas destinés à être classés en zone Urbaine ont été exclus de l'analyse du potentiel de densification.

La communauté de communes a fait le choix de définir le potentiel de production de logements en renouvellement urbain à partir d'un potentiel réel plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine. En effet, le niveau d'armature des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, la communauté de communes a retenu une méthode intégrant la concertation des communes et la prise en compte de leur connaissance fine du terrain. Ce travail a permis d'identifier un potentiel théorique réel établi à partir des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Néanmoins, malgré un travail de terrain important, ce potentiel demeure théorique dans la mesure où une série d'éléments ou d'aléas et notamment des mécanismes de rétention remettent en question ce potentiel en continu. La vocation de cette analyse n'est pas de constituer ni d'actualiser un observation mais bien d'estimer un potentiel qui déterminera par soustraction le potentiel de production de logement en extension.

›› LA PREMIÈRE ÉTAPE : LA DÉLIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

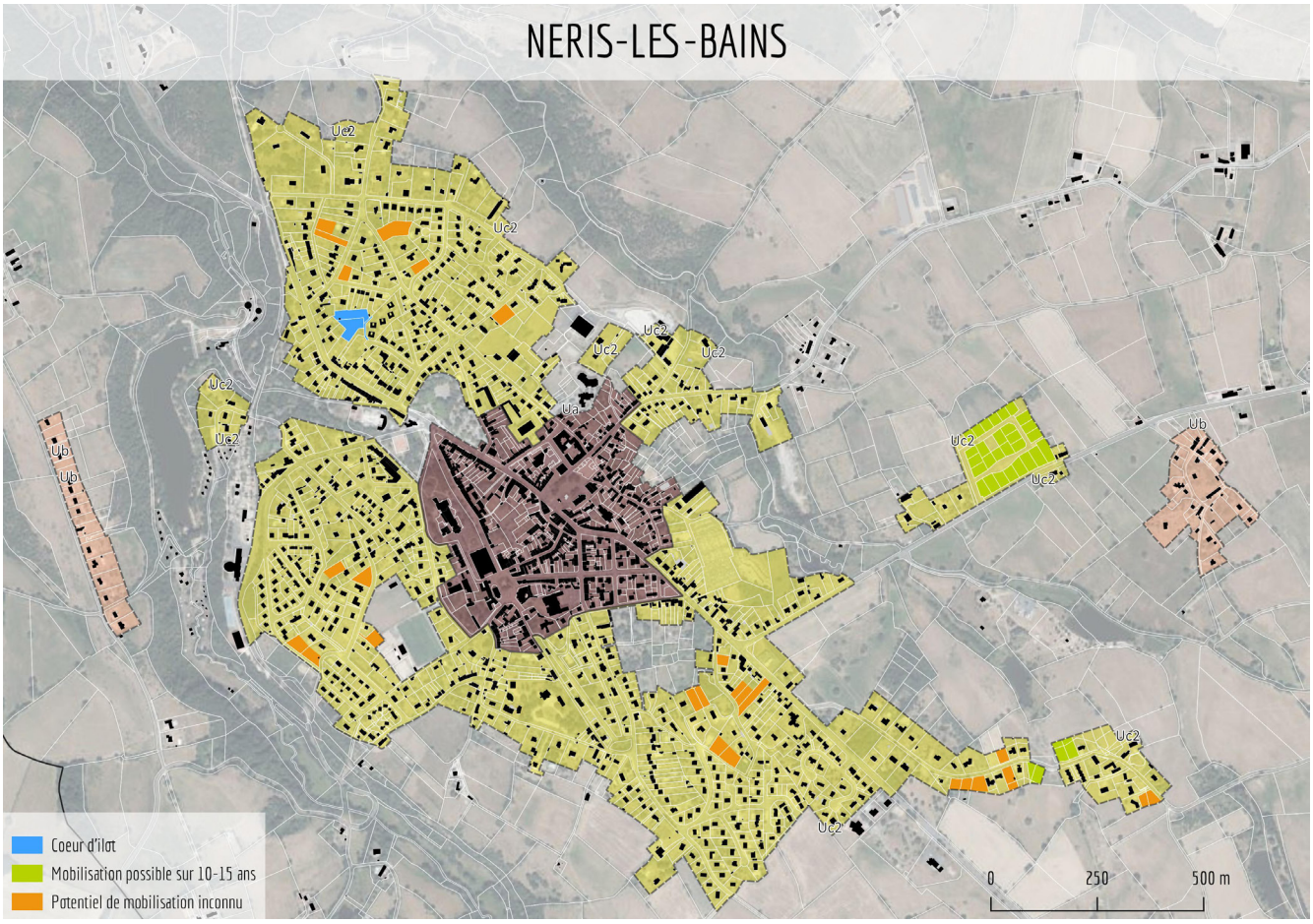
La première étape a constitué à délimiter l'enveloppe urbaine. Celle-ci correspond à l'ensemble des parcelles bâties agglomérées (moins de 60 mètres entre deux bâtiments) ; les parcelles occupées par des constructions de moins de 40 m² n'ont pas été prises en compte. La délimitation a ensuite été faite en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur). Ainsi, ont été intégrées des parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 100 mètres, bordant une voie dont l'autre côté était bâti et des parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 60 mètres mais contiguës à trois parcelles bâties.

›› LA DEUXIÈME ÉTAPE : LE REPÉRAGE DES POTENTIELS

Ensuite, l'ensemble des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe a été recensé :

- les dents creuses : sélection de toute les parcelles non bâties de plus de 400 m²,
- les parcelles densifiables : les parcelles déjà bâties qui peuvent faire l'objet d'une division ou d'une division multiple,
- les cœurs d'îlot : les groupements de parcelles pouvant accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.

Un affinage avec les élus de chaque commune est venu préciser le recensement (exemple : suppression des lots en cours de construction, des terrains soumis à des contraintes physiques, etc.) et catégoriser les secteurs pouvant être amenés à connaître ou non une mutation afin d'obtenir une donnée réelle (selon une méthodologie objective et commune à toutes les communes). Ainsi, chaque potentiel a été qualifié et ont été retenus les terrains jugés mobilisables à horizon 2035 et ceux sur lesquels les possibilités de mobilisation étaient inconnues. Ont, en revanche, été retirés du recensement les terrains faisant l'objet de difficultés de maîtrise foncière ou destinés à un autre usage qu'il semble difficile de mobiliser à court ou moyen termes.



Annexe 1 : Cartes des potentiels retenus durant la "durée de vie" du PLUi

›› LA TROISIÈME ÉTAPE : L'ESTIMATION DE L'ÉQUIVALENT LOGEMENT

Pour déterminer le nombre de logements potentiels, la méthode suivante a été appliquée :

- Pour les dents creuses de moins de 2000 m², le nombre de logements potentiels correspond au nombre de parcelles identifiées. Cet équivalence a été donnée du fait de l'impossibilité de maîtriser la densité sur ces terrains; il s'agit soit de lots déjà découpés dans les lotissements en cours de commercialisation : le lotissement du Nid Doux à Néris-les-Bains (28 lots restants), le lotissement Prés de la Gare à Montmarault (13 lots restants), le lotissement allée du Champ Clef à Villefranche-d'Allier (5 lots restants), etc., soit de terrains privés isolés sur lesquels une division en plusieurs lots semble improbable (au regard de la géométrie de la parcelle, de la propriété foncière, etc.).

- Pour les dents creuses de plus de 2000 m² et les cœurs d'îlot, une densité de logement a été appliquée : 8 logements/hectare. La densité appliquée résulte de l'étude des opérations d'ensemble récentes ayant été réalisées sur le territoire : le lotissement rue des hirondelles à Commentry, le lotissement du Pavillon à Bizeneuille, la rue du terrage à Néris-les-Bains, etc. (les terrains couvrent une surface moyenne de l'ordre de 1100-1200 m²).

- Pour les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, le nombre de logements estimés correspond au nombre de parcelles identifiées.

Un coefficient de rétention a été appliqué afin de correspondre au rythme d'urbanisation du territoire. Ont ainsi été retenus :

> 70% des logements potentiellement réalisables sur les parcelles mobilisables sur la durée de vie du PLUi,

> 50% des logements potentiellement réalisables sur les parcelles où les possibilités de mobilisation sont inconnues,

> 30% des logements potentiellement réalisables sur les coeurs d'îlot.

Les capacités pour créer du logement en densification pour chaque commune sont présentées dans le tableau suivant :

Commune	Nombre de logements possibles en densification
BEAUNE-D'ALLIER	0
BEZENET	16
BIZENEUILLE	1
BLOMARD	10
CHAMBLET	13
CHAPPES	2
CHAVENON	1
COLOMBIER	4
COMMENTRY	66
COSNE-D'ALLIER	25
DENEUILLE-LES-MINES	6
DOYET	9
DURDAT-LAREQUILLE	10
HYDS	2
LA CELLE	0
LOUROUX-DE-BEAUNE	1
MALICORNE	2
MONTMARAULT	16
MONTVICQ	4
MURAT	4
NERIS-LES-BAINS	35
SAINT-ANGEL	7
SAINT-BONNET-DE-FOUR	1
SAINT-MARCEL-EN-MURAT	1
SAINT-PRIEST-EN-MURAT	1
SAUVAGNY	0
SAZERET	1
TORTEZAIS	3
VENAS	1
VERNEIX	5
VERNUSSE	0
VILLEFRANCHE-D'ALLIER	18
VOUSSAC	6
TOTAL	**267**

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs	
OBJECTIF 2 Encourager les projets de renouvellement urbain	La communauté de communes souhaite poursuivre les efforts engagés en matière de renouvellement urbain, notamment en lien avec les démarches Petites Villes de Demain et Projet de revitalisation des centres-bourgs.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Ces choix d'urbanisation s'orientent vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et incitant aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (limitant ainsi les émissions de GES notamment).	
OBJECTIF 3 Agir contre la vacance	En 2019, l'INSEE dénombre 2485 logements vacants sur le territoire, soit 15,3% du parc de logements total. La communauté de communes a fait le choix de travailler sur les logements vacants depuis plus de 2 ans et s'est fixé comme objectif de remettre sur le marché environ 500 logements vacants à horizon 2035. Pour atteindre cet objectif (en complémentarité avec le PLUi), CMNC a lancé depuis janviers 2023 pour une durée de trois ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur l'ensemble de son territoire. Cette opération a pour objectif de favoriser la rénovation du parc de logements privés des propriétaires occupants, des bailleurs et des copropriétés.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
La réutilisation des logements vacants s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.	
Orientation 2 : Mettre en valeur le patrimoine urbain et bâti	
OBJECTIF 4 La redynamisation des bourgs s'appuie également sur le patrimoine urbain et bâti qui les compose. En effet, la qualité architecturale du bâti, les formes urbaines, etc. participent à l'image des bourgs. Les objectifs déclinés dans la présente orientation permettent de porter une attention particulière sur ces caractéristiques pour mettre en valeur le patrimoine. En effet, au-delà d'être un patrimoine urbain et paysager, les centres anciens constituent un patrimoine culturel, en concentrant les témoins bâtis de l'histoire du territoire, forgeant leur(s) identité(s). Ces objectifs témoignent du souhait de la communauté de communes de mieux encadrer tout projet de construction afin d'éviter que ce dernier ne se fasse au détriment de l'environnement bâti existant.	
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
L'encadrement de la volumétrie et de l'aspect extérieur du bâti par rapport à l'environnement existant a des incidences positives sur le paysage. A travers cet objectif, le PADD prévoit de règlementer en faveur de formes urbaines et architecturales s'intégrant harmonieusement dans l'environnement urbain existant et de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ; ces objectifs concourent à la préservation du patrimoine bâti.	

Orientation 3 : Assurer la mixité des usages dans les centres

OBJECTIF 5 Encourager l'activité commerciale dans les centres-villes/ centres-bourgs	En cohérence avec le projet de développement résidentiel envisagé, CMNC a la volonté de maintenir et de développer l'offre commerciale de proximité en privilégiant leur implantation dans les centres-villes/centres-bourgs.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La promotion commerciale des centres-villes/centres-bourgs est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les espaces commerciaux périphériques...). Ces orientations concourent également à l'amélioration de la santé humaine en favorisant l'accès à une alimentation de qualité avec la volonté de faciliter l'installation de magasins de vente de produits locaux.

OBJECTIF 6 Accompagner l'activité tertiaire et le petit artisanat en coeur de bourg	La redynamisation des centres anciens passe également par la mixité des usages au sein même des bourgs du territoire. Le PADD a pour objectif de permettre cette mixité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le maintien d'une mixité des fonctions urbaines dans les bourgs participe à réduire les déplacements motorisés sur des courtes nuisances. Cette mixité peut, en revanche, avoir des incidences négatives sur la qualité résidentielle (nuisances liées à certaines activités économiques, etc.) ; pour les éviter, l'orientation précise que l'installation de nouvelles activités économiques sera possible si ces dernières sont compatibles avec la proximité des habitations.

Orientation 4 : Rendre agréable le parcours des bourgs

OBJECTIF 7

Le parcours au sein des bourgs, en termes de sécurité, d'aménagement des espaces publics, etc. est un aspect important pour la redynamisation de ceux-ci. L'intercommunalité souhaite à travers leur projet de PLUi rendre agréable ce parcours.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La création de lieux de rencontre/de vie et l'amélioration du traitement des espaces publics dans le bourgs concourent à la valorisation du patrimoine bâti. La mise en valeur de l'espace urbain incite également à d'autres pratiques de mobilité ; en assurant un parcours agréable et apaisé, ces objectifs favorisent les modes doux sur les courtes distances limitant ainsi les émissions de GES notamment.

AXE 4_PRÉSERVER ET VALORISER LA RURALITÉ DU TERRITOIRE, GARANTE DE SON IDENTITÉ

Le territoire de la Communauté de communes est marqué par une activité agricole forte (prédominance de l'élevage) et un cadre de vie rythmé par un paysage de bocage (réseau de haies, arbres remarquables et prairies). Ces aspects participent à sa ruralité, véritable identité et vecteur d'attractivité de Commentry Montmarault Néris Communauté. A travers cet axe, l'intercommunalité souhaite affirmer cette identité rurale en préservant et en mettant en valeur les différents caractères la constituant.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Préserver l'agriculture et accompagner ses évolutions	
OBJECTIF 1 Protéger les sites d'exploitation agricole existants et leur potentiel de développement	L'agriculture est omniprésente sur le territoire en tant que moteur d'une filière économique (pourvoyeuse d'emplois directs et indirects) et en tant qu'aménageur et gestionnaire de l'espace rural (occupation de l'espace, répartition du bâti). Le maintien de la ruralité sur le territoire passe donc par la préservation des sites et des terres agricoles.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Les choix d'urbanisation retenus s'orientent à la fois vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et vers des terrains en extension. Malgré les extensions envisagées sur des terres agricoles, le reclassement de nombreuses zones à urbaniser restantes dans les documents d'urbanisme actuels en zone agricole est positif par rapport aux incidences sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la protection des sites d'exploitation, via un règlement adapté, concoure au maintien de lieux de production locaux et à l'entretien des paysages.	
OBJECTIF 2 Valoriser localement la matière première et permettre la diversification des activités agricoles	Cet objectif vise à s'appuyer sur l'agriculture pour accompagner l'évolution des modes de consommation et le développement du tourisme vert.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Ces orientations visent à promouvoir les modes de consommation locaux ayant des incidences positives sur la santé humaine et la réduction des trajets. La réutilisation du bâti agricole patrimonial désaffecté concoure à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.	
Orientation 2 : Préserver le paysage de bocage	
OBJECTIF 3 Le paysage du territoire est composé en majeure partie par le bocage à travers le réseau de haies, des arbres de haut jet... Le PADD permet à l'intercommunalité de préserver ce paysage de bocage, participant à l'identité de la communauté de communes.	
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
La préservation des perspectives paysagères concoure à leur mise en valeur, à une gestion adaptée anticipant les incidences du réchauffement climatique et sensibilise les habitants et visiteurs au nécessaire maintien de la nature sur le territoire.	

Orientation 2 : Préserver le patrimoine bâti, témoin de la ruralité du territoire

OBJECTIF 4

Le territoire est marqué par une urbanisation dispersée avec l'existence de nombreux hameaux et écarts. Cette orientation a pour but d'encadrer la constructibilité en dehors des entités urbaines principales et d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La réutilisation d'anciens bâtiments en faveur de la production de logements et la limitation de la constructibilité en dehors des bourgs s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue

OBJECTIF 5
Protéger les espaces naturels remarquables

OBJECTIF 6
Préserver les espaces naturels participant aux continuités écologiques

Traversée par de nombreux cours d'eau et occupé par des boisements, le territoire compte plusieurs espaces naturels, qu'il convient à la fois de préserver, de valoriser et de raccrocher aux corridors écologiques. La communauté de communes s'est fixée comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue à travers l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif répond à l'enjeu de protection de l'environnement et à l'amélioration de la santé humaine dans son ensemble. Il vise en effet à protéger et valoriser le patrimoine paysager et naturel dont l'eau.

OBJECTIF 7
Porter une attention particulière aux espaces de transition entre les espaces naturels, agricoles et urbains dans le souci d'une bonne connexion entre ces espaces

A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite renforcer la présence du végétal et permettre le déplacement des espèces faunistiques, particulièrement sur les franges des espaces urbanisés.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Ces orientations visent à assurer des transitions harmonieuses entre espace urbain et espace agricole/naturel concourant à la qualité des paysages. Elles participent également au maintien de la biodiversité et de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur le déplacement des espèces.

AXE 5_ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE, POUR LA POPULATION ACTUELLE ET LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources. En effet, le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire en respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec la capacité des réseaux et prendre en compte l'existence de risques et de nuisances. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, de préserver les ressources pour les générations futures.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Développer un urbanisme moins consommateur d'espaces	
OBJECTIF 1 Entre 2011 et 2021, 236 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, soit 23,6 ha par an en moyenne. A travers le projet de PLUi, l'intercommunalité souhaite, pour les prochaines années, que son développement se fasse davantage au sein du tissu urbain et ainsi éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels. La communauté de communes souhaite limiter l'impact du PLUi sur l'activité agricole. CMNC affiche donc un objectif d'un développement maîtrisé (en termes de surface ouverte à l'urbanisation, de densité à respecter...) au profit d'une agriculture préservée. L'objectif est d'asseoir la pérennité des terres agricoles, outil de production.	
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Si le projet de PLUi se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols, le PADD prévoit une réduction d'au moins 40% de la consommation d'espaces d'ici 2035 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années. Cependant, au regard des 254 hectares encore disponibles classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme actuels, cette orientation et la mise en oeuvre de densités minimales à respecter a des incidences positives en faveur d'une réduction de la consommation d'espace.	
Orientation 2 : Permettre la mise en oeuvre de la transition énergétique	
OBJECTIF 2 Limiter la consommation d'énergie liée aux logements	Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des opérations en matière d'environnement.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Cet objectif a des incidences positives sur l'environnement : l'amélioration des performances énergétiques du bâti, la prise en compte des conditions climatiques dans tout projet et l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables permet de réduire les consommations énergétiques et donc l'émission des GES.	
OBJECTIF 3 Permettre le développement des énergies renouvelables	En lien avec les objectifs du PCAET, la communauté de communes souhaite permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire et que les nouveaux projets soient réfléchis au regard de leur empreinte écologique, de la préservation des paysages et des espaces naturels et de la santé des habitants.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	
Le développement des énergies renouvelables envisagé sur le territoire a des incidences positives sur la réduction du recours aux énergies fossiles pour la production d'énergie. Une condition est émise dans les orientations pour réduire les effets négatifs potentiels de ce développement : s'assurer de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage.	

Orientation 3 : Gérer durablement le territoire

OBJECTIF 4 Aménager l'espace de manière durable	Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des opérations en matière d'environnement et de bien-être sur les populations.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif participe pleinement à limiter l'imperméabilisation des sols favorisant ainsi un libre écoulement des eaux. La préservation d'espaces de respiration et verts au sein du tissu urbanisé participe également au maintien de la biodiversité et au bien-être des habitants.

OBJECTIF 5 Accorder le développement avec la capacité des réseaux OBJECTIF 6 Poursuivre et affiner la gestion durable des déchets à l'échelle du territoire	A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite se doter d'outils dans le PLUi lui permettant de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certains équipements (station d'épuration...) mais aussi s'assurer que toutes les mesures en termes de capacité d'accueil du territoire soient prises (ressource en eau, déchets...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les orientations répondent ici en grande partie aux thématiques de développement durable et de préservation de l'environnement :
> en veillant au bon fonctionnement des stations d'épuration,
> en prévoyant de travailler sur la gestion des eaux pluviales,
> et en favorisant le tri sélectif.

OBJECTIF 7 Prendre en compte l'existence de risques OBJECTIF 8 Limiter l'exposition aux nuisances	Concerné par un certain nombre de risques et de nuisances, exposés dans le diagnostic territorial, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes mais aussi de ne pas impacter la biodiversité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Ces objectifs participent pleinement à réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances.

ZOOM SUR LA COHERENCE ENTRE LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE CHOISI ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Le choix du scénario de développement est également travaillé au regard de la capacité d'accueil du territoire et

SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Le scénario 1 a été établi sur les bases suivantes : - la poursuite du rythme de construction de logements observé sur la période 2013-2018 (295 logements/an) ; Il correspond à un taux de croissance de 0,10%/an. Population estimée en 2035 : 25 010 hab., soit +323 hab. (par rapport à 2023)	Le scénario 2 a été établi sur les bases suivantes : - un taux de croissance démographique de 0,28%/an induisant des besoins en logements de 42 logements par an Population estimée en 2035 : 25 601 hab., soit +914 hab. (par rapport à 2023)	Le scénario a été établi sur les bases suivantes : - un taux de corissance de 0,40%/an induisant des besoins en logements de 59 log/an Population estimée en 2035 : 26 002 hab., soit +1315 hab. (par rapport à 2023)
CONSOMMATION EN EAU POTABLE SUPPLEMENTAIRE INDUITE (Base : consommation annuelle moyenne estimée à 40 m^3 par personne. Source : SIVOM Région Minière)		
+12 920 m3 d'eau par an en 2035	+36 560 m3 d'eau par an en 2035	+52 600 m3 d'eau par an en 2035
CAPACITE D'ASSAINISSEMENT Capacité nominale totale de toutes les stations du territoire : 31 080 EH		
25 010 hab. en 2035	25 601 hab. en 2035	26 002 hab. en 2035
QUANTITÉ DE DÉCHETS SUPPLEMENTAIRE INDUITE (Base : 214 kg/hab/an) Source : SITCOM		
+69 tonnes	+195 tonnes	+281 tonnes
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE SUPPLÉMENTAIRE INDUITE (Base : 25,57 MWh par habitant par an) Source : ORCAE 2021		
8 GWh	23 GWh	34 GWh

1.3 Synthèse des incidences du PADD sur l'environnement

Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (elles sont inhérentes à tout projet de développement). En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux logements engendrent une artificialisation des sols, des consommations en ressources supplémentaires (eau potable, énergie...) et peuvent conduire à l'apparition de nouvelles nuisances (déchets, bruits, eaux usées...) qu'il est nécessaire d'anticiper. Néanmoins, la réorientation du développement urbain en densification permet de limiter la consommation d'espace en extension et d'être ainsi plus économe en énergie, en déplacements et en réseaux.

Si des incidences négatives sur l'environnement sont relevées, le PADD présente une plus-value ; il concourt à une amélioration de l'environnement et de la santé humaine sur le territoire. La communauté de communes a pris le parti d'un plan d'aménagement conciliant à la fois développement urbain et environnement. CMNC est consciente des riches espaces naturels et agricoles qui composent le territoire, à la fois en tant qu'éléments du paysage que comme garants d'une biodiversité faunistique et floristique. Elle a su reconnaître cette particularité à travers les orientations du PADD retenues, réalisant que l'environnement apporte une plus-value non négligeable au cadre de vie des habitants. La communauté de communes souhaite protéger et renforcer la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire en agissant à la fois au sein des espaces à dominante naturelle et agricole (préservation des réservoirs de biodiversité, du bocage...) et au sein des espaces urbanisés (gestion végétale des limites, préservation des éléments végétaux remarquables, etc.).

Le PADD comprend également des objectifs forts en matière de limitation des surfaces imperméabilisées, de protection de la ressource en eau, de prise en compte des risques naturels et de développement des énergies renouvelables. Ces objectifs montrent la volonté de la communauté de communes d'inscrire son projet dans l'adaptation au changement climatique. En ce sens, l'amélioration de l'habitat et la mise en oeuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces sont des orientations concourant à l'amélioration des performances énergétiques et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le patrimoine bâti est aussi au coeur du PADD à travers notamment la remise sur le marché des logements vacants, la réappropriation de bâtiments anciens (changement de destination...) et l'attention particulière portée à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

Les orientations exposées dans le PADD ont des effets positifs sur la santé humaine : l'amélioration du cadre de vie (proximité des services, des productions agricoles locales, végétalisation des espaces urbanisés, réduction de l'exposition aux nuisances...), la réalisation de parcours piétons et cycles agréables et sécurisés, l'amélioration des conditions d'habitat, etc. sont autant d'orientations participant au bien-être des habitants.

PARTIE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la communauté de communes en termes d'aménagement. Elles portent sur :
- des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs),
- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématique).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLUi et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle des communes. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les incidences directes de chaque secteur de projet comportant des OAP sont détaillées. Un bilan des incidences des OAP (directes et indirectes) est rédigé en fin de partie.

2.1 Les OAP Secteurs

Le contenu des OAP Secteurs est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets.

2.1.1 Le choix des sites comportant des OAP

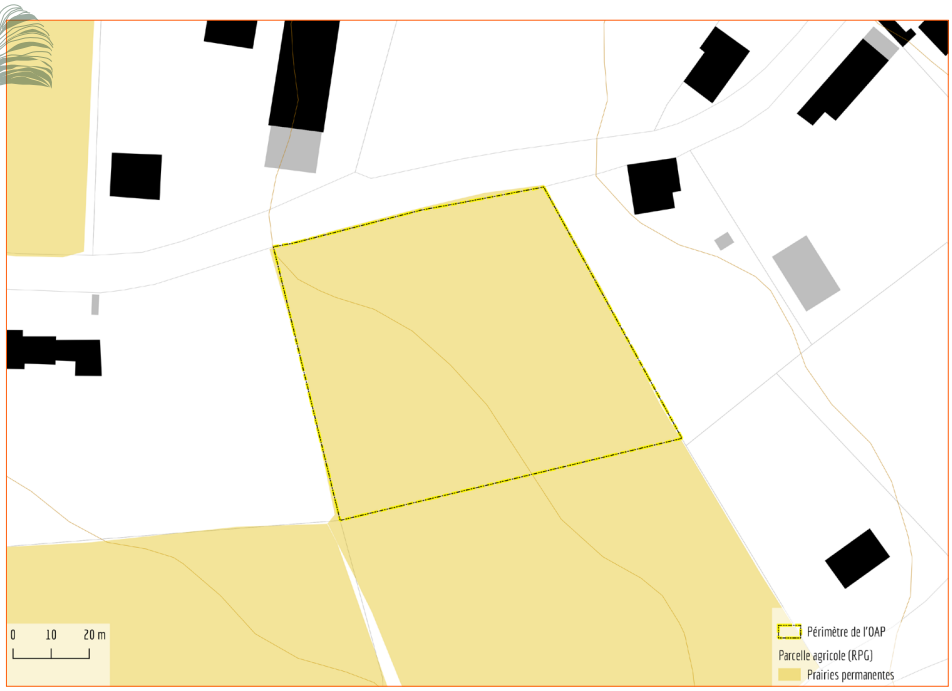
Lors du travail sur l'identification des secteurs de projet, plusieurs sites ont été étudiés. Tous n'ont pas été retenus pour les raisons expliquées ci-après :

BEAUNE-D'ALLIER

Plusieurs secteurs de projet ont été étudiés au sein et sur les poutours du centre-bourg de Beaune-d'Allier. Aucun site n'a été ciblé en densification. En cohérence avec les objectifs en logements, c'est le site **1**, couvrant une superficie de 6100 m², qui a été choisi pour plusieurs raisons : une proximité immédiate avec le coeur de bourg, l'existence des réseaux d'eau potable et d'électricité au droit du site et un enjeu environnemental faible. Le site d'exploitation au nord de la route des Guérets (dont un bâtiment génère un périmètre ICPE) a été pris en compte dans l'OAP.



Malgré son positionnement stratégique en coeur de bourg, le site **2** n'a pas été retenu en raison de la présence potentielle de zones humides au sein du périmètre (probabilité faible). Le site **3** est également concerné par la présence potentielle de zones humides (probabilité faible à très forte). En raison de l'absence du réseau électrique le long de la route de Saint Aignan (et donc des coûts importants pouvant être générés dans le cadre d'un projet d'urbanisation), le choix ne s'est pas porté sur le site **4**. Le site **5**, quant à lui, "entame" un vaste espace agricole.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

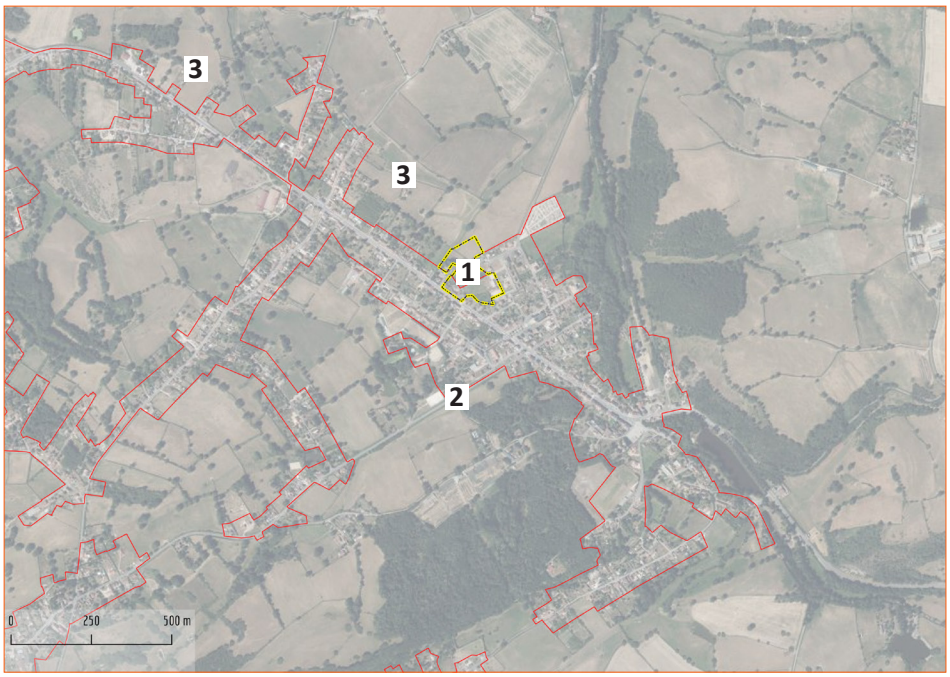
Entrée de bourg

Proximité avec une ICPE

BÉZENET

Le site **1** couvre une superficie de 2,2 hectares et s'insère entre deux zones bâties ; un linéaire bâti le long de la route nationale et le lotissement du Clos des Mousserons. Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes: il permet de venir épaissir le tissu urbain du centre-bourg en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, son accessibilité pour les engins agricoles est difficile (et donc difficilement mobilisable pour l'agriculture), il est desservi par l'ensemble des réseaux et il est situé à proximité immédiate des services du centre-bourg. Il s'inscrit également dans la continuité des projets menés par la commune et la communauté de communes, à savoir la rénovation et la transformation de l'ancien collège en centre de loisirs notamment). Par ailleurs, ce site évite les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental et les zones de risques (importantes sur le territoire de Bézenet, soumis au risque minier).

A noter que d'autres sites ont été étudiés mais n'ont pas été retenus comme secteur de projet pour les raisons suivantes : au sud de la route Nationale (**2**), plusieurs zones sont concernées par le risque minier (identifié dans le PPRm de l'ancien bassin de Bézenet-Doyet-Montvicq). Au nord (**3**), les incidences négatives sur l'activité agricole et l'éloignement par rapport aux services/équipements du bourg sont importants.

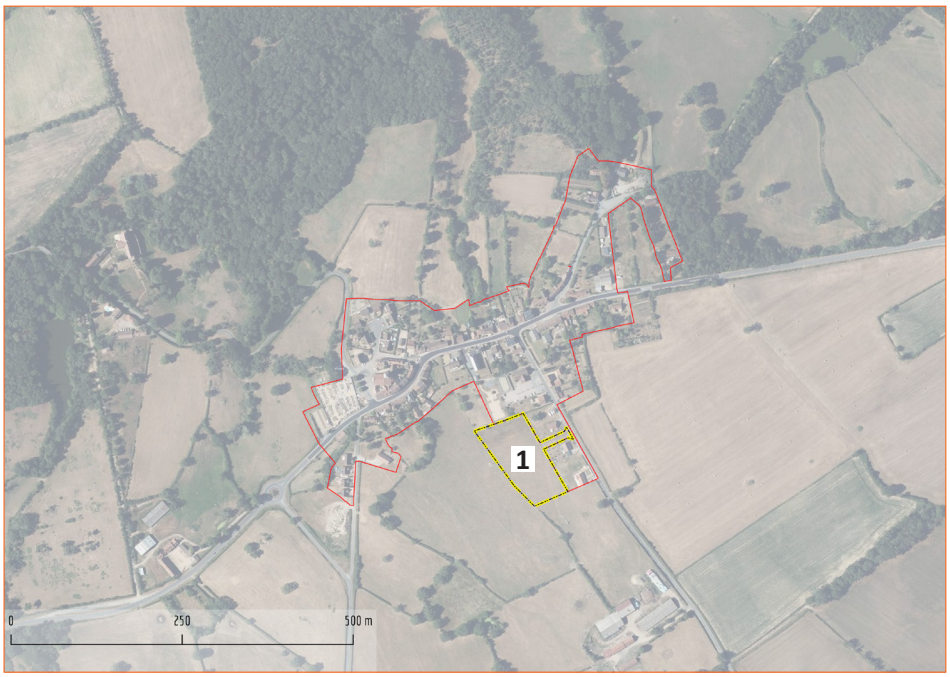


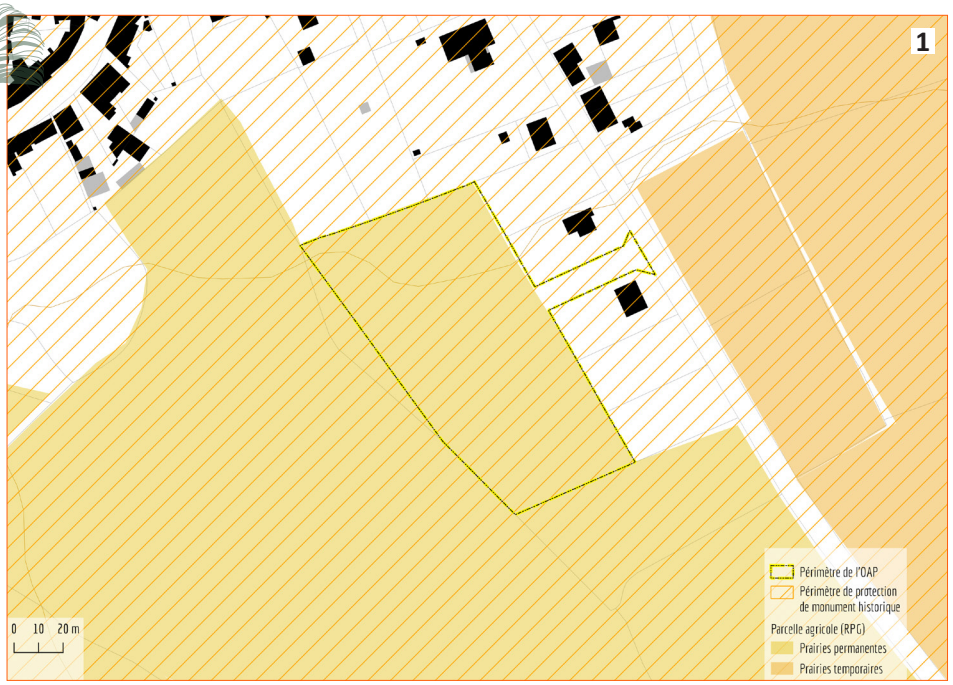


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (une partie du terrain en prairie en rotation longue)

BIZENEUILLE

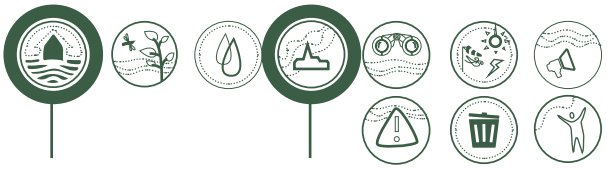




Le choix s'est porté sur le site **1** car il s'inscrit dans la continuité du projet de lotissement d'ores-et-déjà engagé par la commune. Une étude de faisabilité a été réalisée et la commune a acquis près de 1,5 hectare pour engager les phases 1 et 2 du projet. La viabilisation des 5 lots de la première phase a été faite et 4 lots sont d'ores-et-déjà construits ou sont en cours de construction. En compatibilité avec les prescriptions du SCoT, les lots initialement prévus dans l'étude devront être redimensionnés pour respecter la mise en oeuvre d'une densité d'au moins 12 logements/ hectare ; l'OAP le prévoit. En raison du projet communal et en cohérence avec les objectifs de réduction de consommation d'espace, aucun autre site n'a été étudié.

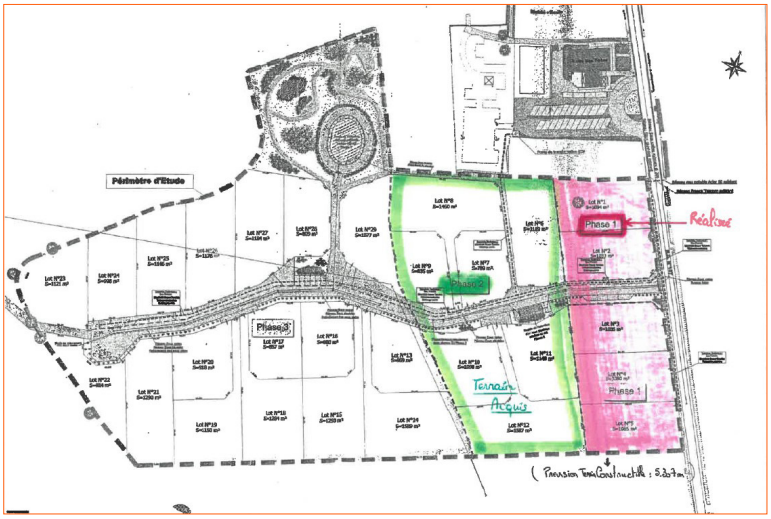
Aucun site en densification ne comporte d'OAP.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)



Consommation d'espaces agricoles

Vue sur l'église inscrite à l'inventaire MH



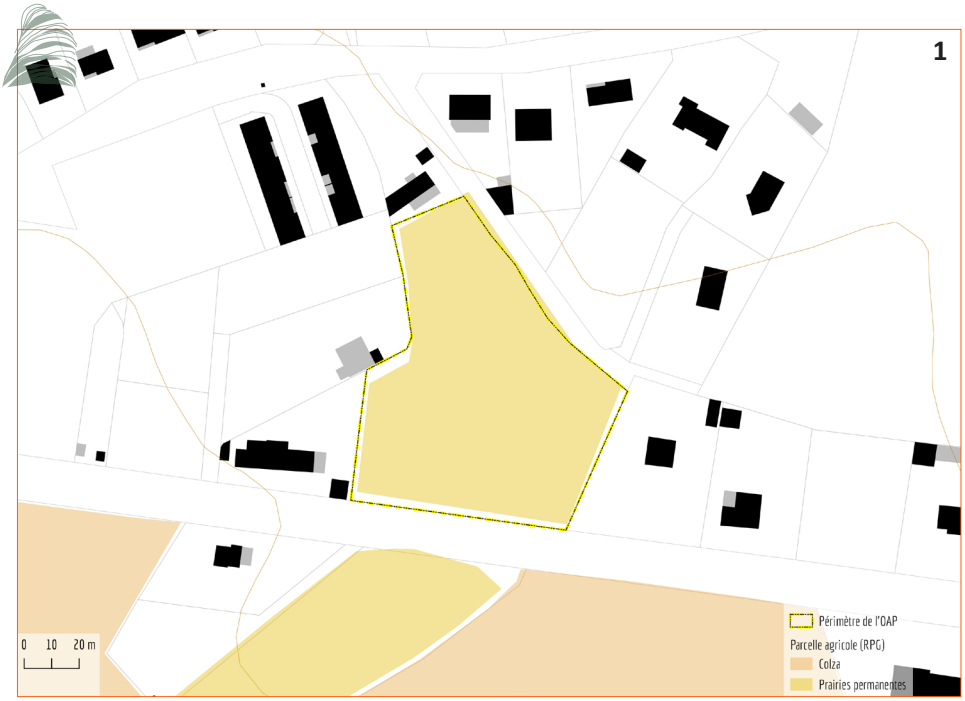
Plan masse du projet de lotissement - en vert, le secteur de projet délimité dans le projet de PLUi
Source : Commune de Bizeneuille

CHAMBLET

Les voies de circulation menant au centre-bourg ont été le support du développement de l'urbanisation et de l'étirement du noyau historique à Chamblet (étirement en "doigts de gant"). La rétention foncière sur certains terrains ont laissé de nombreux espaces interstitiels vacants entre les différentes opérations ; la commune a fait le choix, au travers du PLUi, de travailler au comblement de ces derniers. Ainsi, plusieurs secteurs ont été étudiés et en cohérence avec l'objectif en logements et de réduction de la consommation d'espace, le choix s'est porté sur les sites **1** et **2**. Le site **3**, quant à lui, s'inscrit à l'arrière d'un linéaire déjà bâti. Le site **4** était également propice pour l'accueil de nouveaux logements ; néanmoins, la commune a privilégié la répartition de l'objectif sur deux sites lui permettant de programmer son urbanisation dans le temps et éviter un potentiel "blocage" pour les dix prochaines années lié à une difficulté de mobilisation d'un seul et unique terrain.

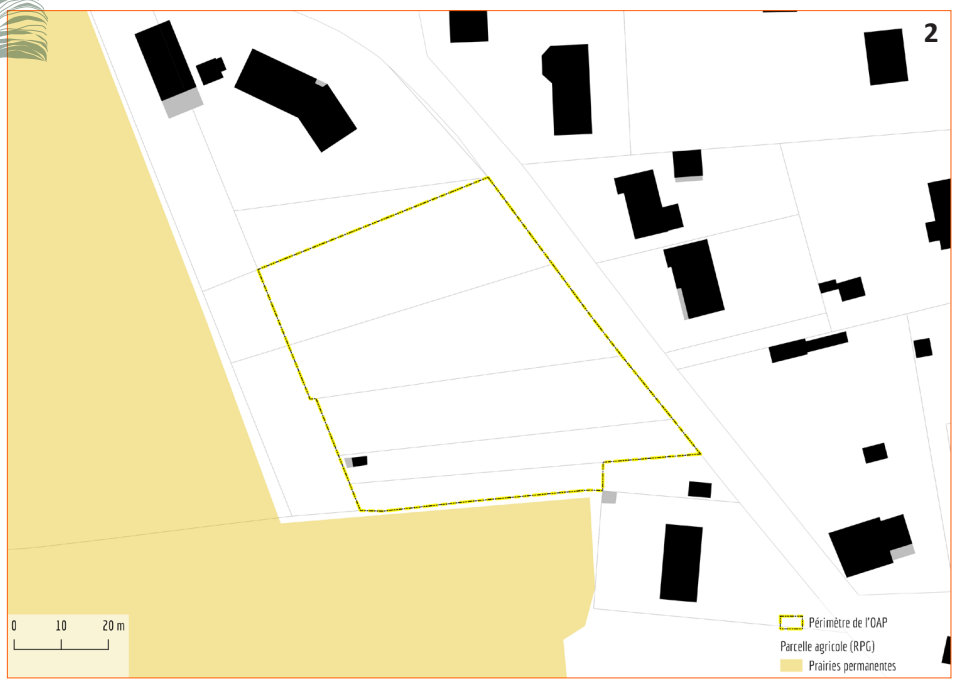
Les enjeux portant essentiellement sur le comblement de ces espaces (insertion des nouvelles constructions, connexions...), aucun site n'a été ciblé en densification dans le cadre des OAP.





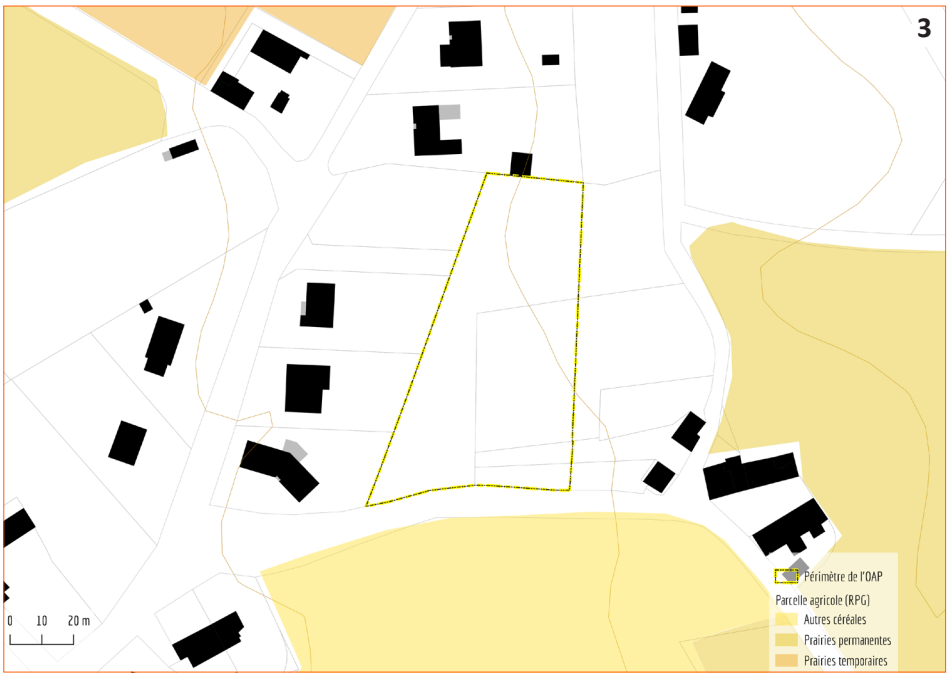
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **2**)

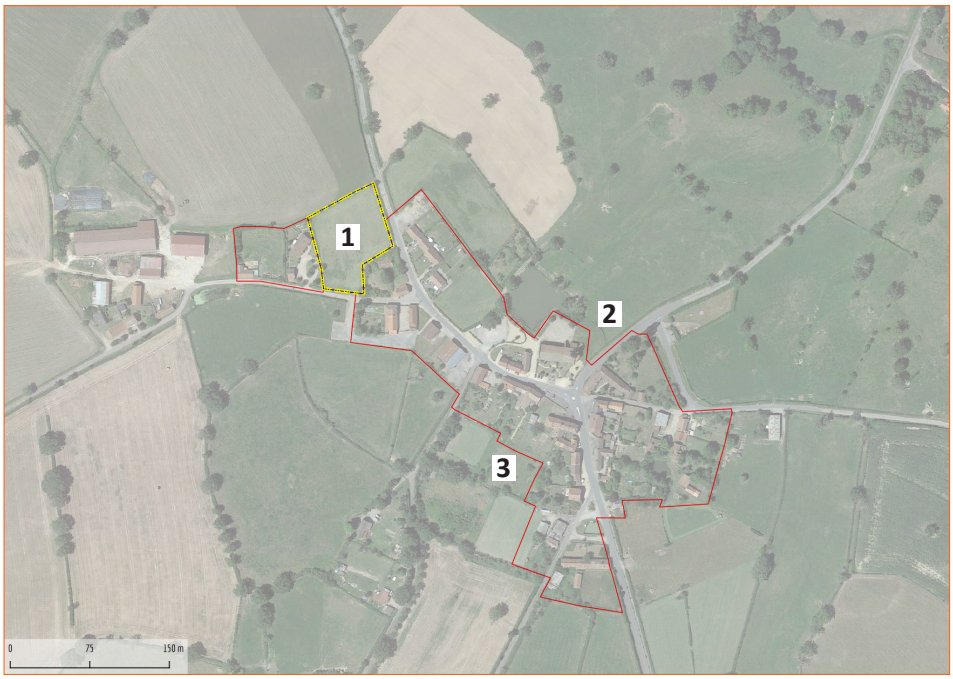
Consommation d'espaces naturels
(terrains d'agrément)

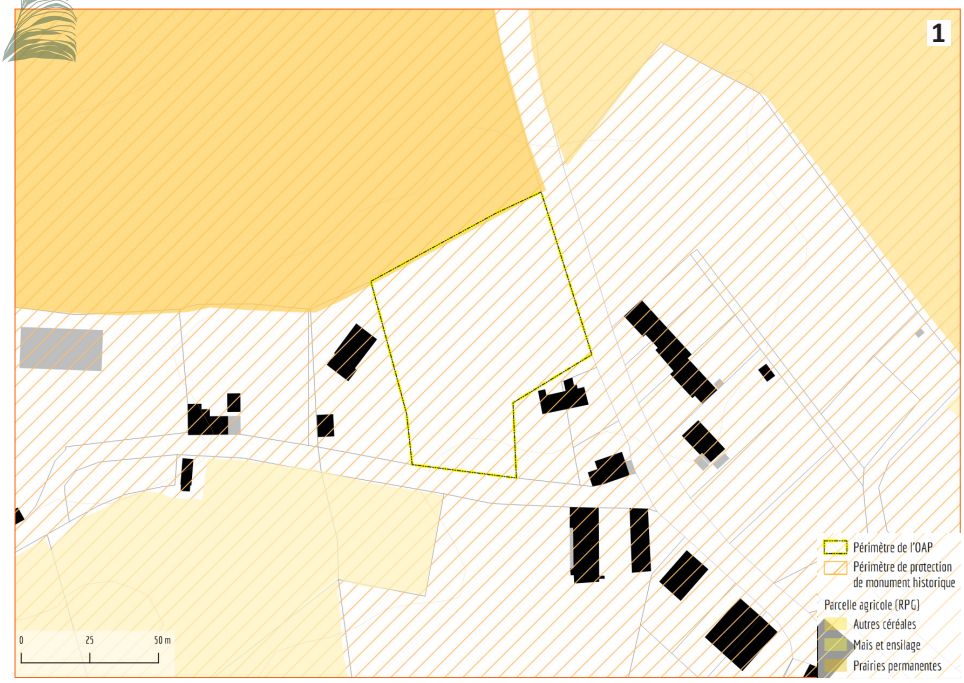


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **3**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie non recensée au RPG)

CHAPPES





Plusieurs secteurs de projet ont été étudiés au sein et sur les pourtours du centre-bourg de Chappes. Aucun site n'a été ciblé en densification. En cohérence avec les objectifs en logements, le choix s'est porté sur le site **1** pour plusieurs raisons : il s'inscrit dans un tissu pavillonnaire (à l'ouest et à l'est de la route de Murat) et le terrain n'a pas d'usage agricole (c'est la commune qui l'entretient, elle en est propriétaire).

Malgré des positionnements également stratégiques, les secteurs **2** et **3** n'ont pas été retenus en raison des incidences paysagères potentielles pouvant être générées (secteurs marqués par du bâti ancien, vue directe sur l'église...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

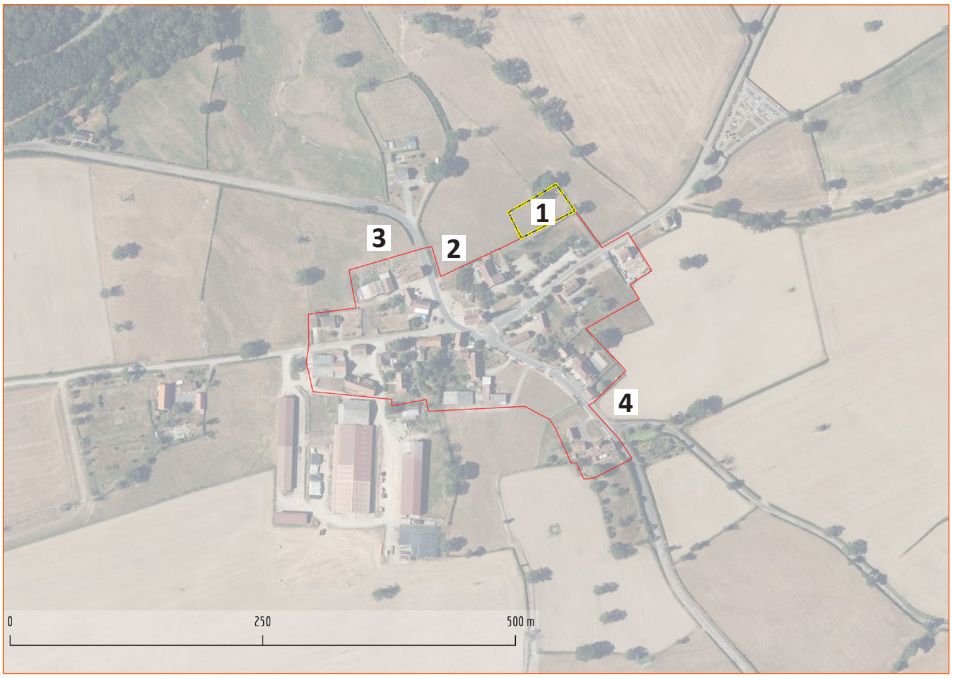
Consommation d'espaces naturels
(terrain enherbé entretenue par la mairie)

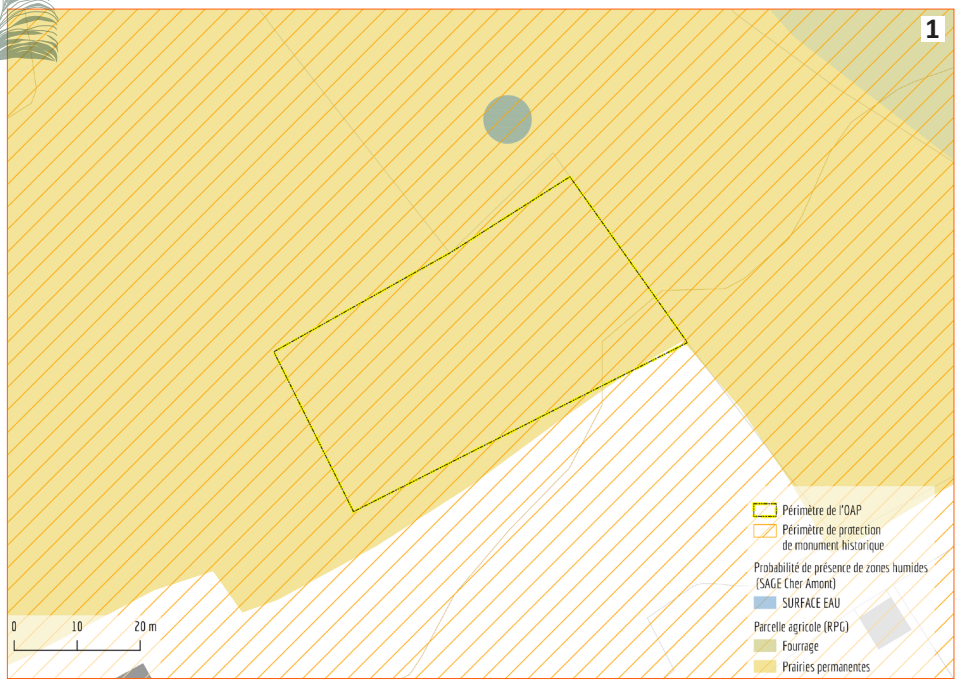
Entrée de bourg

CHAVENON

Le choix s'est porté sur le site **1** après étude des autres potentiels. Il bénéficie d'un accès direct depuis le parking de la salle polyvalente et est propriété de la commune.

Les sites **2, 3** et **4** n'ont pas été retenus en raison des incidences négatives potentielles sur le paysage d'entrée de ville (vue directe sur l'église classée Monument Historique).



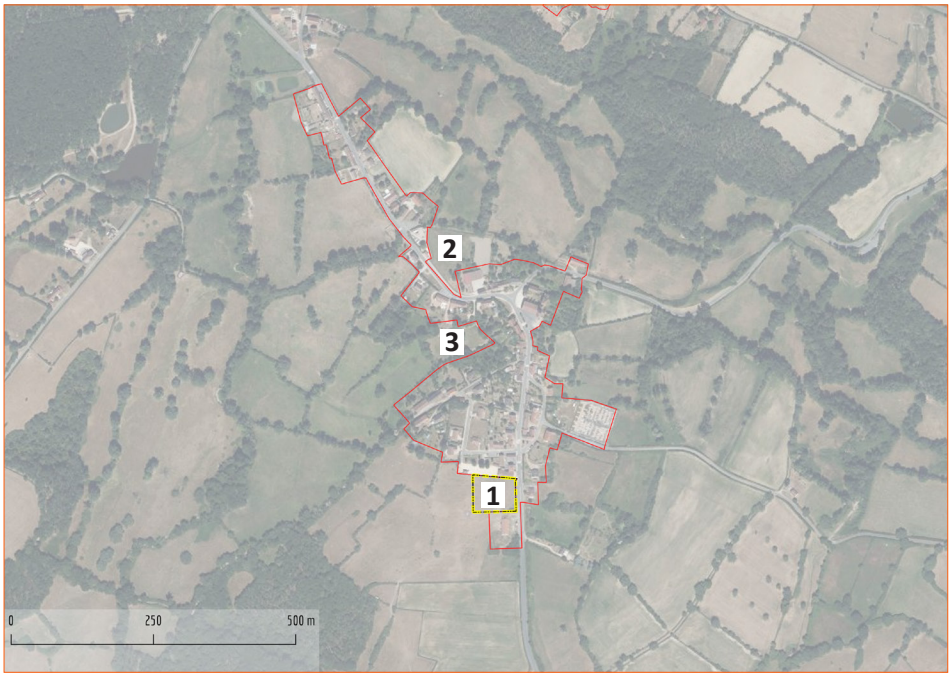


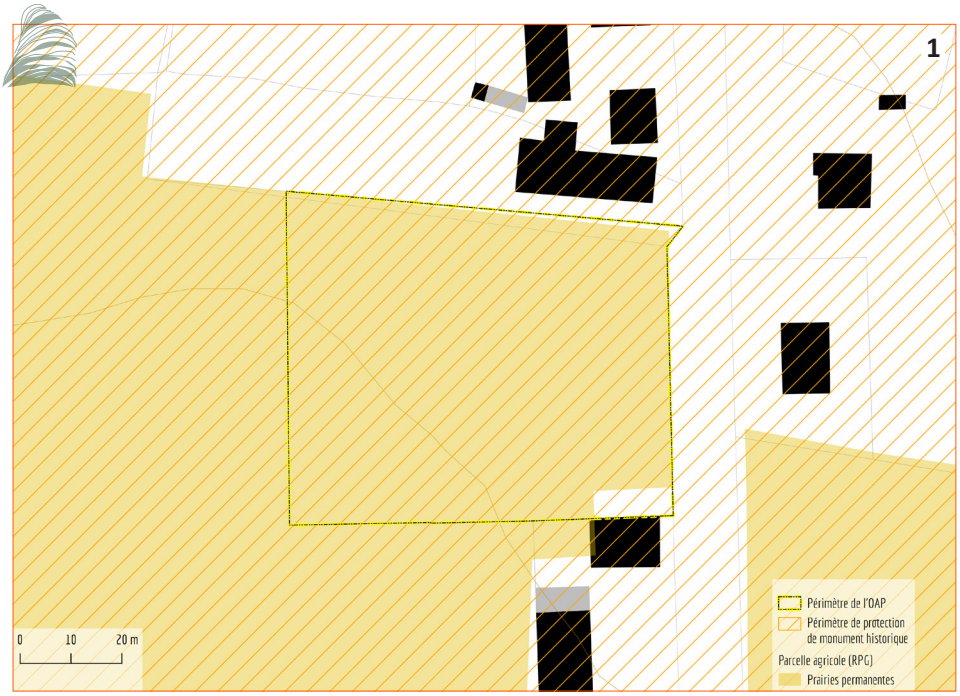
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de bourg

COLOMBIER





Situé à l'entrée Sud de la communre, le site **1** couvre une superficie totale de près de 5000 m². Le choix s'est porté sur ce site en raison de sa proximité immédiate avec le coeur du bourg, de son insertion entre deux terrains déjà bâtis (équipements publics au nord et ancienne ferme abandonnée au sud) et de son accessibilité aisée.

Le site **2** a été écarté car il jouxte un site d'exploitation agricole en activité.

Malgré son intégration au coeur de bourg, le site **3** n'a pas été retenu au regard de son caractère naturel boisé.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de bourg

COMMENTRY

La logique d'ensemble : le centre-ville de Commentry est organisé autour d'un réseau de voies bien maillées générant un tissu urbain relativement dense. L'urbanisation s'est développée autour de ce centre ; les formes architecturales et urbaines sur ses pourtours marquent une période d'urbanisation. Les premières extensions urbaines se sont réalisées "en doigts de gant" laissant quelques coeurs d'îlot vierges de toute construction ; le site **1** l'illustre. Au regard de sa surface relativement importante et d'un morcellement parcellaire limité, il représente l'opportunité de créer du logement à proximité immédiate du centre-ville.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces naturels (terrain d'agrément)

Les sites **2** et **3** ont été mis en évidence lors du recensement des potentiels fonciers en densification. Le premier constitue une friche (bâtiments abandonnés, terrain non entretenu...). Le site 3, quant à lui, constitue une opportunité pour la Ville de revaloriser cette entrée de ville.

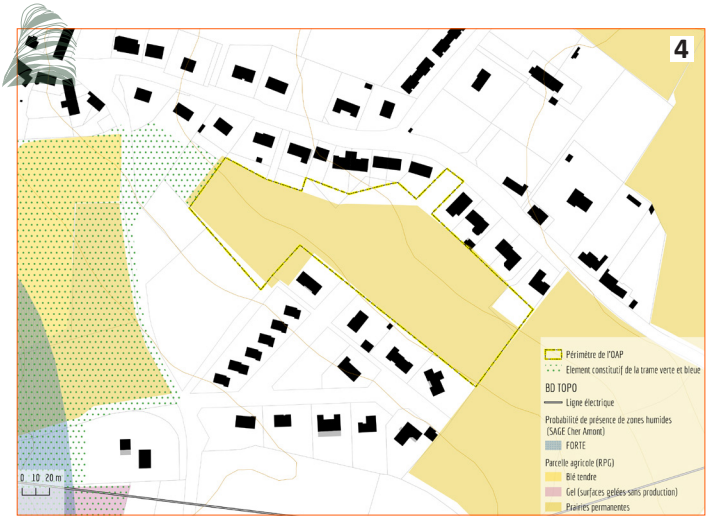


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

Végétation (arbustes) présente



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **3**)



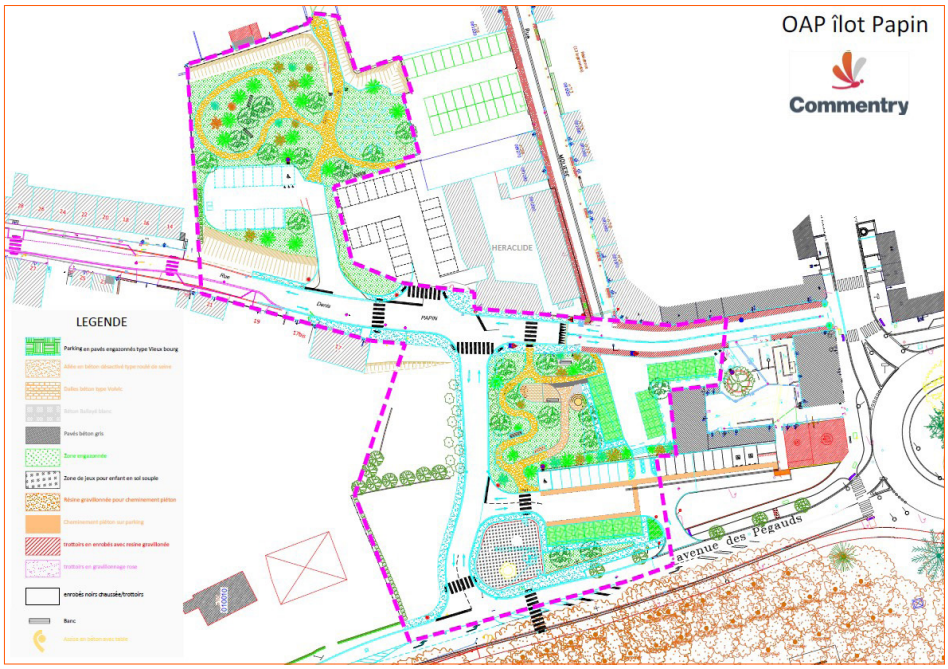
Un quatrième site (**4**) a été ciblé comme pouvant comporter des OAP pour plusieurs raisons : poursuivre l'opération du lotissement de Chantoiseau et ainsi assurer un aménagement cohérent (amorces de voie existantes...). A noter que le site 4 s'inscrit au Vieux Bourg, noyau d'implantation historique de la commune de Commentry.

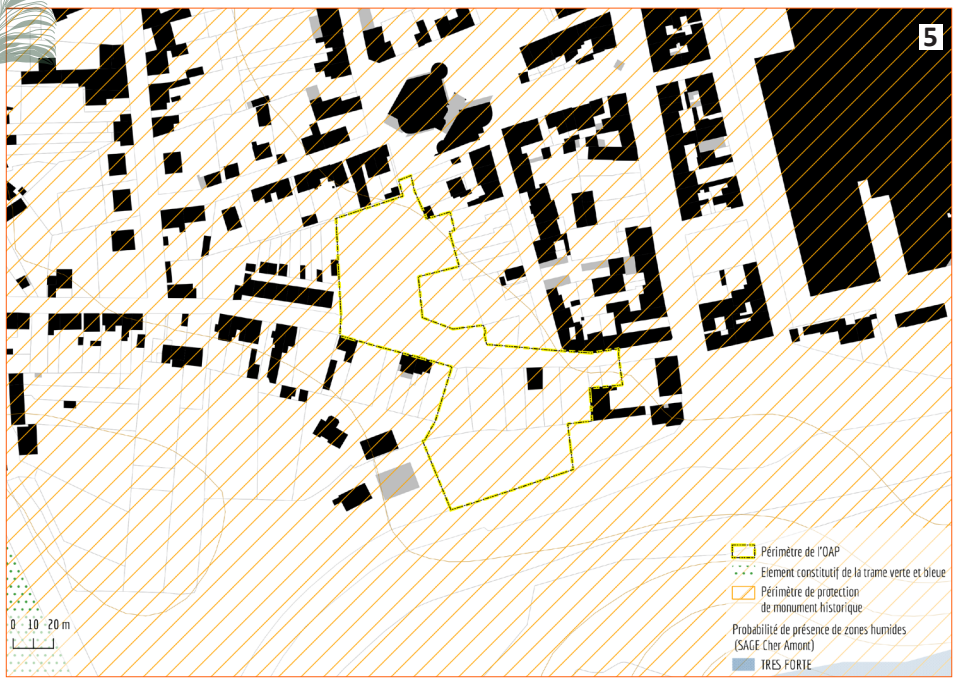
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **4**)

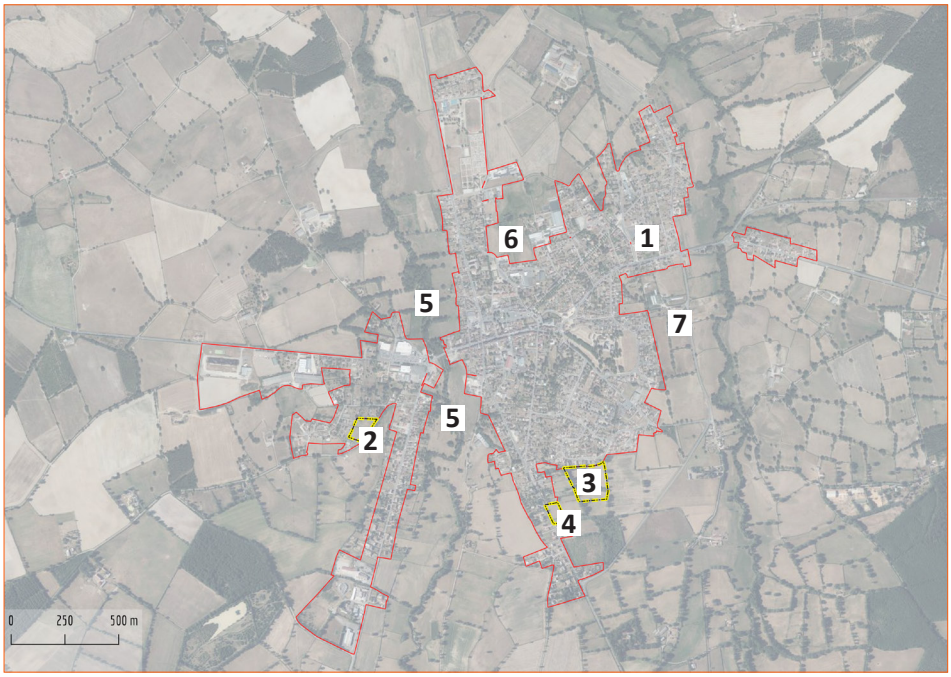
Consommation d'espaces naturels (prairie permanente)

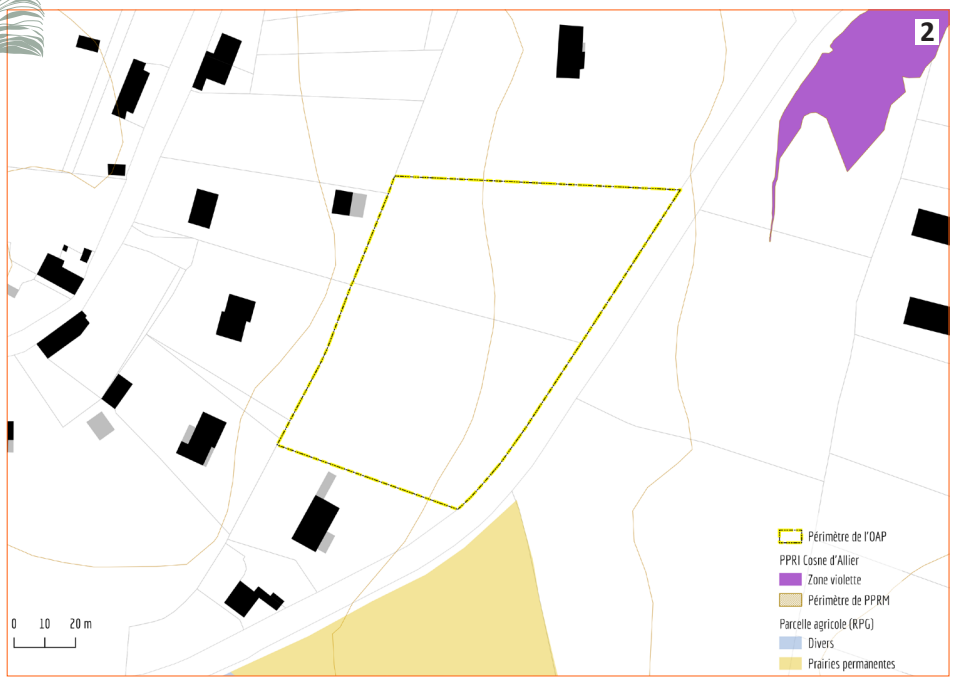
Le site **5** (îlot Papin) a été délimité dans le cadre d'une étude de requalification lancée par la Ville (en collaboration avec l'atelier Montrottier).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **5**)









Plusieurs secteurs de projet ont été étudiés au sein et sur les pourtours du centre-ville. Aucun site n'a été ciblé en densification. Un site potentiel aurait pu comporter des OAP (le site **1**, des anciens ateliers du chemin de fer), cependant, les réflexions sur la vocation à donner à cet espace n'étaient pas suffisamment avancées.

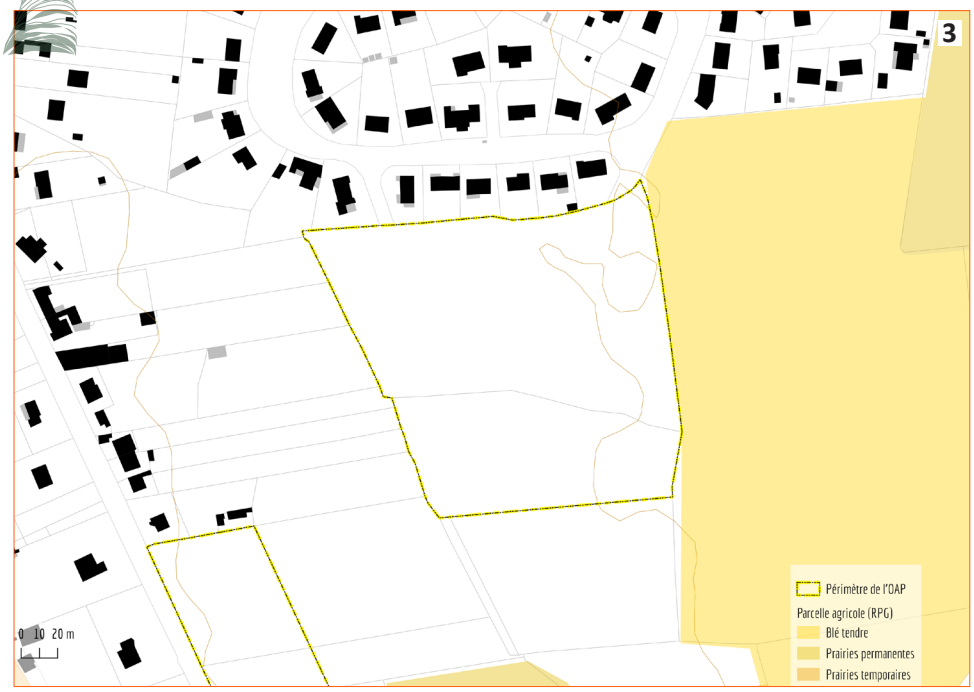
En cohérence avec les objectifs en logements et de réduction de la consommation d'espace, ce sont les sites **2**, **3** et **4** qui ont été ciblés comme pouvant accueillir de nouvelles constructions et dont l'aménagement nécessitait d'être encadré par des OAP. Le site **2**, d'une surface d'environ 8000 m², constitue un espace enclavé au sein d'un tissu pavillonnaire "lâche". Il est desservi par l'ensemble des réseaux. Le site 3 s'inscrit, quant à lui, dans la continuité du lotissement La Gabisse (amorces de voie existantes depuis ce dernier). Les fonds de jardins des parcelles limitrophes à l'ouest n'ont pas été intégrés dans le secteur de projet en raison de la difficulté de mobiliser ce foncier. Le site 4 est bordé par des parcelles bâties sur deux de ses limites ; il permet de combler un espace vacant sur un linéaire.

Malgré des positionnements stratégiques (parfois plus proches du centre-ville), certains secteurs ont été écartés pour les raisons suivantes :

- la zone 5 est concernée par le PPRi Rivière de l'Oeil,
- le site 6 jouxte une activité d'horticulture qui doit pouvoir évoluer si besoin,
- la zone 7 borde la vallée de l'Aumance, identifiée comme un corridor écologique.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairies non recensées au RPG)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **3**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie non recensée au RPG)

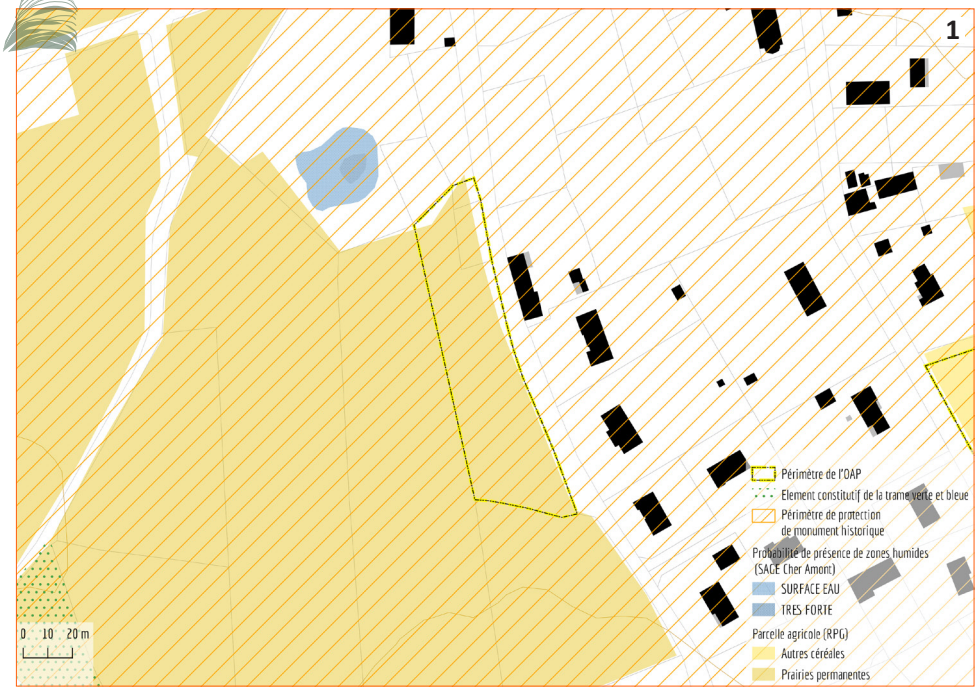


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **4**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie non recensée au RPG)

DOYET





En cohérence avec l'orientation du PADD qui permet "*l'accueil de nouvelles constructions dans certains groupements bâtis [en dehors des bourgs] et sur leurs franges si ces derniers répondent à un certain nombre de critères (caractère de l'urbanisation existante, accessibilité, capacités...)*", le choix a été fait d'accueillir les nouveaux logements au hameau de Bord à Doyet. Plusieurs raisons expliquent ce choix :

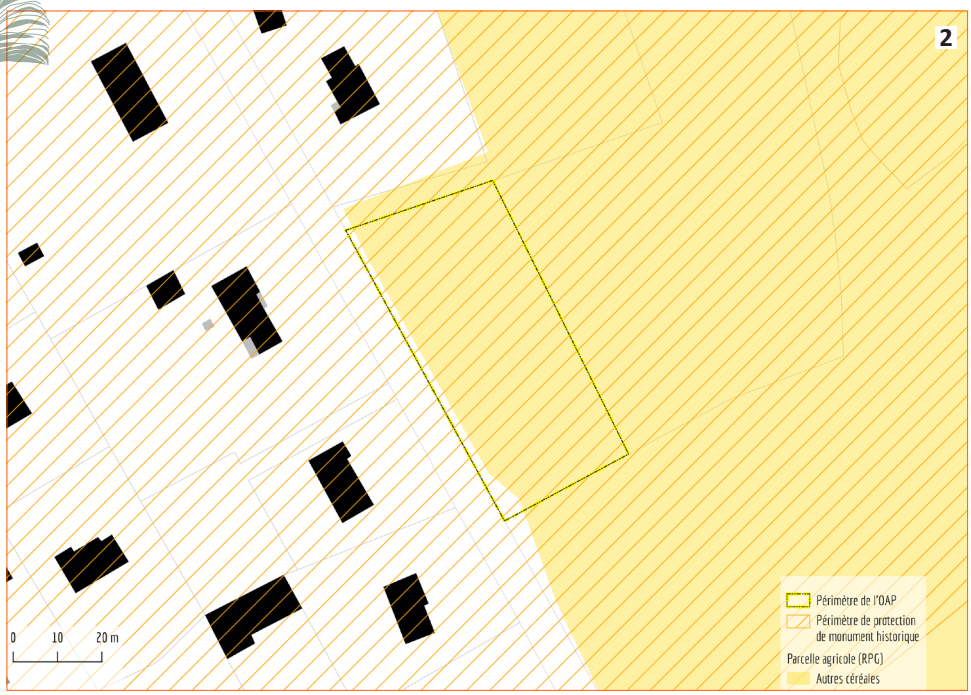
- le hameau a fait l'objet d'investissements de la part de la commune ; des travaux d'extension et d'enfouissement de réseaux ont été réalisés en 2009.
- une demande de logements dans ce secteur est connue ; le hameau est attractif notamment du fait de son accessibilité rapide depuis la RD2371.
- c'est un secteur comportant le ramassage scolaire avec 2 arrêts qui concernent le collège et le primaire.
- la partie Sud du centre-bourg est concerné par la présence potentielle de zones humides.

Aucun site en densification n'a été identifié comme pouvant comporter des OAP.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie en rotation longue)

Frange d'urbanisation nouvelle



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

Consommation d'espaces agricoles (espaces cultivés)

Modification de la silhouette du hameau depuis la RD2371

DURDAT-LAREQUILLE

Le choix s'est porté sur le site **1** car il s'inscrit dans le projet d'aménagement global du bourg de la municipalité. En 2011, une étude d'aménagement du bourg a été réalisée dans le cadre d'un partenariat avec le département, l'EPCI, le CAUE et le SDE. Un plan d'action stratégique avait alors été défini et loti en quatre phases :

- le secteur Sud Est (**2**) (achevé),

- le secteur Sud-Ouest (**3**) (en partie achevé),

- le secteur Nord (**4**) (écoquartier La Malentrée). La viabilisation est terminée et les constructions sont en cours. Sur les 16 parcelles viabilisées, un seul terrain à bâtir reste à la vente.

- le secteur Nord-Est (**1**), correspondant au site comportant des OAP. Ce terrain est situé en plein bourg, le long de la RD69 et constitue donc la dernière zone disponible dans le centre-bourg et dont la commune a la maîtrise foncière.

Ce projet se justifie également par :

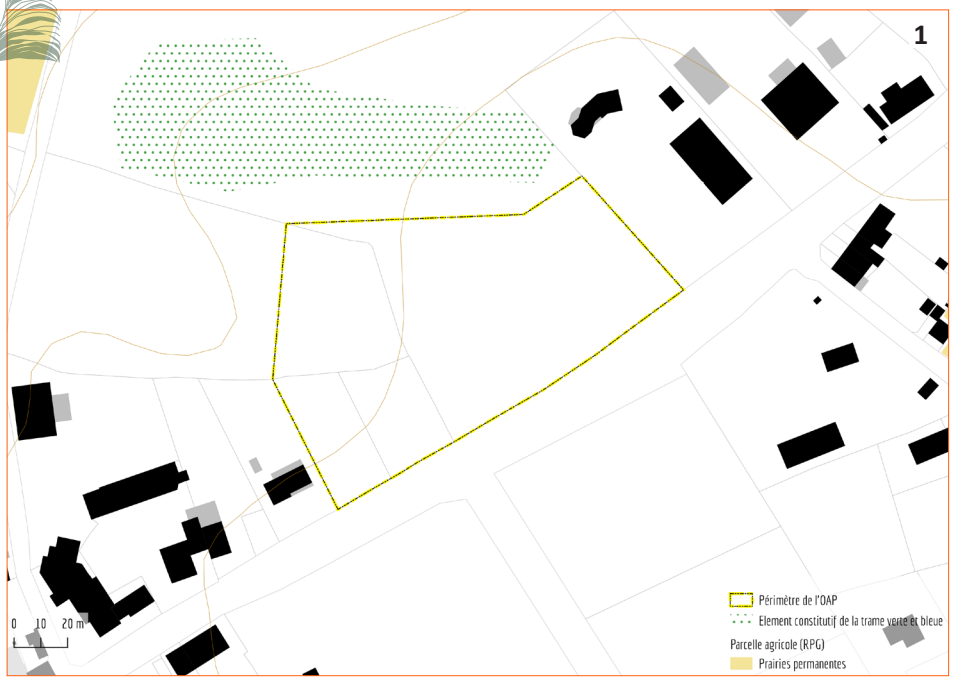
- l'existence d'une station de traitement des eaux usées pour 400 équivalents/habitants, aujourd'hui utilisée aux trois quarts de sa capacité,

- la proximité avec le pôle d'équipements (école, services périscolaires communaux et privés),

- la volonté de maintenir des commerces au sein du bourg (restaurant et boulangerie appartenant à la commune).

Aucun site en densification n'a été ciblé pour comporter des OAP (le projet de réhabilitation de l'ancienne poste était déjà lancé, etc.).

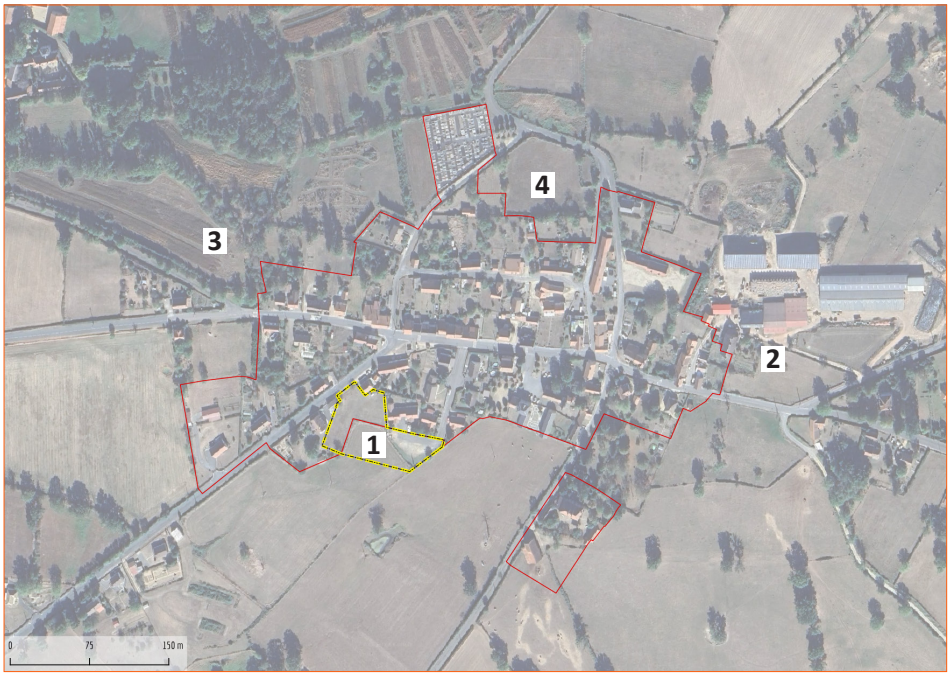


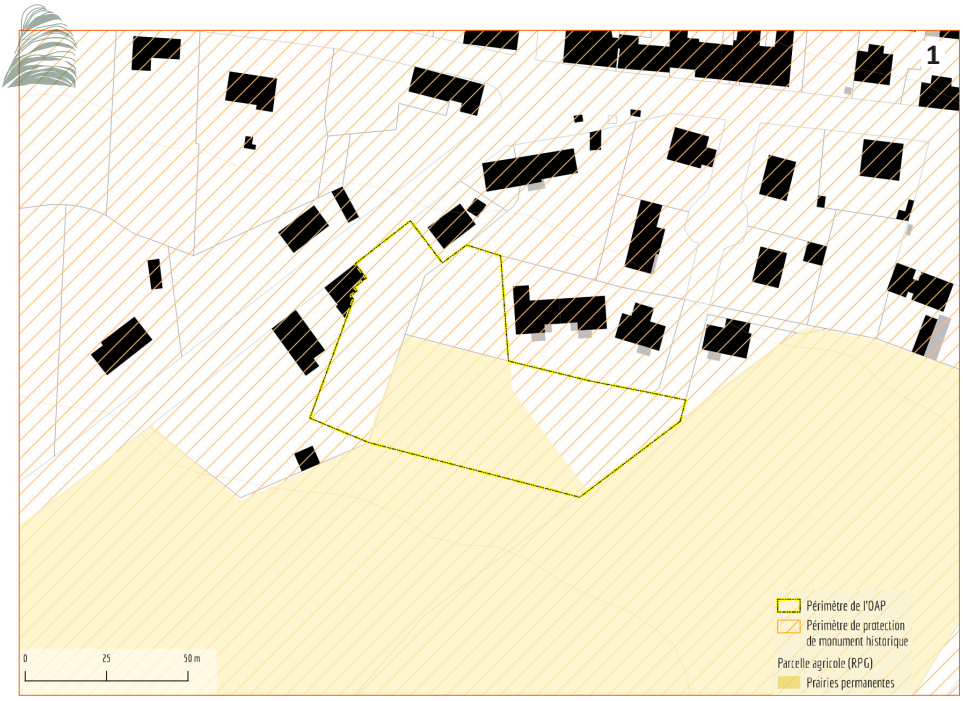


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie non recensée au RPG)

HYDS





Le bourg d'Hyds est organisé le long d'une voie de circulation principale, la Grande Rue. Le choix s'est porté sur le site **1** pour plusieurs raisons :

- une partie du secteur de projet est déjà artificialisée,

- il s'inscrit dans la continuité d'un lotissement (amorce de voie existante) et est bordé à l'ouest par des constructions.

Les terrains situés à l'est du bourg historique (**2**) n'ont pas été retenu au regard de l'existence d'une exploitation agricole.

A l'ouest du bourg (**3**), il s'agit de milieux boisés et partiellement humides.

Le site **4** ne bénéficie pas d'un accès direct aux réseaux (eau potable et électricité).

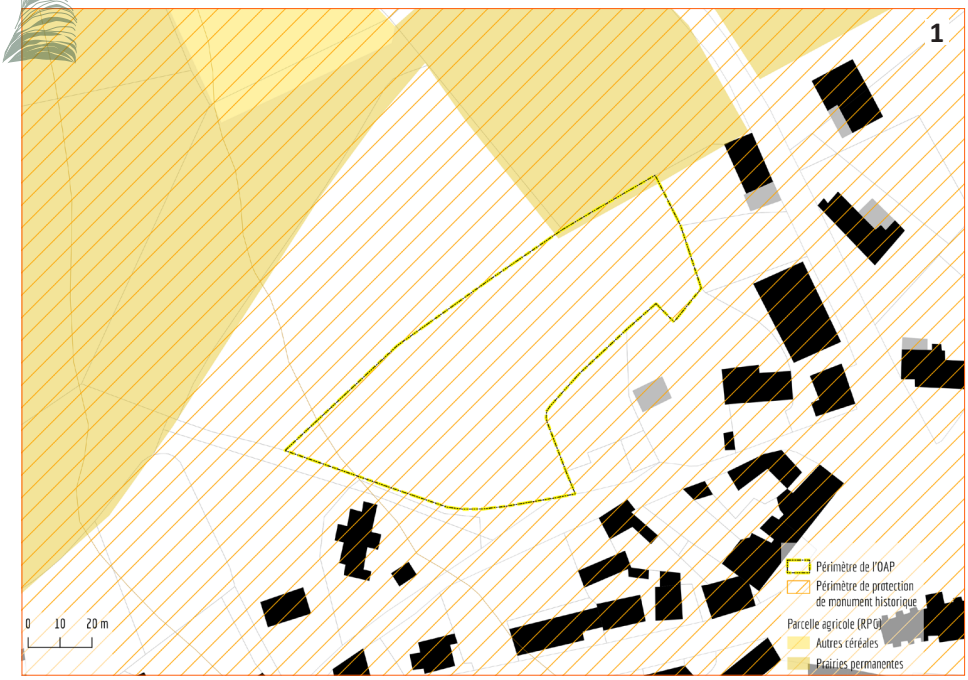
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

LA CELLE

Le choix s'est porté sur le site **1** car il s'inscrit dans le projet d'aménagement global du bourg de la municipalité. En effet, au sud du site, deux maisons ont été rachetées par la commune pour être réhabilitées et un projet de jardins partagés est en cours de réflexion sur le terrain accolé au Nord-ouest. Le site appartient à la commune et permet de venir "épaissir" le tissu urbain du centre-bourg sans incidences notables sur le paysage et l'agriculture. L'objectif d'encadrer l'aménagement du site par des OAP est de réaliser un projet innovant dans les formes d'habitat proposées et exemplaire d'un point de vue environnemental.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)



Consommation d'espaces naturels
(terrain enherbé)

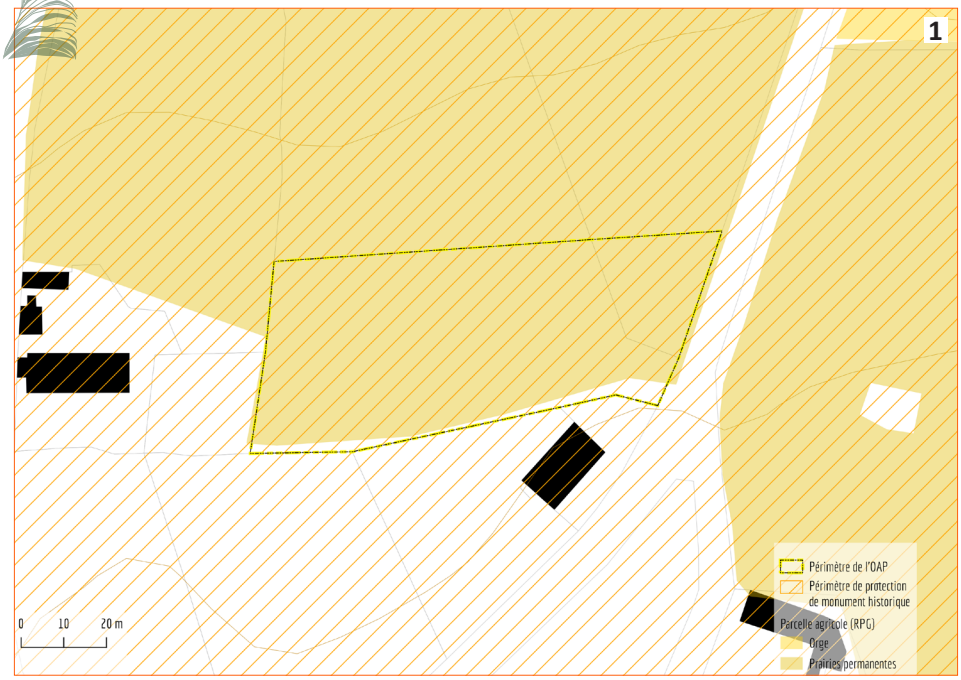
LOUROUX-DE-BEAUNE



Le centre-bourg de Louroux-de-Beaune s'organise autour d'un noeud de voies de circulation. Le vallon du ruisseau de Grellerie marque la limite Ouest du bourg.

Le site **1** a été retenu en raison :

- de sa localisation (les limites Sud et Ouest sont bordées par des parcelles bâties),
- de l'existence de tous les réseaux au droit du site (le réseau d'assainissement traverse le site).



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)



Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Vue sur l'église inscrite à l'inventaire MH

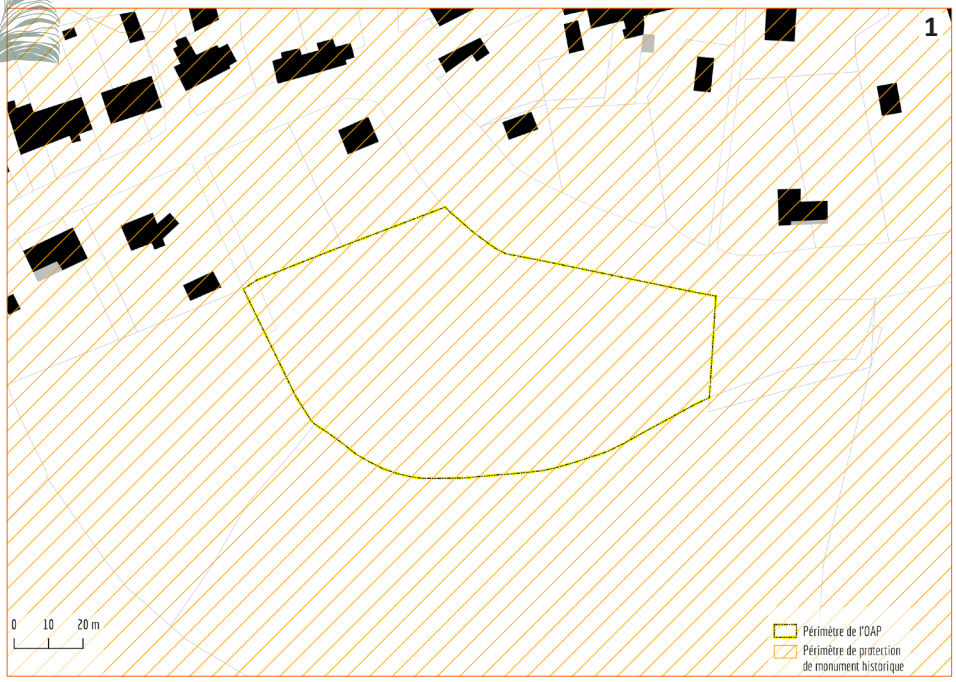
Entrée de bourg

MALICORNE

De par la configuration circulaire du bourg, le périmètre du bourg de Malicorne est clairement identifié ; l'objectif poursuivi par la commune au travers du choix des secteurs de projet est leur inscription au sein de cette organisation. C'est en ce sens que les sites 1 et 2 ont été retenus pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035. Le site **1** est stratégique car il s'insère dans un tissu urbain déjà constitué ; à l'ouest, un linéaire de pavillons et à l'est et au sud, le pôle d'équipements sportifs. Le site **2** représente l'opportunité de combler un vaste espace interstitiel vacant non valorisable par l'agriculture. Le site est enclavé entre deux linéaires bâtis et bénéficie de l'ensemble des réseaux. L'OAP permet d'encadrer la densité.

Le site **3** a été écarté en raison de la nécessaire cohérence entre l'ouverture à l'urbanisation de terrains, l'objectif en logements et celui de la réduction de la consommation d'espace.

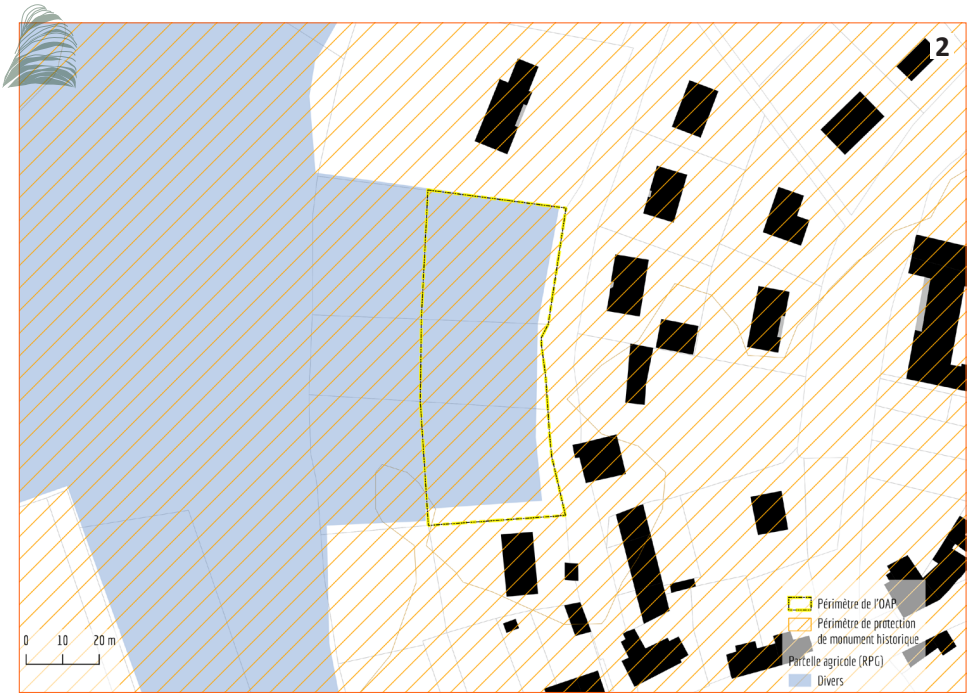




INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)



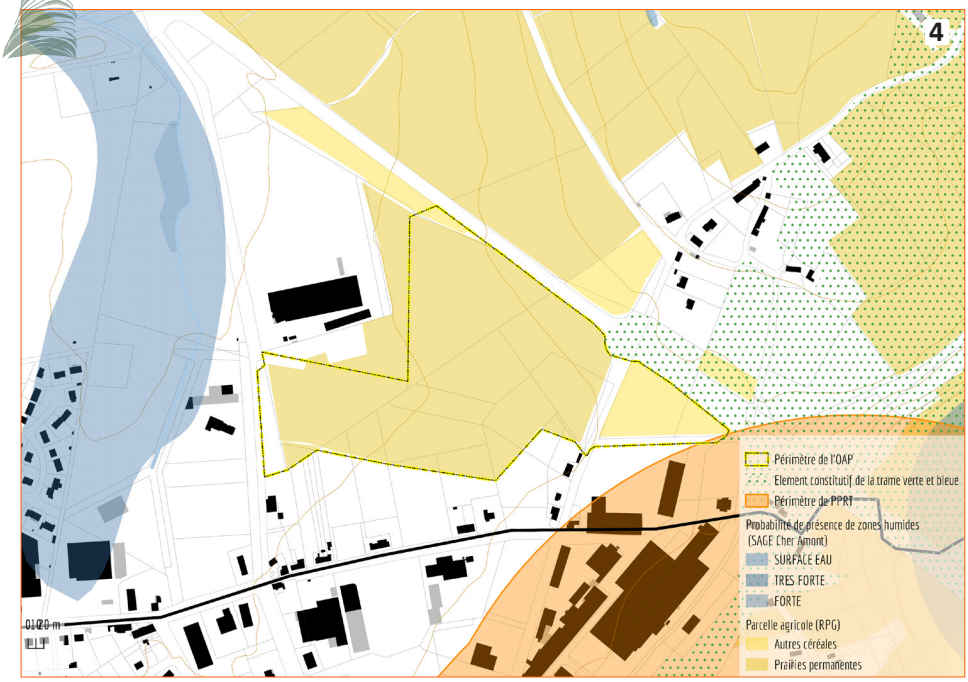
Consommation d'espaces naturels
(terrain enherbé)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

Consommation d'espaces naturels
(terrains d'agrément)

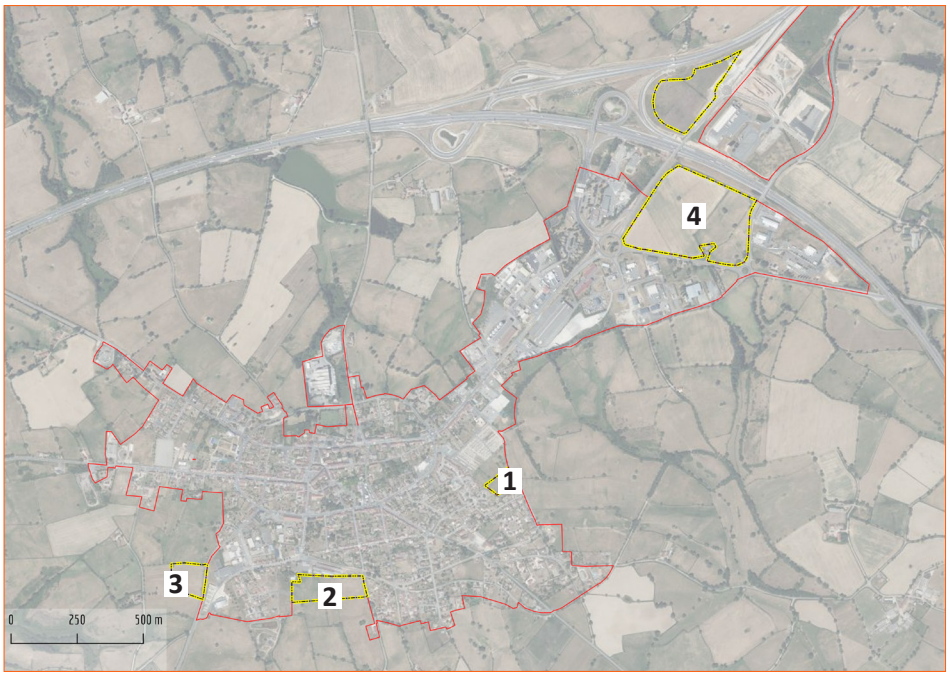
Le site **4** représente l'opportunité de combler un vaste espace interstitiel vacant ; son enclavement entre deux sites économiques (Forecreu, EMB Palettes, BigMat).



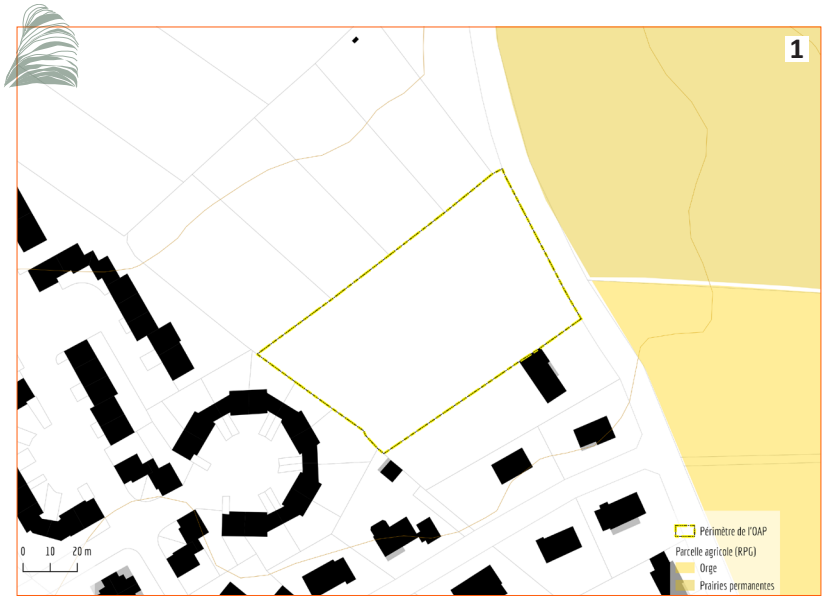
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie permanente)

Entrée de ville

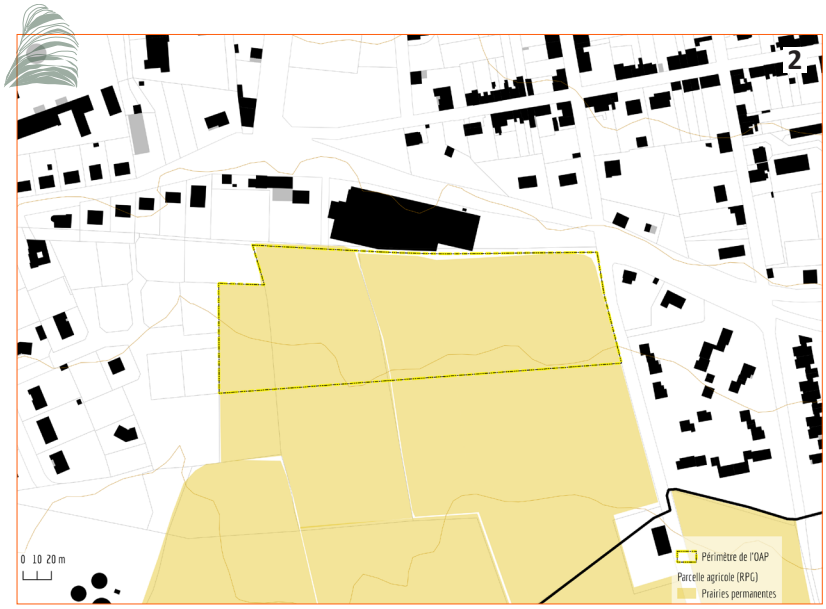


Le choix s'est porté sur les sites **1** et **2** car ils s'inscrivent dans le projet communal. En effet, le site **1** permet de combler un espace vacant entre un tissu pavillonnaire et le site projeté pour accueillir une MARPA. Les incidences sur l'environnement, le paysage et l'agriculture sont moindres (imperméabilisation des sols). Le site **2** se trouve, quant à lui, dans la continuité du lotissement Prés de la Gare ; une amorce de voie depuis ce dernier vers le site existe. Il bénéficie de la proximité immédiate avec les services et commerces du centre-ville (environ 300 mètres). L'objectif de l'OAP est de proposer un aménagement traversant en lien avec les voies de circulation bordant le site et ainsi renforcer le maillage routier du centre-ville.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces naturels (terrain enherbé)

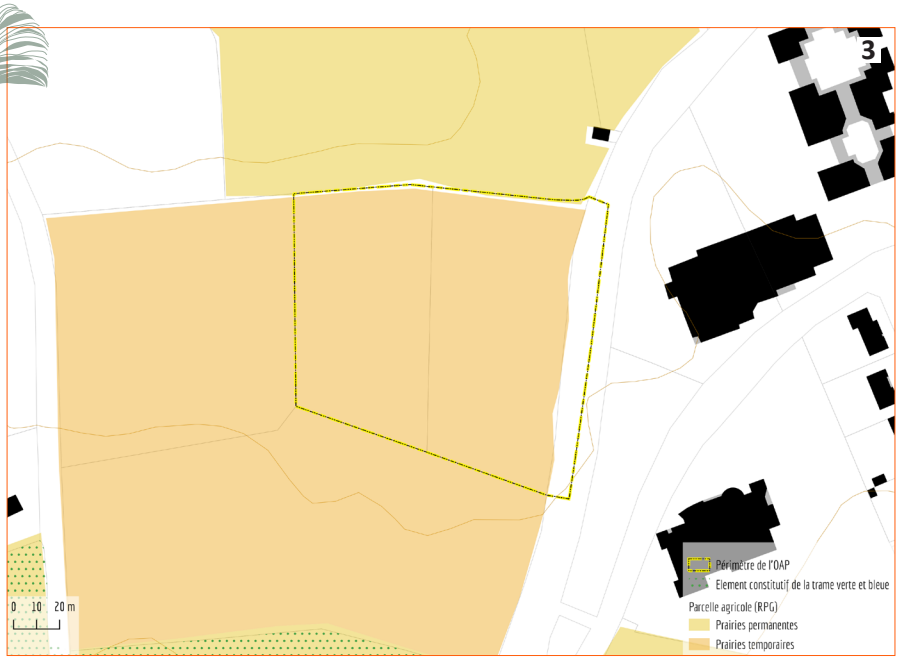


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Le site **3** a pour destination des équipements publics. La ville prévoit d'y implanter une chaufferie collective à bois déchiqueté pour répondre aux besoins énergétiques de la salle socioculturelle Espace Claude Capdevielle, le gymnase Maurice Delfour, l'école publique Pierre et Marie Curie, le collège Jeanne Cluzel et la future maison d'accueil de la petite enfance. Le SDE est actuellement en charge de la réalisation de la faisabilité économique du projet. Le début des travaux est prévu au printemps 2025.

Les sites **4** est à vocation économique. Le carrefour autoroutier à Montmarault rend ce secteur du territoire attractif ; les demandes d'entreprises souhaitant s'implanter à proximité sont nombreuses. L'absence de disponibilités foncières ou immobilière n'a pas permis leur accueil. La communauté de communes a ainsi fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation deux sites dans ce secteur. Le site **4** constitue un espace enclavé entre les zones d'activités existantes.

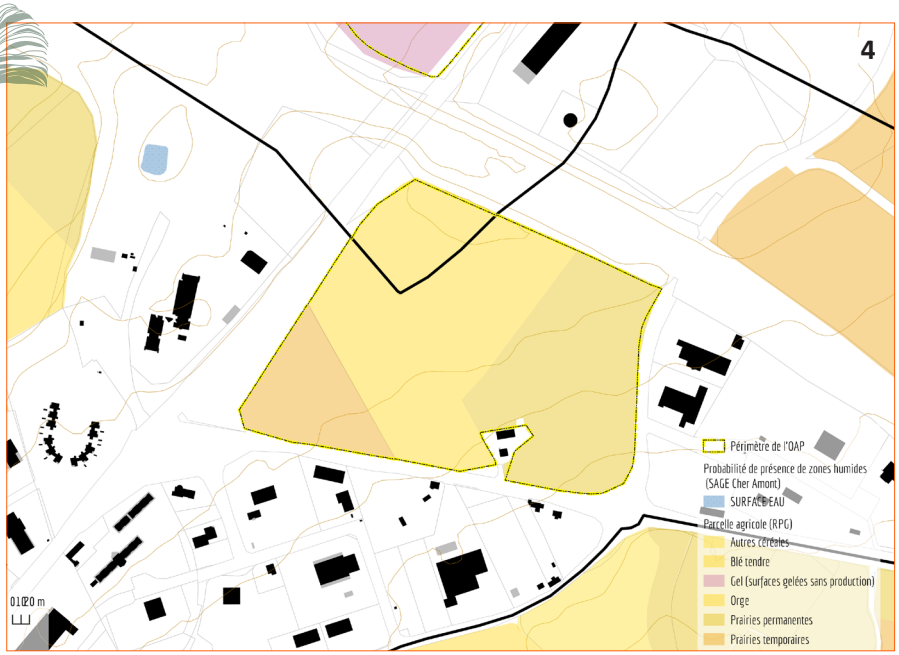


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **3**)



Consommation d'espaces agricoles (prairie temporaire)

Entrée de ville (nouvelle frange d'urbanisation à l'ouest de la voie)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **4**)



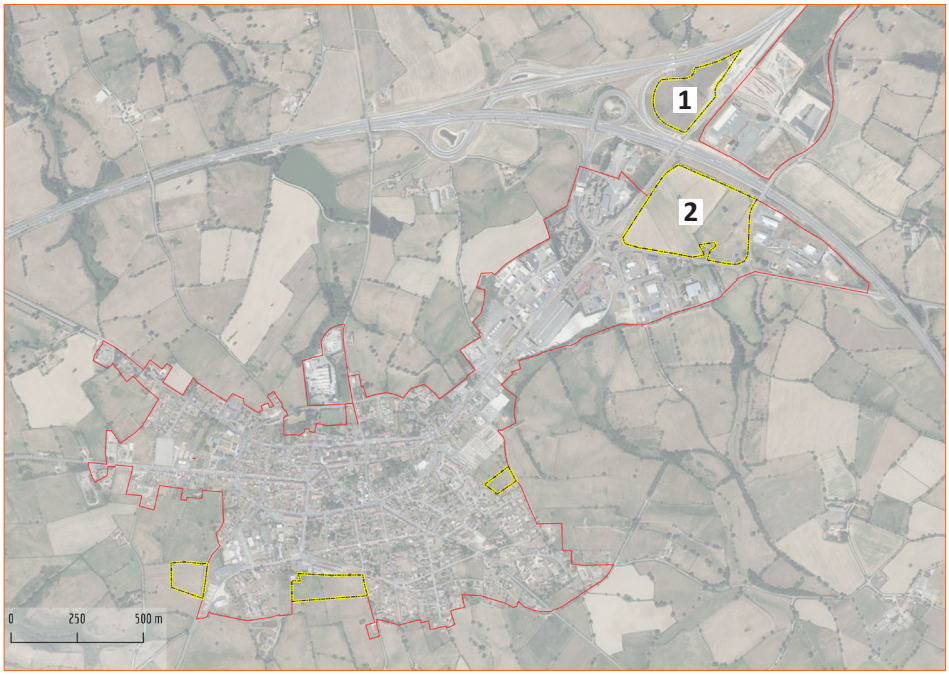
Consommation d'espaces agricoles (prairie et espaces cultivés)

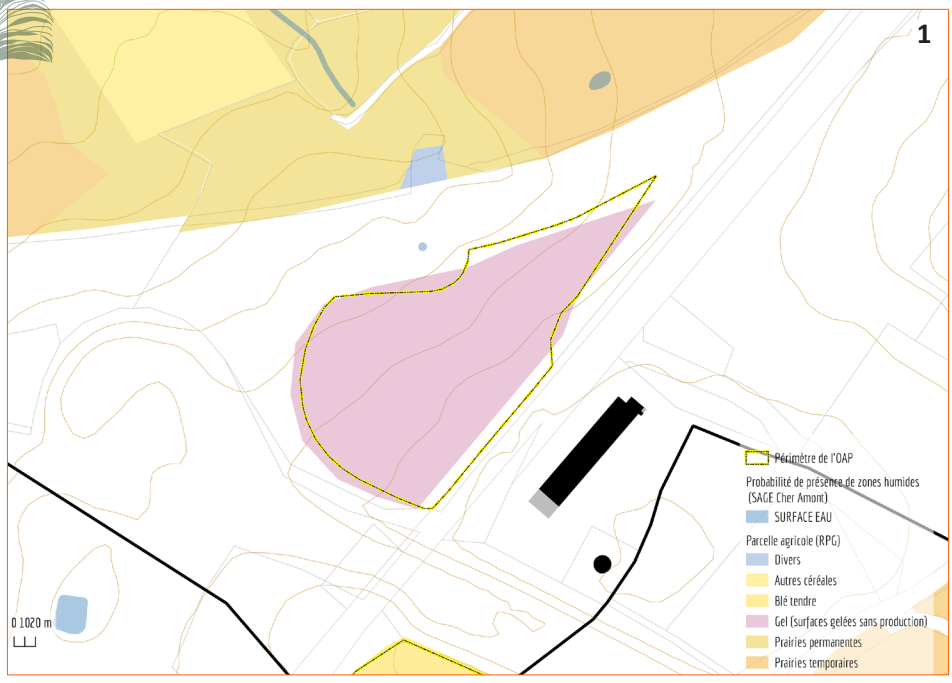
Entrée de ville

SAZERET

Aucun secteur de projet à vocation Habitat n'a été délimité à Sazeret.

Un site (**1**) a, en revanche, été délimité sur la commune ayant une vocation économique. Il est positionné au niveau du carrefour autoroutier à Montmarault. Les demandes d'entreprises souhaitant s'implanter à proximité sont nombreuses. L'absence de disponibilités foncières ou immobilière n'a pas permis leur accueil. La communauté de communes a ainsi fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation un deuxième site (le site **2** étant déjà délimité sur la commune de Montmarault) dans ce secteur. Le site constitue un espace enclavé entre les zones d'activités existantes et le site 5 est un délaissé des travaux d'autoroute.



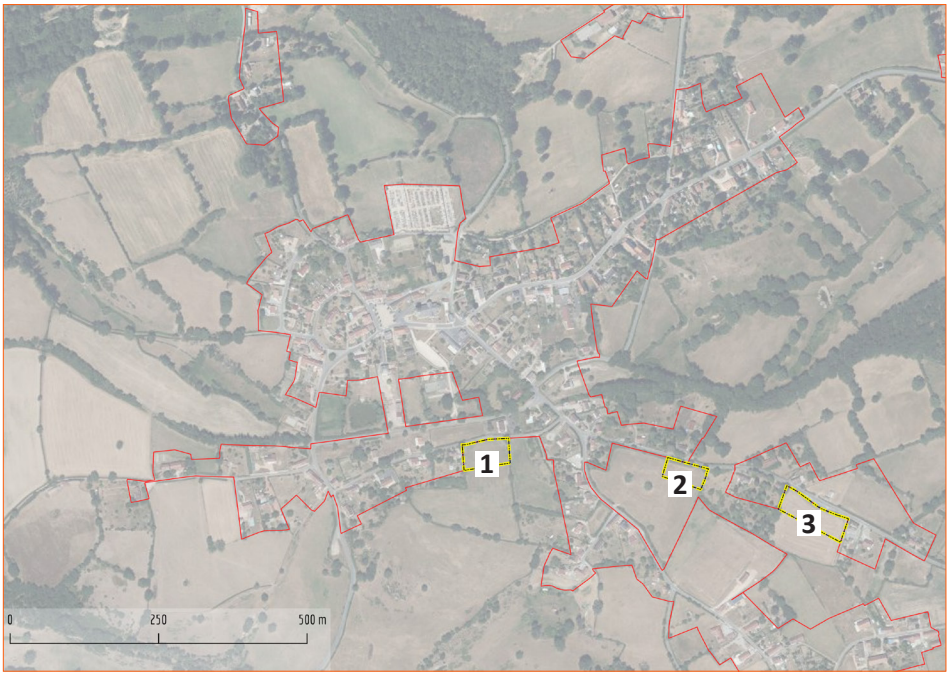


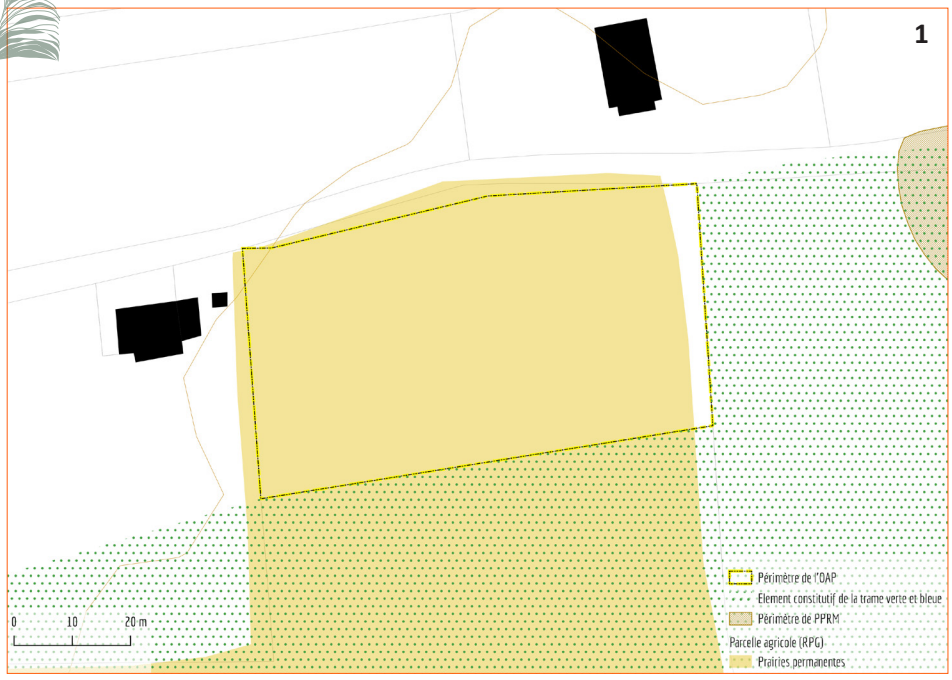
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Modification des vues depuis l'A79

MONTVICQ

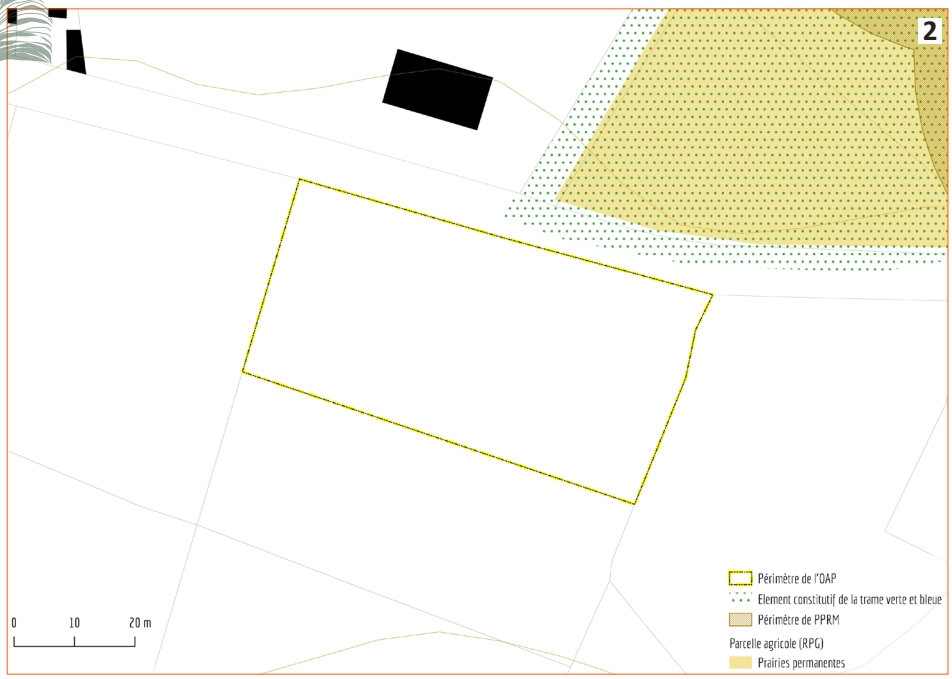
Les communes du bassin minier (Doyet, Montvicq et Bézenet) sont marquées par une urbanisation dispersée et linéaire le long des voies. A Montvicq, ce mode d'urbanisation a créé de nombreuses coupures d'urbanisation. A travers la délimitation des secteurs de projet, la commune a fait le choix de travailler sur le comblement de certains de ces espaces. Le site **1** se trouve le long de la rue des Begots, entre deux pavillons. Les sites **2** et **3** sont le long de la rue des Signats. La mise en place d'OAP sur ces sites visent plusieurs objectifs : assurer des transitions harmonieuses avec l'espace agricole situé à l'arrière et encadrer la densité. Du fait de la multiplicité des propriétaires, le choix de la commune s'est porté sur trois sites plutôt qu'un afin d'assurer la faisabilité d'implantation de nouveaux logements à Montvicq à court, moyen et long termes.





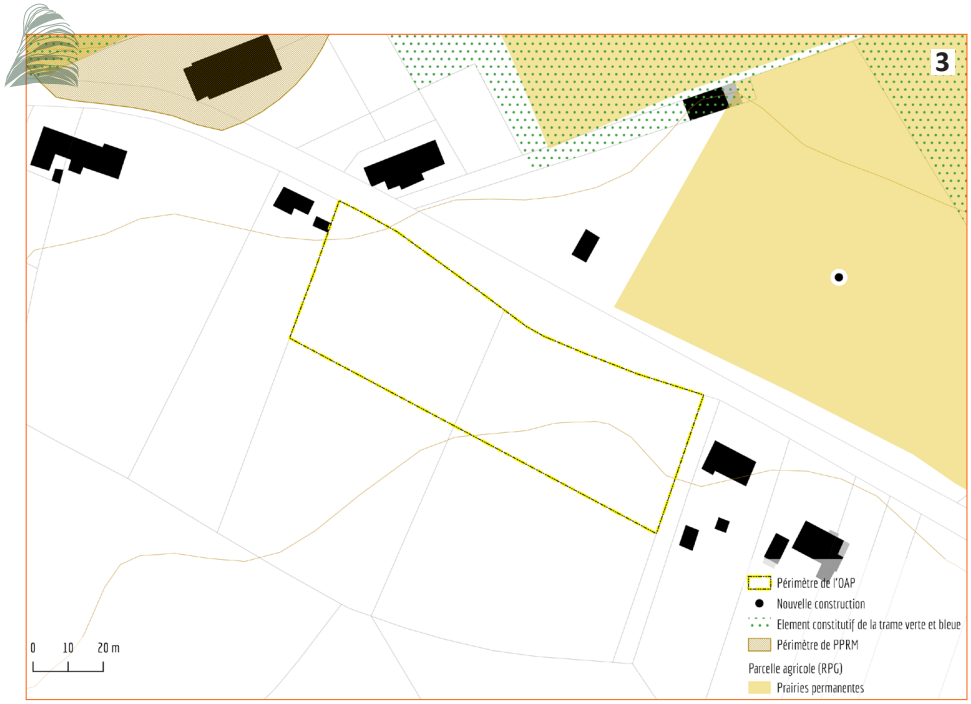
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **4**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie en rotation longue)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **2**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie non recensée au RPG)

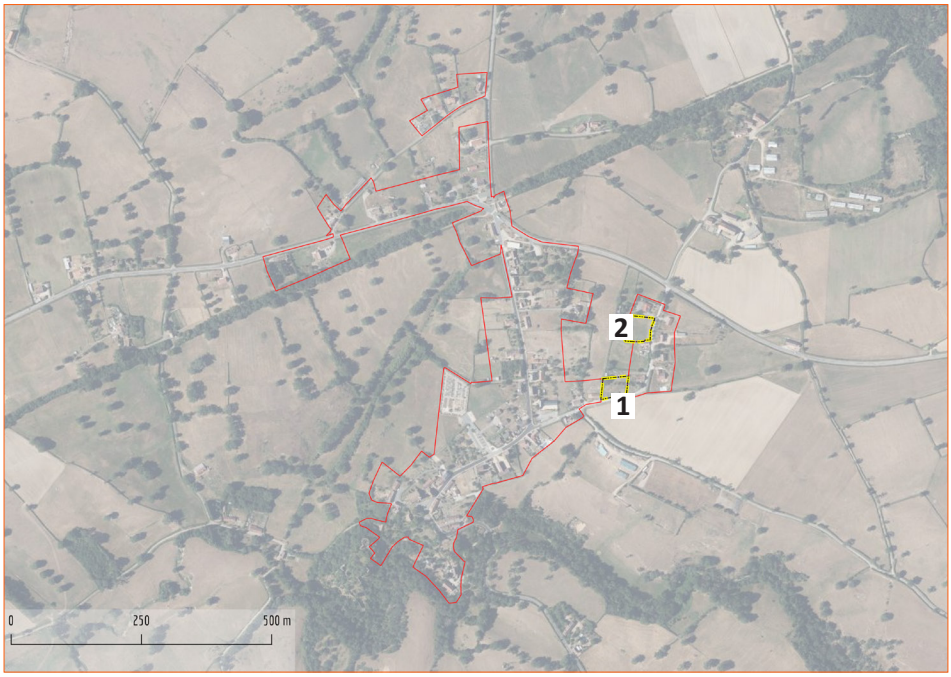


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **3**)

Consommation d'espaces agricoles
(prairie non recensée au RPG)

Entrée de bourg

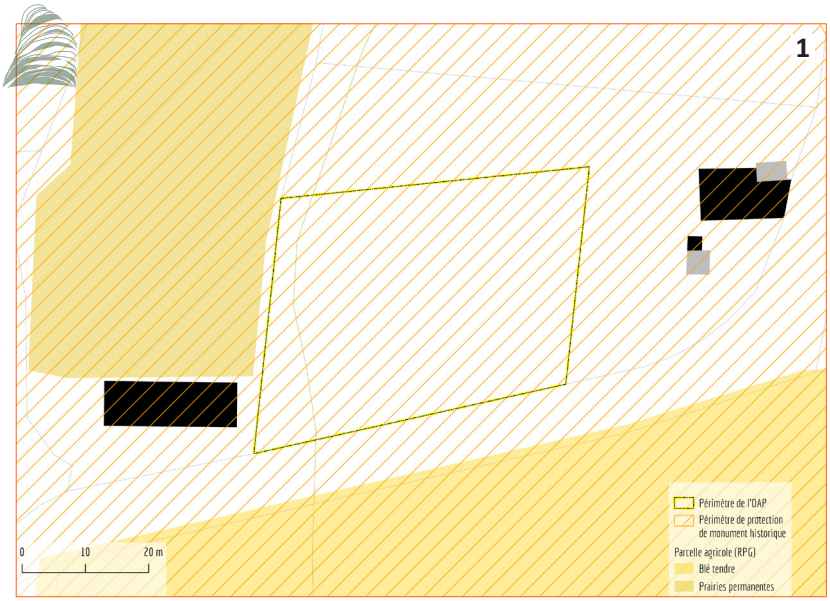
MURAT



Les sites **1** et **2** représentent l'opportunité de conforter la vocation résidentielle du centre-bourg de Murat et de valoriser des espaces aujourd'hui délaissés et peu favorables à une vocation agricole en raison de leur enclavement. Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces naturels (terrain d'agrément)



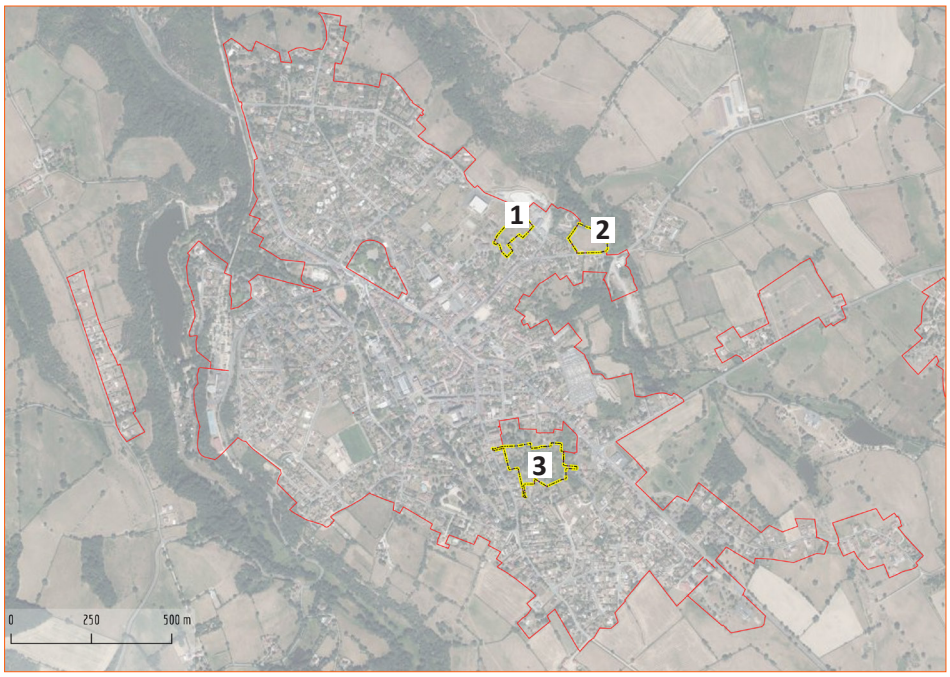
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

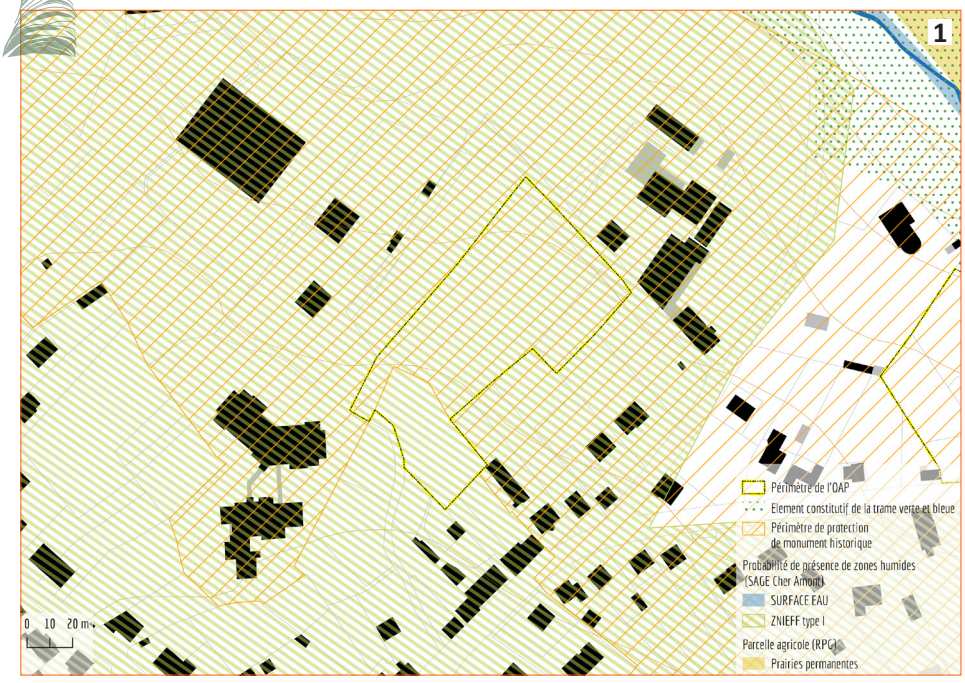
Consommation d'espaces naturels (terrain d'agrément)



NÉRIS-LES-BAINS

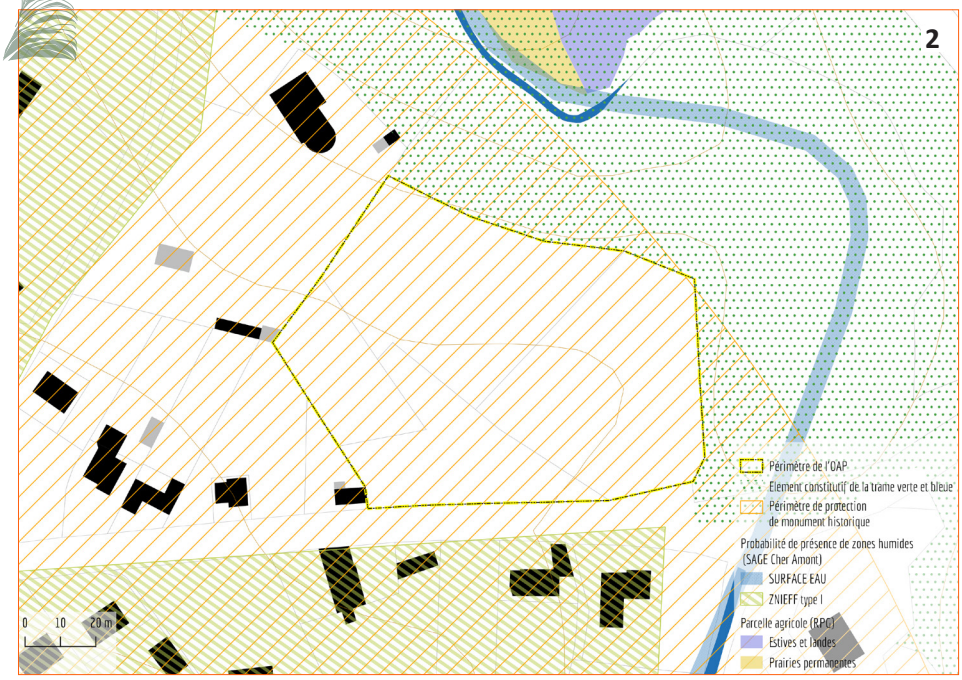
Le choix s'est porté sur les sites **1**, **2** et **3** car ils s'inscrivent dans le projet communal dont l'objectif est la revitalisation du centre-ville par le renforcement de sa vocation résidentielle notamment. En effet, le site **1** permet de combler un espace vacant au sein d'un tissu pavillonnaire. Les incidences sur l'environnement, le paysage et l'agriculture sont moindres (imperméabilisation des sols). Le site **2** se trouve, quant à lui, à l'entrée de ville Est. Il vient "épaissir" l'enveloppe urbaine et marque le passage entre espace urbanisé et espace naturel en bordant un vallon humide. Le site **3** se trouve en plein coeur de ville et constitue un vaste coeur d'îlot (il s'insère dans un environnement bâti de part et d'autre de ses limites). Du fait de la multiplicité des propriétaires, l'objectif de l'OAP est d'assurer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du quartier.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

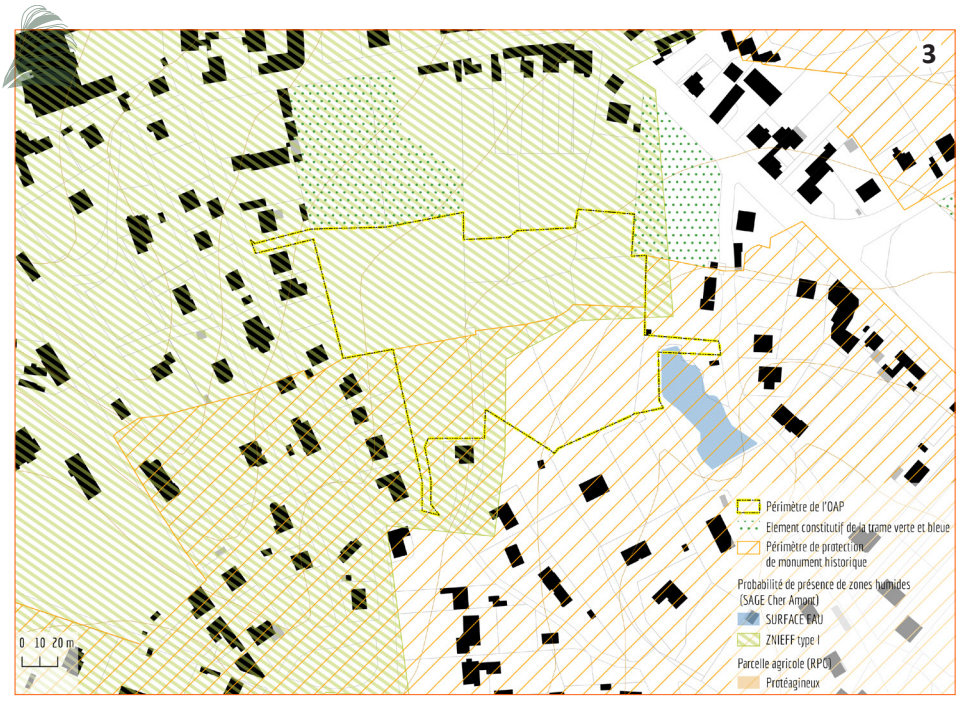
Consommation d'espaces naturels
(terrain enherbé)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

Consommation d'espaces naturels (terrain enherbé)

Entrée de ville



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **3**)

Consommation d'espaces naturels (terrains d'agrément arborés)

Zone de chasse des chiroptères
Gîtes des chiroptères

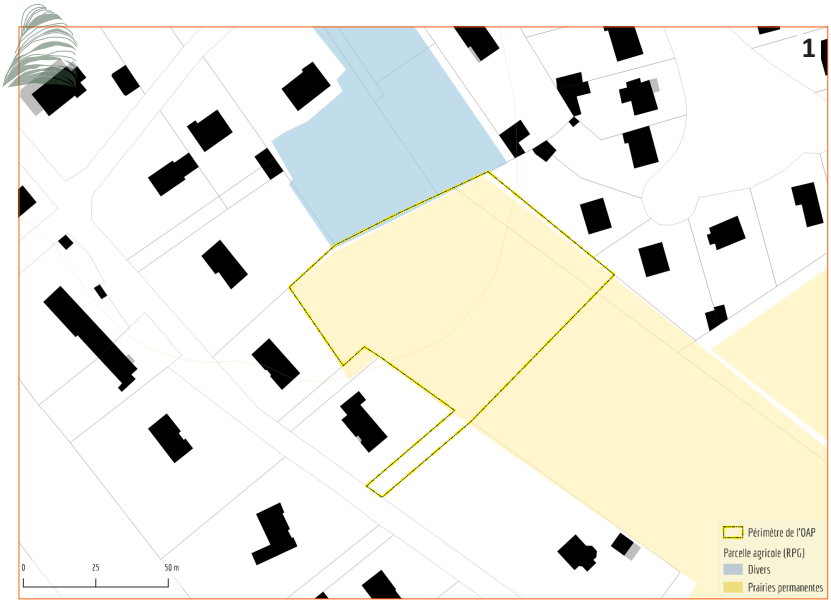


Les sites **1** et **2** ont été retenus comme secteurs de projet comportant des OAP pour plusieurs raisons :

- ils viennent "épaissir" le tissu urbain du centre-bourg,

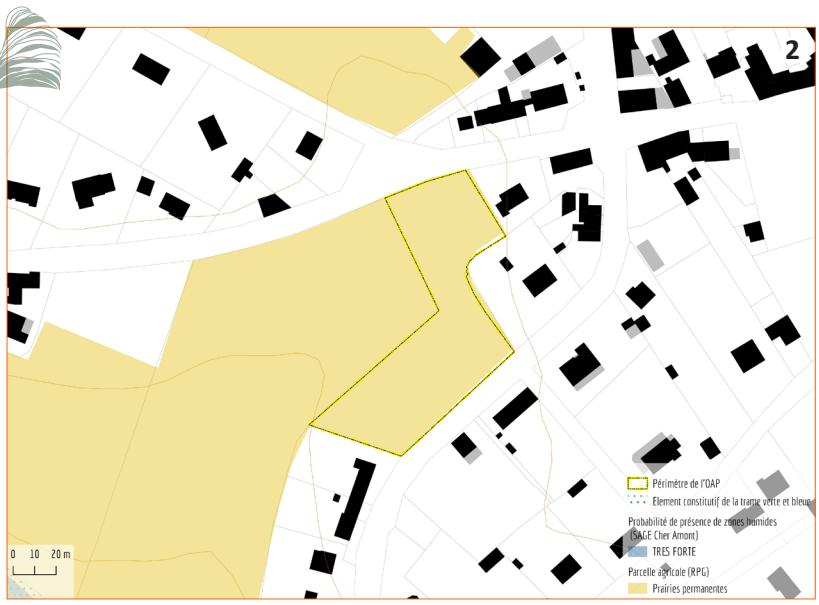
- ils bénéficient de la proximité immédiate des services et des équipements.

Le site **3** a été écarté en raison de la présence d'une exploitation agricole en activité. Les zones **4** bordent des milieux humides et les stations d'épuration, tandis que le site **5** est un espace jardiné, récemment planté et pas accessible depuis ses limites ouest, sud et est du fait d'un tissu bâti déjà constitué et dense.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

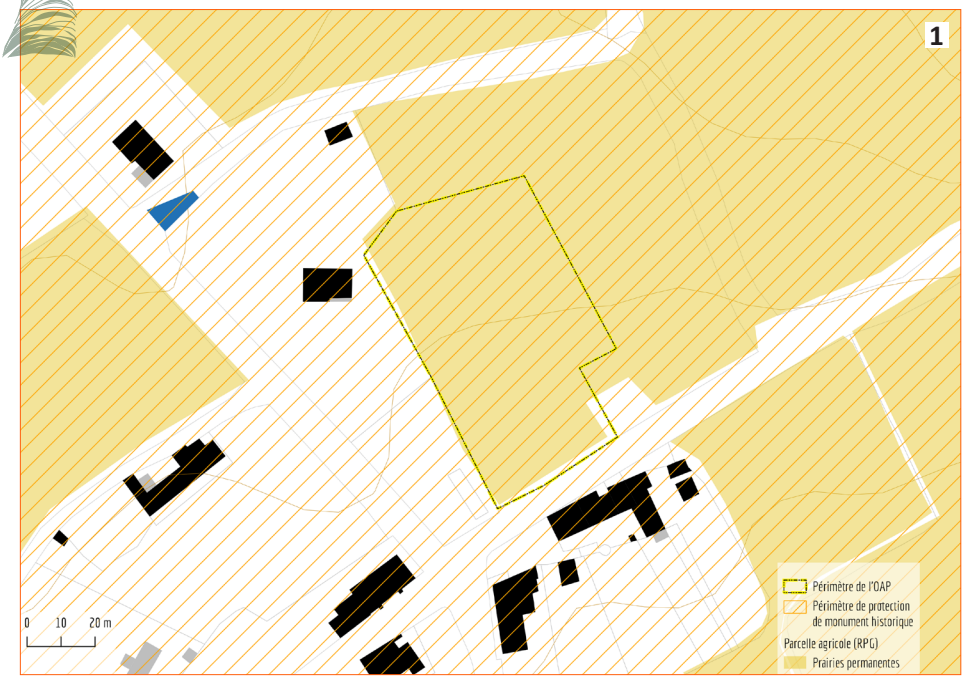
Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de bourg

SAINT-BONNET-DE-FOUR

Le bourg de Saint-Bonnet-de-Four s'est historiquement organisé autour d'un noeud de voie de circulation. L'église et le cimetière se trouvent au coeur de ce dernier et quelques constructions plus récentes sont venues s'implanter sur leurs pourtours. Le centre-bourg est bordé par un site d'exploitation et de vastes espaces agricoles. C'est dans ce contexte et pour éviter "d'entamer" ces espaces que le choix s'est porté sur le site **1**, à l'entrée de bourg Est. Il est desservi par l'ensemble des réseaux et est accolé à la station d'épuration enterrée.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)



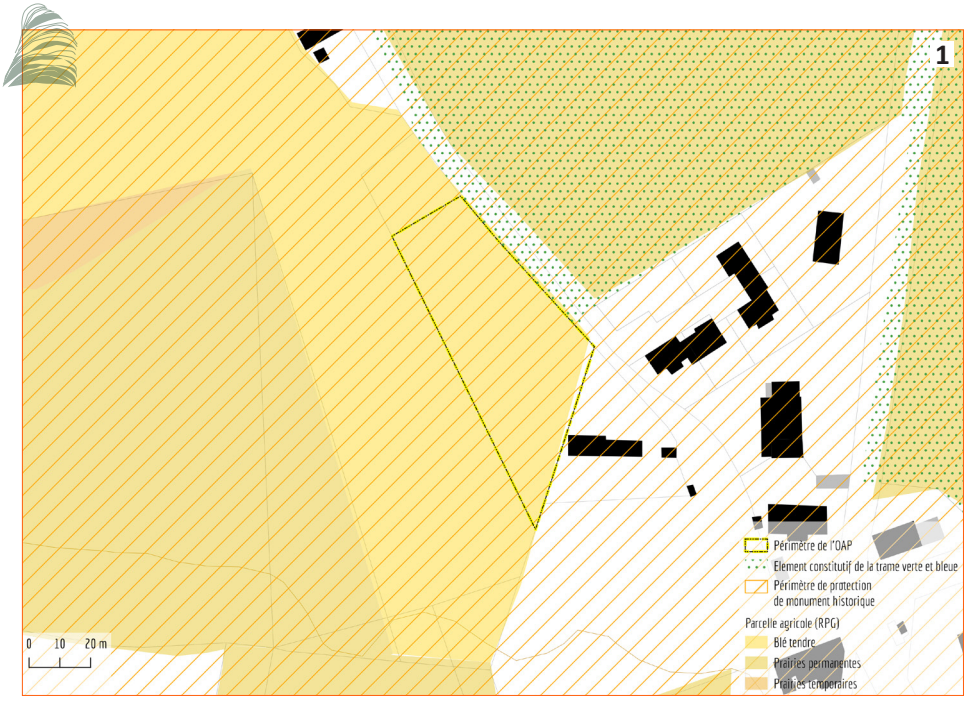
Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Vue directe sur l'église inscrite à l'inventaire MH

Entrée de bourg

SAINT-MARCEL-EN-MURAT





Plusieurs secteurs de projet ont été étudiés au sein et sur les poutours du centre-bourg de Saint-Marcel-en-Murat. Aucun site n'a été ciblé en densification. En cohérence avec les objectifs en logements, c'est le site **1**, couvrant une superficie de 3100 m², qui a été choisi en lien avec l'opération de logements réalisée de l'autre côté de la voie.

Malgré ses incidences moindres sur l'agriculture, le site **2** n'a pas été retenu en raison de l'enjeu paysager fort (visibilité directe sur l'église). Idem pour le site **3** qui est bordé par un alignement d'arbres marquant la fin de l'urbanisation côté Ouest du centre-bourg. La zone **4** est à proximité immédiate d'un site d'exploitation en activité et vient "entamer" de vastes espaces agricoles.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)



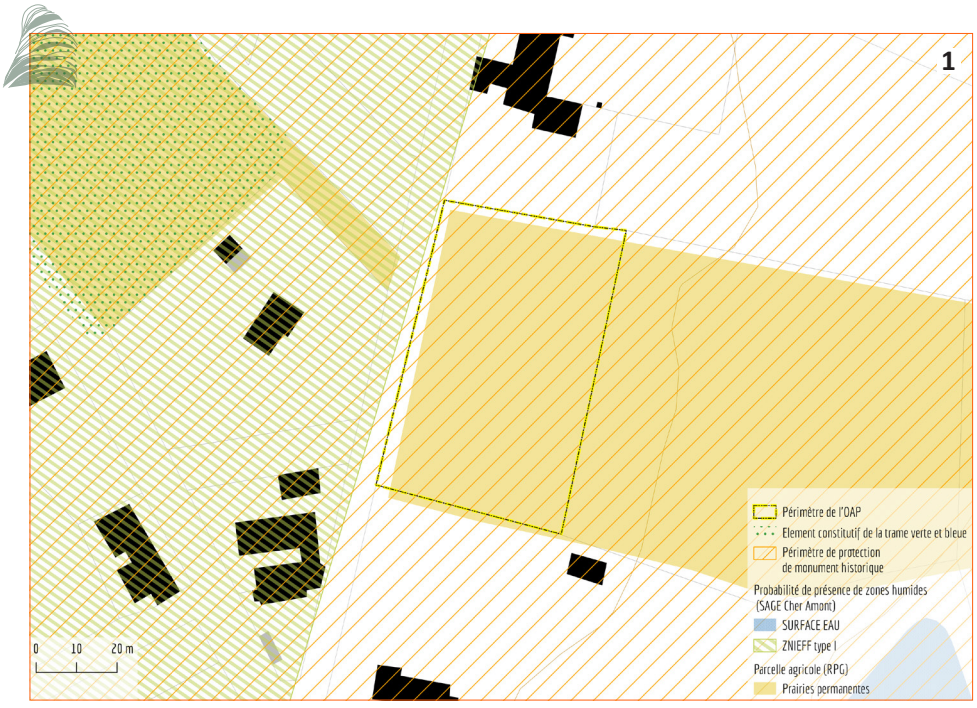
Consommation d'espaces agricoles (espaces cultivés)

Entrée de bourg

SAINT-PRIEST-EN-MURAT

Le choix s'est porté sur le site **1** en raison de son enclavement entre deux linéaires déjà bâtis. L'aménagement de ce site est encadré par des OAP en raison de la nécessité de réserver un accès agricole pour les parcelles à l'arrière et la mise en oeuvre d'une densité permettant d'atteindre l'objectif en logements.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)

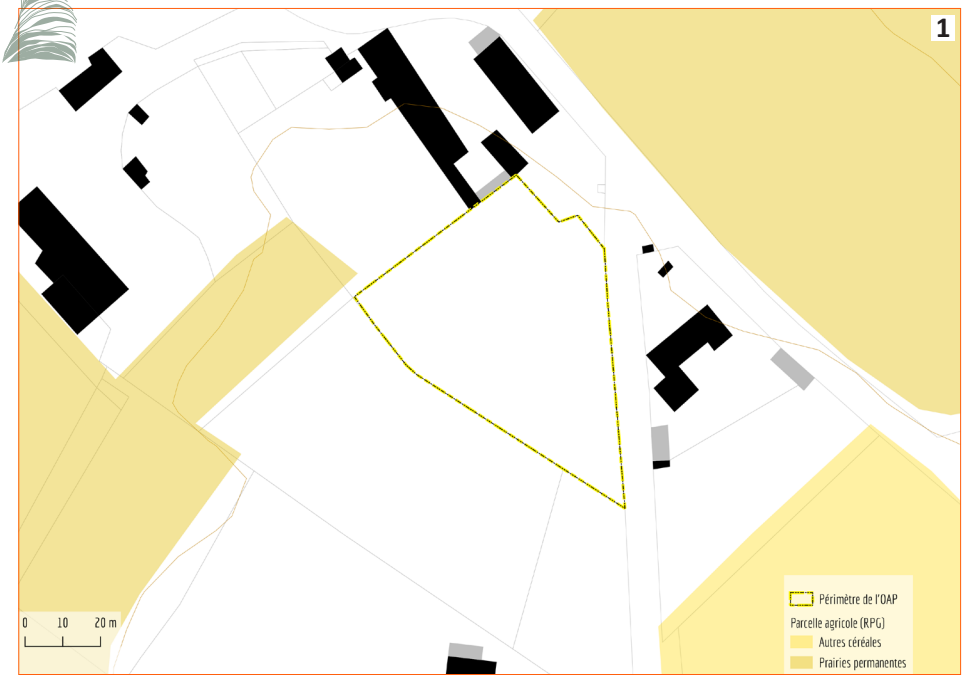


Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

TORTEZAIS

Face à la mairie, ce site a été retenu pour accueillir une petite opération de logements dont l'aménagement sera encadré par les OAP. Le terrain borde une parcelle bâtie.





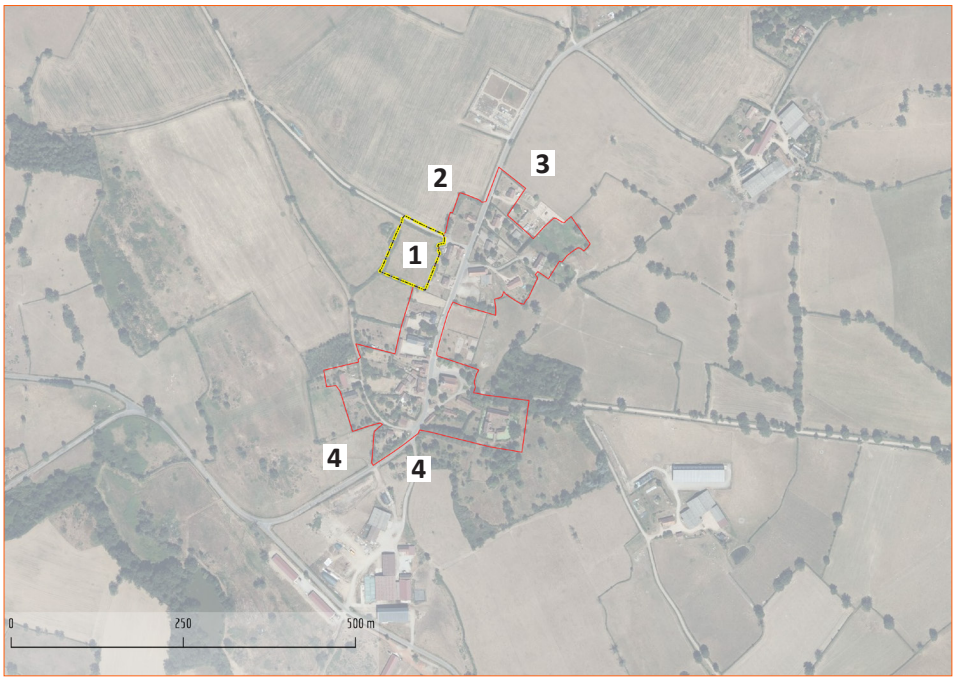
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **1**)



Consommation d'espaces agricoles (prairie non recensée au RPG)

Entrée de bourg

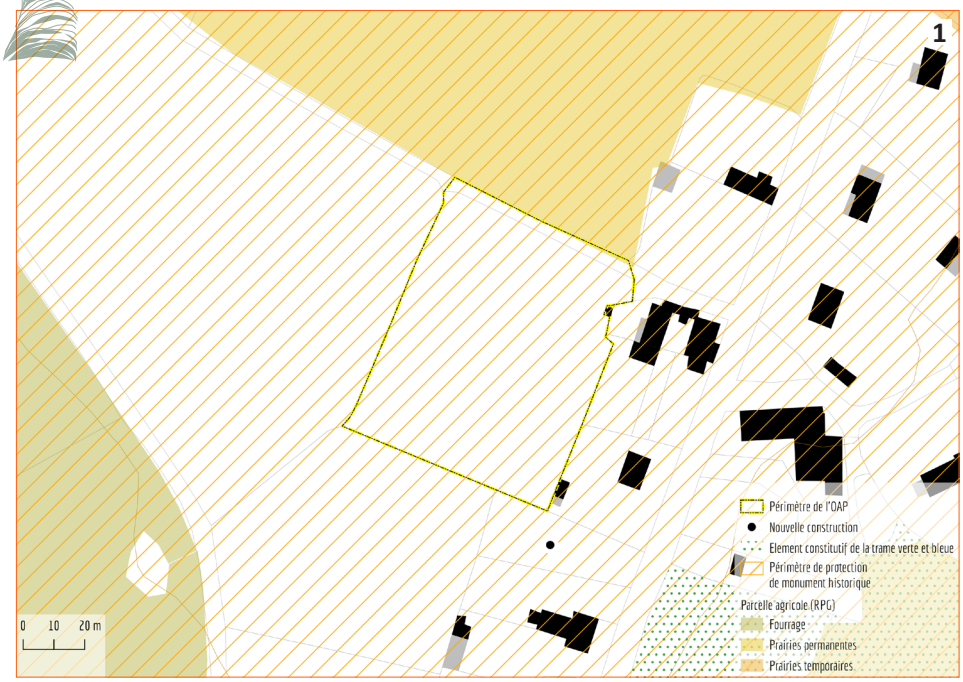
VENAS



Le bourg de Venas s'est historiquement organisé autour de l'église et quelques constructions plus récentes sont venues s'implanter sur la partie Nord. Le choix s'est porté sur le site **1** après étude d'autres sites :

- les sites **2** et **3** ont été écartés car ils viennent "entamer" de vastes espaces agricoles,
- la zone **4** est en contact direct avec un site d'exploitation agricole en activité.

Le site **1** vient "épaissir" le tissu pavillonnaire existant et est desservi par l'ensemble des réseaux.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

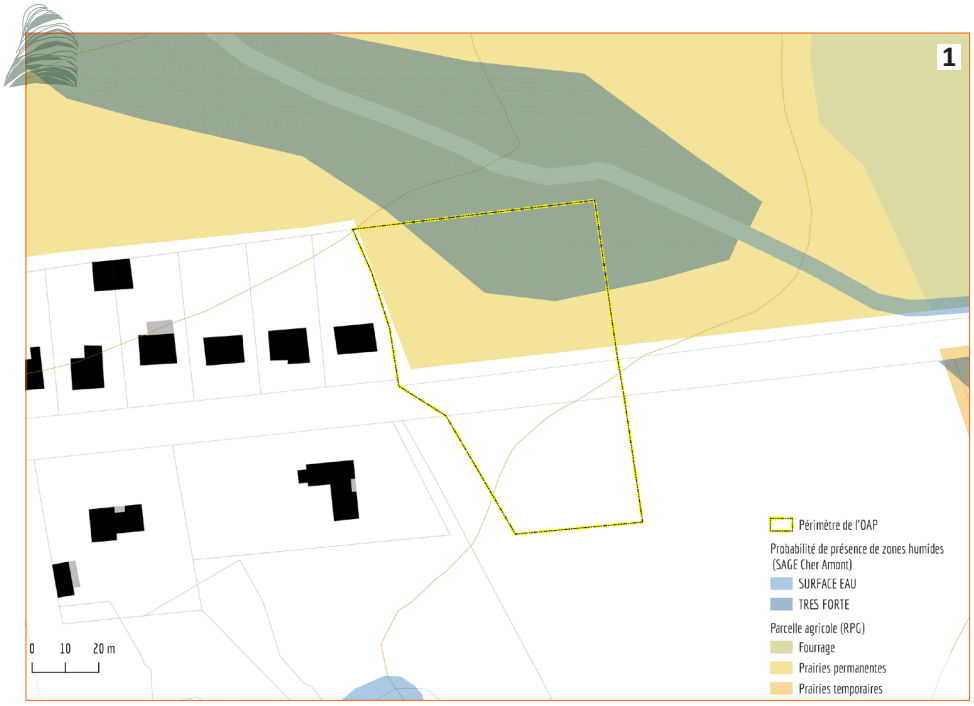
Consommation d'espaces agricoles (prairie non recensée au RPG)

VERNEIX

Le bourg de Verneix a la particularité de s'organiser autour de deux entités séparées par un vallon boisé. Le choix s'est porté sur un site étendu de part et d'autre de la voie menant au centre-bourg, à l'entrée Est du village : le site s'inscrit dans la continuité de linéaires bâtis déjà existant.

Le site **2** n'est pas accessible (uniquement desservie par une route départementale, aucune sortie n'y est autorisée). La zone au sud (**3**) n'a pas été choisie en raison de l'objectif de limitation de la consommation d'espace.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)



Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Probabilité forte d'une zone humide

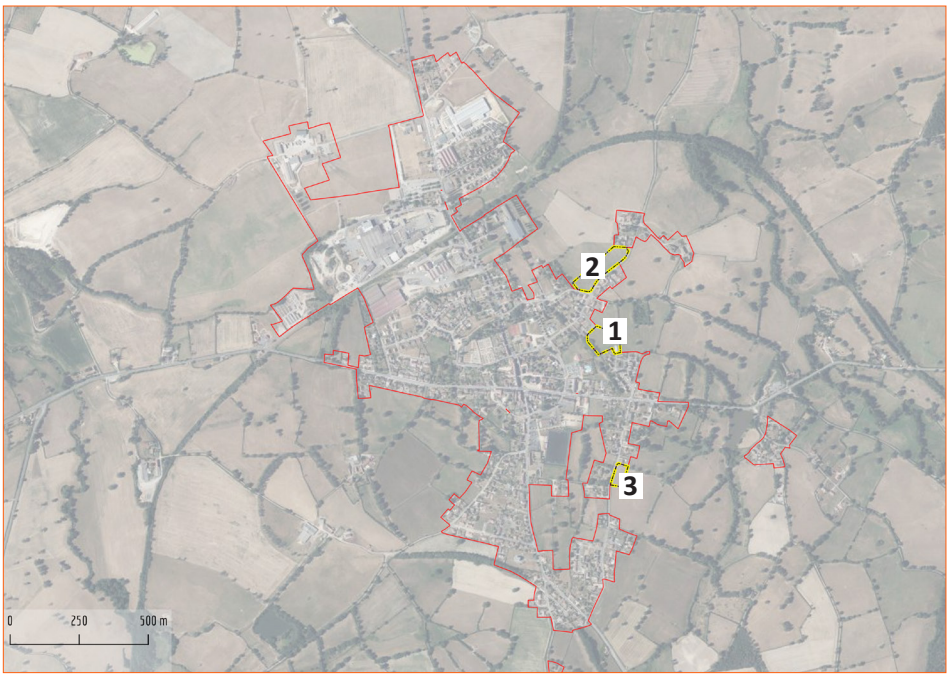
Entrée de bourg

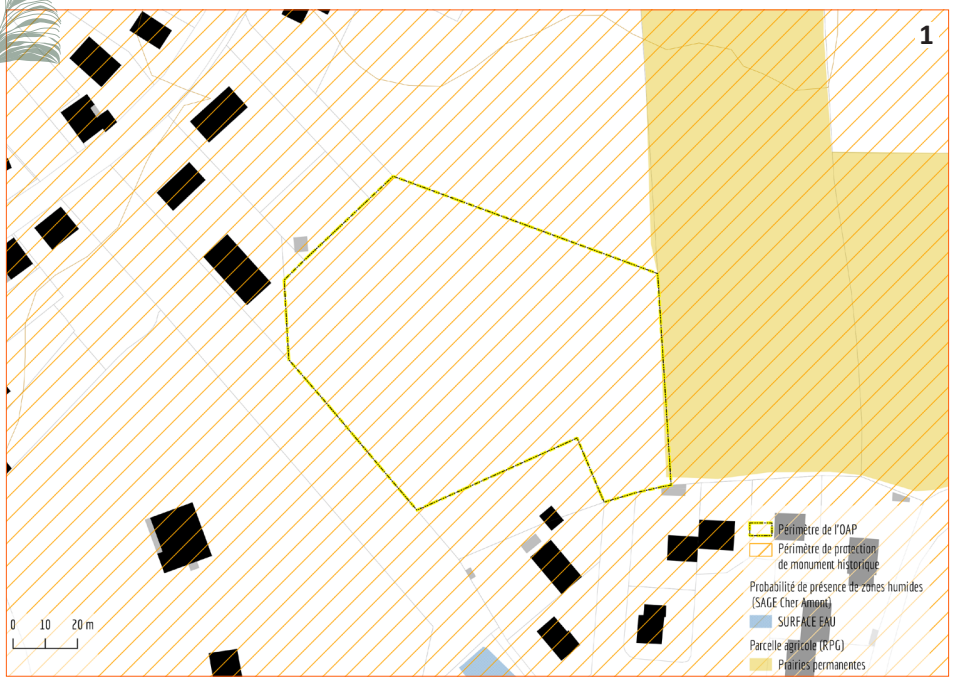
VILLEFRANCHE-D'ALLIER

Le choix s'est porté sur le site **1** car il s'inscrit dans le projet communal. En effet, le site **1** permet de combler un espace vacant entre des opérations d'aménagement d'ensemble pavillonnaires. Des amorces de voie existent. Il bénéficie de la proximité immédiate avec les services et commerces du centre-ville (environ 300 mètres). L'objectif de l'OAP est de proposer un aménagement traversant en lien avec les voies de circulation bordant le site et ainsi renforcer le maillage routier et doux du centre-ville.

Le site **2** permet de concrétiser un projet en cours de réflexion (un découpage parcellaire a déjà été réalisé) sur des terrains desservis par l'ensemble des réseaux.

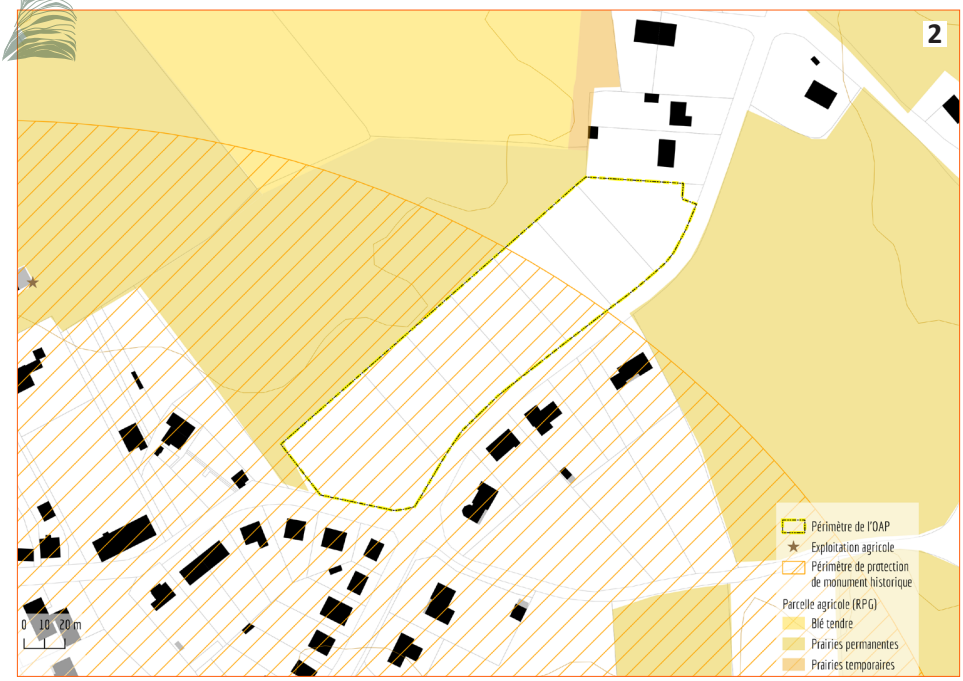
Le site **3**, quant à lui, s'inscrit dans le prolongement d'un linéaire déjà bâti.





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

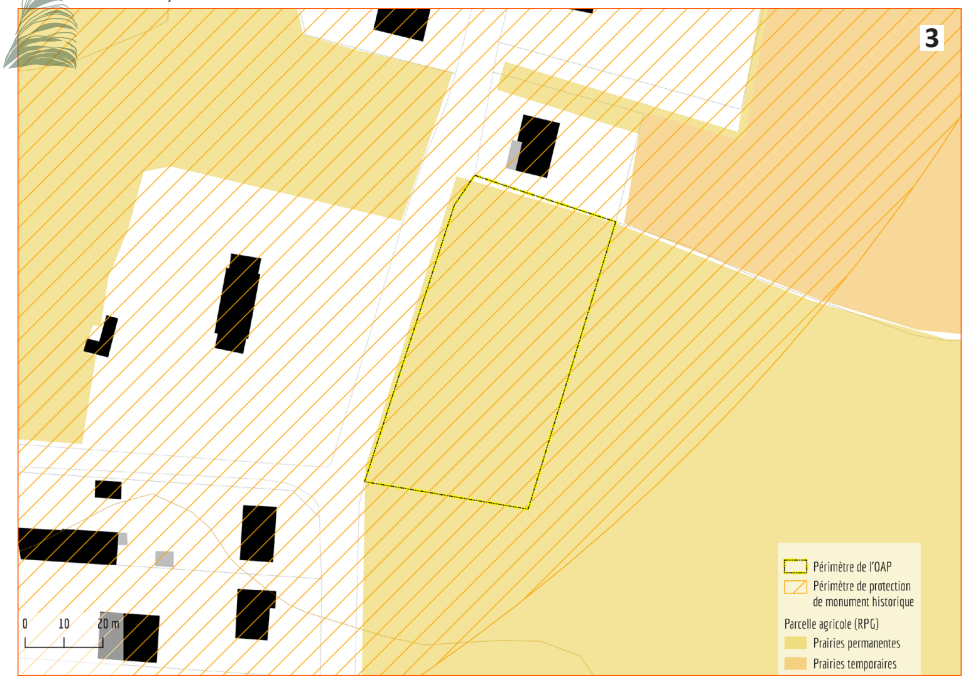
Consommation d'espaces agricoles (prairie non recensée au RPG)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **2**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie non recensée au RPG)

Entrée de ville



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(Site **3**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de ville

VOUSSAC



Les sites **1** et **2** représentent l'opportunité de conforter la vocation résidentielle du centre-bourg de Voussac et de valoriser des espaces aujourd'hui délaissés et peu favorables à une vocation agricole en raison de leur enclavement. Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

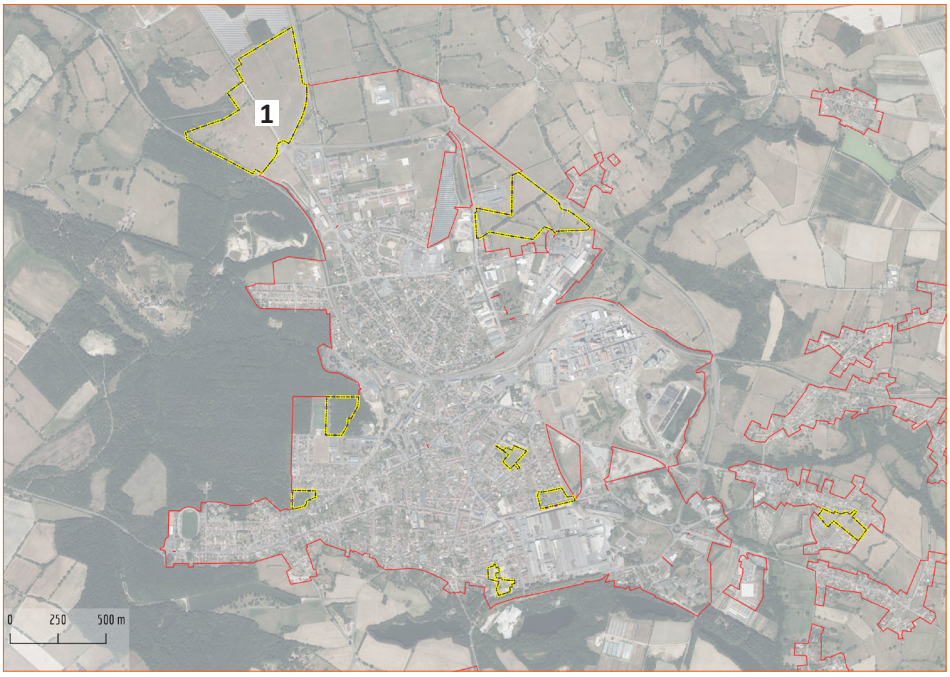
Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)



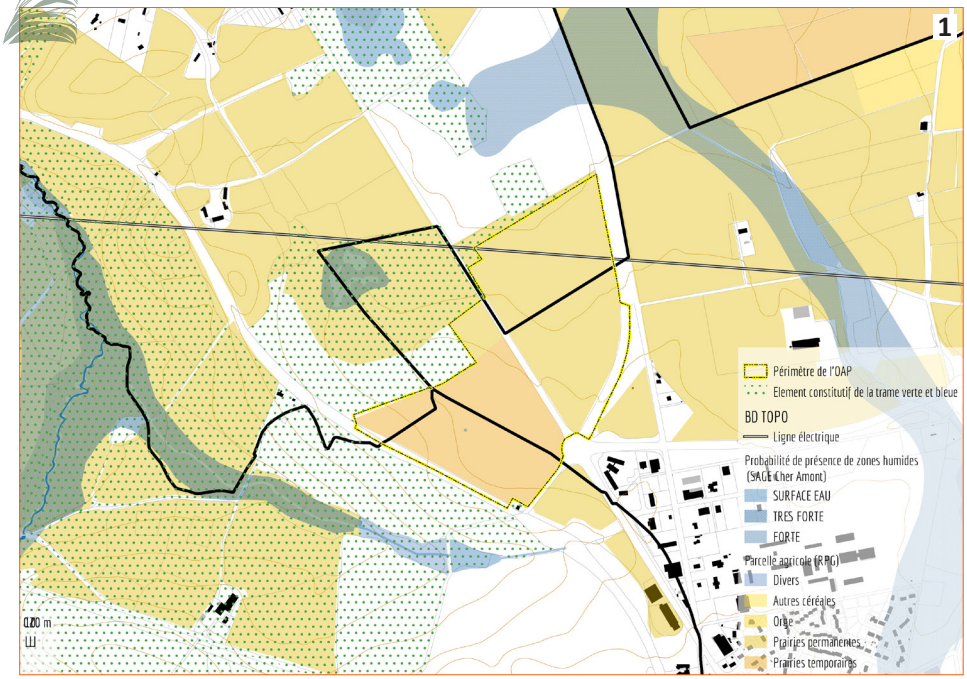
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **2**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de bourg



Le site **1** a été délimité en cohérence avec le périmètre de la ZAC de Magnier. Il représente l'opportunité de combler un vaste espace interstitiel vacant ; son enclavement entre deux sites économiques (Forecreu, EMB Palettes, BigMat).



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (Site **1**)

Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de ville

2.1.2 Le contenu des OAP

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant des principes généraux applicables à l'ensemble des OAP Secteurs sur l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs suivants :

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie. Cette orientation a été rédigée car l'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.

2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie. Cette orientation a été rédigée car le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

> Inscrire le projet dans l'environnement naturel. Cette orientation a été rédigée pour inciter à un urbanisme durable (limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des haies...).

> Inscrire le projet dans l'environnement bâti. L'objectif poursuivi à travers cette orientation est de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

> Rechercher des formes d'habitat variées. L'objectif de cette orientation est de diversifier les typologies d'habitat, tant dans leurs formes, que dans leur statut d'occupation (pourcentage de Logements Locatifs Sociaux à respecter). En compatibilité avec le SCoT, le choix a été fait d'attribuer :

- 30% des logements dans le coeur urbain et dans les pôles intermédiaires,
- 20% dans les communes périurbaines,
- 5% dans les communes rurales.

Ensuite, les OAP définissent par type de projet les actions et opérations nécessaires pour assurer la mise en oeuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces, et pour mettre en valeur l'environnement.

LA PROGRAMMATION

Pour chaque secteur, il est demandé les éléments programmatiques suivants :

> Si l'opération doit faire l'objet ou non d'une opération d'aménagement d'ensemble,

La nécessité de créer une ou plusieurs voiries communes desservant l'ensemble de l'opération explique le fait que certains secteurs soient soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

> La densité minimale demandée et le nombre de logements attendus,

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi repose sur une utilisation optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments programmatiques contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif densité. En compatibilité avec le SCoT du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher, il est demandé les densités suivantes :

- 35 logements/hectare pour les opérations en densification à Commentry. Seul le secteur de la Résidence Taffanel est concerné par l'application d'une densité légèrement inférieure (28 logements/hectare) en raison des réflexions en cours et des projets potentiels (exemple : création d'une nouvelle gendarmerie- logements et caserne-). Il est demandé de mettre en oeuvre une densité de 30 logements/hectare pour l'opération en extension.
- 12 logements/hectare dans les communes périurbaines,
- 8 logements/hectare dans les pôles intermédiaires et les communes rurales.

Pour rendre compte de la mise en oeuvre de ces densités et de l'importance de travailler sur des formes urbaines conciliant ces dernières et qualité du cadre de vie, des schémas d'aménagement ont été réalisés pour chaque secteur de projet. Ils ont permis de concevoir les schémas d'orientations présents dans le document OAP.

Exemple d'implantations dans le cadre de la mise en oeuvre d'une densité minimale de 30 logements/hectare :



Lotissement Chantoiseau, Commentry



Ru du Bourbonnais, Commentry

Exemple d'implantations dans le cadre de la mise en oeuvre d'une densité minimale de 12 logements/hectare :



Coeur de bourg, Saint-Angel



Le Moulin, Durdat-Larequille

Exemple d'implantations dans le cadre de la mise en oeuvre d'une densité minimale de 8 logements/hectare :



Quartier Paul Constans des Buis, Néris-les-Bains



La Plaine, Montmarault

Exemple d'implantations dans le cadre de la mise en oeuvre d'une densité minimale de 8 logements/hectare :



Les Mousserons, Bézenet



Coeur de bourg, La Celle



Coeur de bourg, Saint-Bonnet-de-Four



Rue de la mairie, Tortezais

> La typologie bâtie attendue

Cet élément permet d'identifier certains secteurs de projet comme "privilégiés" pour accueillir différentes typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif). Le choix de ces secteurs a été fait au regard de la taille du secteur et du statut de la commune (les secteurs en densification dans le coeur urbain, Commentry, sont plus propices à accueillir des formes d'habitat plus denses. De plus, la densité demandée rend nécessaire la mise en oeuvre de ces formes).

> L'échéancier prévisionnel

L'échéancier a pour principale vocation de mettre en évidence la répartition temporelle envisagée entre les secteurs de projet, à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune. Il a également pour intérêt de programmer les équipements/services répondant aux besoins des nouveaux ménages dans le temps. L'échéancier a été défini en prenant en compte les priorités exprimées par les élus communaux en fonction du niveau de disponibilité du foncier et des projets politiques.

LA VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace préférentiel pour l'habitat

Espace dédié aux équipements d'intérêt collectif/ services publics

Ces éléments ont été spatialisés pour répondre aux besoins en logements mais aussi pour assurer la mixité fonctionnelle dans certains secteurs.

Exemple : *OAP Les Mousserons à Bézenet*

Espace vert

Il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. L'objectif, dans les secteurs les plus importants, est de renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération (espaces de respiration), souvent en lien avec les éléments naturels déjà existants sur le site.

Exemple : *OAP La Gabisse à Cosne-d'Allier*

Place/Placette

Certaines orientations invitent le porteur de projet à intégrer au sein de l'opération un espace public comme une place/placette. Elle est souvent le support de l'organisation du bâti.

Exemple : *OAP Clos de la Croix Landrault à Villefranche-d'Allier*

Emplacement privilégié pour le stationnement

L'objectif de l'inscription de cet espace au sein de certains secteurs de projet est de privilégier le stationnement sur les espaces les plus propices au regard des caractéristiques physiques du site et de sa géométrie.

Exemple : *OAP Quartier Paul Constans des Buis à Néris-les-Bains*

LES ORIENTATIONS LIÉES À L'ACCÈS ET À LA DESSERTE



Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en lien avec le découpage parcellaire de l'opération.

A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur le schéma.

Exemple : OAP Rue du Bourbonnais à Commentry



Des dessertes secondaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

L'aménagement de certains secteurs est dépendant de la sécurisation d'espaces spécifiques, notamment des carrefours de voies de circulation.



Exemple : OAP Rue de la Mairie à Tortezais

Cette orientation vise à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisées, le tracé des cheminements doux est indicatif.

Exemple : OAP Coeur de bourg à La Celle



Certains secteurs de projet peuvent avoir des incidences sur l'accès aux parcelles agricoles. Cette orientation vise à les éviter en garantissant un accès aux engins agricoles.

Exemple : OAP Grande Rue à Voussac

LES ORIENTATIONS LIÉES AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT



Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines ; le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Elle a également pour but de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle du projet. La présence de ces éléments participe également à l'identité rurale du territoire.

Exemple : OAP Coeur de Bourg à La Celle

L'objectif, ici, est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération et d'éviter toute construction sur des milieux aquatiques ou humides.

Exemple : OAP Impasse des Violettes à Chamblet

2.1.3 La cohérence des OAP Secteurs avec les orientations du PADD

Les OAP établies dans le cadre du PLUi traduisent ou précisent certaines orientations du PADD.

PAR RAPPORT À L'AXE 1 [AFFIRMER ET VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE]

- L'ensemble des sites de projet à vocation économique comportant des OAP ont été délimités sur des secteurs stratégiques du territoire : 2 secteurs au niveau de l'échangeur autoroutier de Montmarault (pôle intermédiaire) et 2 secteurs au nord du coeur urbain de Commentry, directement accessible depuis les grandes voies de circulation traversant le territoire. Les OAP traduisent la volonté de la communauté de communes de renforcer l'attractivité économique du territoire et d'offrir des espaces pour accueillir de nouvelles entreprises.

- Pour renforcer l'attractivité des espaces dédiés aux activités économiques, des dispositions en matière d'intégration paysagère ont été rédigées :

  Exemple : OAP La Brande Est à Malicorne. Il est indiqué que "*l'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les entrées de ville et les vues lointaines*".

OAP Les Moulins à Montmarault/Sazeret. Il est indiqué que "*l'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner les vitrines depuis les grands axes. Les façades et espaces verts concernés seront particulièrement soignés*".

PAR RAPPORT À L'AXE 2
[PRÉSERVER ET RENFORCER LA VIE DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE, ASSURANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE]

- Concernant le développement résidentiel souhaité et affiché dans le PADD, l'ensemble des secteurs 1AUh à vocation dominante habitat a fait l'objet d'OAP. Les orientations en matière d'offre de logements se traduisent au travers des dispositions suivantes intégrées dans les OAP :

> en matière d'objectifs de création de logements, le nombre de logements attendus a été précisé pour chaque secteur :

	Nombre de nouveaux logements envisagés dans les OAP	Nombre de nouveaux logements envisagés dans les secteurs en extension dont l'aménagement n'est pas encadré par des OAP	Nombre de logements envisagés en densification	Total
COEUR URBAIN				
Commentry	148	0	66	214
PÔLES INTERMÉDIAIRES				
Cosne-d'Allier	32	14	25	57
Montmarault	24	0	16	40
Néris-les-Bains	29	o	35	64
Villefranche-d'Allier	20	o	18	38
COMMUNES PÉRIURBAINES				
Doyet	8	o	9	17
Verneix	7	o	5	12
Bizeneuille	11	o	1	12
Saint-Angel	11	16	7	34
Chamblet	20	o	13	33
Malicorne	12	3	2	17
Colombier	5	o	4	9
Durdat-Larequille	13	11	10	34
COMMUNES RURALES				
Beaune-d'Allier	4	o	0	4
Bézenet	10	o	16	26
Blomard	0	o	10	10
Chappes	3	o	2	5
Chavenon	1	o	1	2
Deneuille-les-Mines	o	8	6	14
Hyds	2	o	2	4
La Celle	5	2	0	7
Louroux-de-Beaune	3	o	1	4
Montvicq	8	o	4	12
Murat	3	o	4	7
Saint-Bonnet-de-Four	3	o	1	4
Saint-Marcel-en-Murat	2	o	1	3
Saint-Priest-en-Murat	2	o	1	3

Tortezais	3	0	3	6
Sauvagny	0	0	0	0
Sazeret	0	0	1	1
Venas	5	3	1	9
Vernusse	0	0	0	0
Voussac	5	4	6	15

L'objectif global en logements et sa répartition varient légèrement par rapport aux orientations du PADD en raison de la forte densité demandée dans les secteurs en densification à Commentry (35 logements/hectare), densité minimale inscrite dans le SCoT. C'est pourquoi, il est proposé de décompter deux projets du chiffre de logements total : la résidence Taffanel au regard de l'incertiture du projet et les Corons Rousseau en raison des difficultés de montage prévisible à horizon 12 ans.

	Nombre de logements total	En %
Coeur urbain	146 (en retirant Résidence Taffanel et les Corons Rousseau)	22 %
Pôles intermédiaires	213	32 %
Communes périurbaines	168	25 %
Communes rurales	137	21 %

> en matière de typologie de logements, des secteurs sont amenés à accueillir des logements locatifs sociaux (les justifications sont apportées dans la partie 2.1.2).

PAR RAPPORT À L'AXE 3
[CONSOLIDER LES BOURGS DU TERRITOIRE, COEUR DE LA VIE DE PROXIMITÉ]

- Plusieurs OAP encouragent les projets de renouvellement urbain : l'OAP Résidence de Taffanel et l'OAP Les Corons Rousseau à Commentry et l'OAP Les Mousserons à Bézenet.

- Pour assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein des centres-villes/centres-bourgs, il est inscrit dans les orientations générales que "la construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscriptiondans l'environnement bâti existant". De plus, des orientations spécifiques à chaque secteur ont été émises :

  Exemples : OAP Rue du Bourbonnais à Commentry. Il est indiqué que "*le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site et à celle du tissu existant alentour. Les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier de jardins au Sud et Sud-est. L'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif. L'implantation de bâtiments collectifs sera privilégié au Nord du site afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches*".

  OAP Route de Rebeillon à Doyet. Il est précisé que "*l'opération pourra comprendre de l'habitat individuel, et/ou intermédiaire sans que la hauteur ne dépasse R+1 afin d'être cohérent avec les volumes bâtis proches*".

- Les OAP prévoient également de renforcer les connexions douces entre les nouvelles opérations en extension et le coeur du bourg.

Exemples : OAP La Tuilerie à Montmarault. Il est indiqué que "*des cheminements doux seront crées vers le centre-bourg au nord et vers les espaces naturels / futur espace de jeux au sud. Un placette fera l'intersection de ces sentiers et de la voie de desserte*".

OAP Rue du Chevalier de Malte à Néris-les-Bains. Il est demandé que la voie soit prolongée "*à l'ouest par un cheminemnt piéton en direction de l'EHPAD et plus largemnent le centre-bourg*".

PAR RAPPORT À L'AXE 4
[PRÉSERVER ET VALORISER LA RURALITÉ DU TERRITOIRE, GARANTE DE SON IDENTITÉ]

- Afin de préserver le cadre de vie rural du territoire à travers la protection des sites d'exploitation, les besoins de l'activité agricole ont été pris en compte lorsque cela s'avérait nécessaire.

Exemples : OAP L'Enclos à Saint-Priest-en-Murat. Une desserte pour les engins agricoles doit être conservée au sein du secteur de projet.

OAP Rue de la Croix de Pierre à Venas. Une desserte pour les engins agricoles doit être conservée au sein du secteur de projet.

- La biodiversité du territoire s'affiche également à travers les ceintures jardinées autour des bourgs ; les OAP ont pour objectif de renforcer le traitement végétal aux abords des espaces urbanisés.

Exemple : Dans les principes généraux applicables à l'ensemble des secteurs, il est indiqué que les haies vives sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

PAR RAPPORT À L'AXE 5
[ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE, POUR LA POPULATION ACTUELLE ET LES GÉNÉRATIONS FUTURES]

- Un des principes généraux s'appliquant à tous les secteurs à vocation résidentielle est de mettre en oeuvre une densité minimale :

> de 35 logements par hectare dans les opérations en densification et 30 logements par hectare dans les opérations en extension, dans le coeur urbain,
> 15 logements par hectare dans les opérations en densification et 12 logements par hectare dans les opérations en extension, dans les communes périurbaines,
> 10 logements par hectare dans les opérations en densification et 8 logements par hectare dans les opérations en extension, dans les pôles intermédiaires,
> 8 logements par hectare dans toutes les opérations dans les communes rurales.

- Afin de développer une urbanisation respectueuse de l'environnement, un des principes généraux applicables dans tous les secteurs comportant des OAP est de "*limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public*". En ce sens, « *les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées » et « les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisés...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...)*".

- Dans les secteurs comportant des OAP, il est demandé de il est demandé de « *concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions* » et de « *limiter la consommation énergétique des logements* », notamment en réfléchissant à l'implantation des construction en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent.

2.1.4 La complémentarité des OAP avec le règlement

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité. Au travers des OAP, la communauté de communes a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi des espaces urbanisés. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires :

- en matière de programmation : les OAP précisent les types de logements attendus sur certains secteurs : nombre de logements locatifs sociaux, typologie (collectif/intermédiaire/individuel). Le règlement s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations. Par exemple, le secteur AUh autorise la destination « Logement », l'OAP applicable sur ce secteur vient parfois préciser que le site peut accueillir des logements intermédiaires et/ou collectifs.

- en matière d'optimisation du foncier : les OAP prescrivent une densité minimale. Le règlement écrit permet la mise en oeuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.

- en matière de fonctionnalité dt de desserte : les OAP indiquent le maillage viaire afin d'éviter, lorsque cela est possible, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès notamment. Le règlement écrit vient compléter ces

dispositions en imposant une largeur de voie minimale, par exemple.

- en matière d'intégration urbaine et architecturale, les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement.

- en matière de préservation paysagère et environnementale : les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Le règlement précise les essences à privilégier.

2.1.5 Les incidences des OAP Secteurs sur l'environnement

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement sont la consommation d'espaces naturels et agricoles générée. Pour limiter cette consommation d'espace, une densité minimale est demandée sur l'ensemble des secteurs comportant des OAP.

La constructibilité envisagée sur les sites entraînent une imperméabilisation des sols et réduisent donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP complètent les dispositions du règlement écrit (qui impose des coefficients de pleine terre allant de 30 à 50% selon la surface de l'unité foncière) en imposant un traitement perméable pour les aires de stationnement communes et en l'incitant pour tous les autres espaces publics. Les cours d'eau et fossés existants en bordure du site ont été préservés. Pour tous les secteurs, les OAP impose à l'aménageur d'intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle (ou par un aménagement commun pour les secteurs économiques), que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Un secteur comportant des OAP impacte potentiellement une zone humide (Verneix) : l'inventaire exhaustif étant en cours de validation par la Commission Locale de l'Eau (CLE), des dispositions seront prises une fois cet inventaire diffusé et intégré au PLUi.

Lorsque des structures végétales (arbres, haies...) existent sur les sites (haies, arbres isolés...), les OAP demandent leur conservation. L'objectif est que les projets ne soient jamais imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où ils se réaliseront ; il est demandé de composer son projet avec/autour des éléments végétaux existants. Seuls trois secteurs sont occupés/traversés par des structures végétales denses sur lesquelles le projet d'urbanisation a des incidences négatives :

> La Gabisse à Cosne-d'Allier : le site est traversé par une haie d'arbres de haute tige. L'OAP la prend en compte en prescrivant qu' "*au coeur de l'opération la haie arborée existante sera préservée ; deux percées seront autorisées pour permettre la création de la voie structurante de l'opération. Autour de cet ensemble arboré, un véritable îlot de nature sera crée où pourront être déployés des jeux d'enfants, des bancs, etc*".

> Résidence Taffanel à Commentry : le site à l'abandon depuis plusieurs années est aujourd'hui occupé par un ensemble végétalisé non entretenu, comprenant des haies de hautes et basses tiges et de nombreux arbres.

> Le Quartier Paul Constans des Buis à Néris-les-Bains : le site constitue un vaste espace naturel composé d'arbres et de haies basses et hautes et est couvert par une ZNIEFF de type 1 présentant un intérêt pour les chauves-souris.

Pour ces deux derniers sites, c'est l'OAP Trame Verte et Bleue (justifiée dans la partie 2.2) qui s'appliquera et qui impose la conservation des grands arbres et des arbres matures pour leur intérêt écologique avéré (captage du carbone, ombre apportée...).

Plusieurs OAP modifient également le paysage d'entrée de bourg/ville. Pour réduire les incidences potentiellement négatives, il est demandé de s'assurer de la bonne inscription des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant (gabarit, hauteur...). Les projets d'urbanisation peuvent également avoir des incidences sur le paysage "grande échelle", c'est pourquoi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les ahies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).

Deux OAP ont des incidences positives sur le patrimoine bâti : les Corons Rousseau à Commentry et Les Mousserons à Bézenet qui prévoient la réhabilitation des bâtiments anciens cadrant l'espace rue. En revanche, quelques secteurs de projet ont une visibilité directe avec un monument inscrit à l'inventaire Monuments Historiques.

Le choix de localisation de la majorité des secteurs de projet a été guidé par la volonté de créer une vie de proximité et ainsi favoriser les courtes distances entre lieu d'habitation et les services/équipements. En complément, les OAP prévoient la création de multiples liaisons douces et les spatialise. En créant ce nouveau

maillage et en rendant les parcours agréables, elles amènent à faire évoluer les modes de déplacement sur les courtes distances, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances et les pollutions liées à la circulation automobile. Seuls trois secteurs ont été délimités en dehors de l'entité urbaine principale obligeant le recours systématique à la voiture : route de Rebeillon, route de Bord à Doyet (au hameau de Bord) et Les Brosses à Chamblet.



Les zones à risque et l'aggravation de ces derniers a été évitée.

Un secteur de projet, à Louroux-de-Beaune, peut être concerné par des nuisances liées à l'activité agricole existante au nord (périmètre ICPE).

En préservant les éléments végétaux existants, en développant le maillage de liaisons douces et en proposant une offre de logements prenant en considération les enjeux en matière de performances énergétiques et de confort contribuent à l'amélioration de la santé humaine.

2.2 L'OAP Thématique

Les OAP Thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire. La communauté de communes a fait le choix de réaliser une OAP thématique sur le sujet de la Trame Verte et Bleue.

2.2.1 Le contexte

A l'échelle de CMNC, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité qui correspondent à des zones riches en biodiversité (les grandes entités naturelles du territoire- la forêt de Dreuille, le secteur du Vernet, le bois de l'Agora...), et de corridors écologiques (certains espaces jouant à la fois un rôle de réservoir et de corridor comme la vallée de l'Aumance). Les réservoirs de biodiversité sont relativement proches les uns des autres et en raison d'un réseau hydrographique et bocager dense, ils sont connectés entre eux. Dans certains secteurs, les continuités écologiques sont plus fragilisées en raison d'une urbanisation très dispersée et de l'existence de grandes infrastructures routières (exemple : dans le bassin minier). Au sein des espaces urbanisés, une armature verte urbaine vient compléter la trame verte et bleue, en "pas japonais". Si la trame verte et bleue en dehors des espaces urbanisés semble relativement facile à protéger au travers le règlement, la densification des bourgs, des villages et de certains hameaux doit penser les espaces libres dans le tissu urbain. C'est pourquoi, la communauté de communes a souhaité élaborer une OAP thématique "Trame Verte et Bleue". Elle a pour but de maintenir des espaces verts diversifiés (bois, parcs, jardins privés, plantations d'alignement, etc.) et d'améliorer leur mise en réseau.
Cette OAP traduit plusieurs orientations du PADD dont les suivantes : "*insérer la nature au sein des espaces urbanisés [...] en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables, [...] en préservant les alignements d'arbres le long de certaines rues, en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations, [...].*", "*privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces publics ou privatifs*", "*veiller à la bonne circulation des espèces en adaptant les clôtures composant la transition entre espaces urbains et agricoles/naturels*". Ainsi, l'OAP Trame Verte et Bleue assure la mise en oeuvre des objectifs du PADD.

2.2.2 Les orientations d'aménagement retenues

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de huit grandes orientations qui sont les suivantes :

> **Protéger la ressource en eau et la trame bleue**. Elle poursuit les objectifs de préserver, de renforcer voire de restaurer les milieux aquatiques et humides et leurs fonctionnalités. Elle demande ainsi de maintenir la trame des fossés et des petites voies d'eau, de ne pas artificialisé/imperméabilisé de part et d'autres des berges des fossés et des voies d'eau.

> **Conserver et actualiser le patrimoine naturel**. L'objectif est d'intégrer, dans tout projet, une considération aux éléments naturels existants sur le terrain. En effet, un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne doit jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer.

> **Végétaliser les limites**. Cette orientation doit participer au maintien de la biodiversité et du cadre de vie ; le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif car visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, et support pour la biodiversité.

> **Créer des espaces en faveur de la biodiversité**. Les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. C'est pourquoi les orientations prévoient de prioriser les fosses de plantation communes, la diversification des espèces plantées, etc.

> **Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti.** Le but est d'intégrer une considération Biodiversité dans tout projet de construction ; le bâti peut, en effet, contribuer au maintien, voire au développement de la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et architecturaux (intégrés ou rapportés).

> **Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité**. Cette orientation a été définie car les espaces de circulation peuvent être le support d'adaptations favorables à la biodiversité et participer à la qualité du cadre de vie.

> **Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité**. Le PLUi n'a pas pour rôle d'encadrer les modes de gestion. Cependant, la communauté de communes souhaite sensibiliser l'ensemble des acteurs sur le sujet ; en effet, la création d'espaces verts, naturels, n'est pas une action pleinement bénéfique à la biodiversité si elle n'est pas suivie d'un mode de gestion favorable.

> **Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie**. La lumière artificielle nocturne a aussi de nombreux impacts sur la biodiversité : elle a des effets au niveau physiologique et métabolique, par exemple en perturbant la croissance, la métamorphose ou l'équilibre énergétique, et des effets sur les déplacements par fragmentation liée à l'attraction ou à la répulsion. Penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter ces effets négatifs.

2.2.3 La cohérence de l'OAP Thématique avec les orientations du PADD

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue concoure pleinement à la mise en oeuvre des orientations du PADD suivantes :
> "*Protéger les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables les plus structurants pour la trame verte et bleue en les identifiant*",
> "*Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation*",
> "*Favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales*",
> "*Veiller à la bonne circulation des espèces en adaptant les clôtures composant la transition entre espaces urbains et agricoles/naturels*".

2.2.4 la cohérence avec le règlement

La traduction de l'OAP Nature en Ville est complémentaire aux différents outils mis en oeuvre dans le règlement : les EBC, les espaces naturels et paysagers à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les surfaces plantées à préserver, etc.

2.2.5 les incidences de l'OAP sur l'environnement

Les orientations visent au maintien (réservoirs de biodiversité) et à la création d'habitats écologiques (intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des gîtes pour la faune), nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité locale. Les orientations sur les éclairages extérieurs contribuent à réduire la pollution lumineuse ce qui est positif pour certaines espèces.

La ressource en eau est protégée par plusieurs orientations : la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales, etc. Ces orientations concourent à l'infiltration de l'eau dans les sols et à limiter les ruissellements.

De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de "rafraîchir" l'espace urbain dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration du paysage urbain.

Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliore le confort thermique pour les habitants.

PARTIE 3

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :
- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs et thématiques.
Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :
> l'importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu bâti déjà constitué et témoin de l'histoire du territoire,
> la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue,
> la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

Les incidences de la délimitation des zones et des règles associées sont détaillées au fur et à mesure du déroulé de l'exposé.

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

Pour chaque règle, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante : 

3.1.1 Les conditions de desserte des terrains

3.1.1.1 LES ACCÈS

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité.

3.1.1.2 LES VOIES DE CIRCULATION

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 4,0 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent, parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimale est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale dans les opérations d'aménagement d'ensemble ; cette disposition a pour but de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. Deux exceptions ont été intégrées :

> la création de nouvelles voies en impasse est autorisée en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. Cette exception permet de faciliter les petites opérations en densification ; en effet, la réalisation d'une voie traversante peut être impossible en raison de la compacité du bâti dans certains secteurs denses.

> elle peut également être autorisée si elle est prolongée par un cheminement doux. En effet, le foncier peut être plus facilement mobilisable pour un cheminement doux que pour une voie de circulation à destination des véhicules motorisés (besoins en foncier moindre, réticences des riverains...).

Dans certains secteurs comportant des OAP, la création de voies en impasse est suggérée en raison de l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. C'est pourquoi, en préambule de ces dispositions réglementaires, il est précisé qu'une organisation différente peut être admise dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

3.1.1.3 LE STATIONNEMENT

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
Ua Uaf Ub Uc1 Uc2 Up Ue Uz1 Uz2 Ut Ug	**STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS**	
	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement.
	Emplacements suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.	Cette règle permet à la collectivité de refuser certains aménagements qui ne concouraient Ces dimensions permettent un stationnement facile et sécuritaire.
	Si impossibilité d'aménager les places sur le terrain d'assiette du projet, possibilité à proximité immédiate de l'opération, justifier : - d'une possibilité de stationnement dans un rayon de 300 mètres dans les secteurs Ua et Ub uniquement, - d'une possibilité de stationnement à proximité immédiate de l'opération dans les autres secteurs.	La rédaction de cette exception permet de ne pas empêcher les projets menées sur des terrains contraints.
	Mutualisation des places de stationnement à privilégier dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Traitement par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés pour les aires de stationnement de plus de 10 places.	L'objectif de cette règle est de ne pas contraindre les opérations d'aménagement d'ensemble. La communauté de communes a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement.
Ua Uaf Ub Uc1 Uc2 Up Ue Uz1 Uz2 Ut Ug	**STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES**	
	Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions :	
	Logement : 2 places par logement sauf dans les secteurs Ua et Uc1 > 1 place par logement	Les dispositions émises ont pour objectif d'assurer aux habitants de pouvoir rejoindre facilement leur domicile, stationner dans des conditions satisfaisantes et écarter progressivement la voiture de l'espace public. Il est à noter que l'article L151-34 du code de l'urbanisme permet de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le présent règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation de réalisation est donc limitée à une aire de stationnement par logement (règle générale).
	- Hébergement : 1 place pour 5 lits - Hôtel et autres hébergements touristiques : 1 place par chambre/hébergement touristique - Cinéma : 1 place pour 4 places assises - Commerce de gros : 2 places pour 5 emplois - Industrie et entrepôt : 2 places pour 5 emplois - Bureau : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher	Ces sous-destinations génèrent des flux de personnes et un stationnement longue durée, c'est pourquoi des règles ont été émises.

	Artisanat et commerce de détail : au-delà de 100 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m²	L'objectif de cette règle est d'éviter pour les plus grands commerces générant plus de flux un stationnement de la clientèle sur l'espace public.
	STATIONNEMENT DES CYCLES	
Ua Uaf Ub Uc1 Uc2 Up Ue Uz1 Uz2 Ut Ug	Il est demandé : - 1 place de vélo minimum par logement pour les immeubles comprenant plus de 5 logements, - 1 place de vélo minimum pour 5 emplois pour les destinations "Bureau", "Industrie", "Artisanat et commerce de détail" de plus de 1000 m². Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.

3.1.1.4 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

3.1.1.5 LA GESTION DES EAUX USÉES

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

3.1.1.6 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est relativement fort sur le territoire. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Plusieurs solutions intermédiaires sont par ailleurs données : stockage, évaporation, etc.

3.1.1.7 LA GESTION DES DÉCHETS

Pour la destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire", la règle exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concoure à conserver un environnement bâti et paysager de qualité.

Pour toutes les destinations, elle est rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

3.1.1.8 LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain dans les zones de développement prioritaire pour le promouvoir, voire le développer. A noter qu'il existe un réseau de chaleur à Commentry.

3.1.1.9 LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les dispositions imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement.

Les conditions d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées concourent à l'amélioration de la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ou la mise en oeuvre de mesures autres que le rejet dans le réseau, le règlement du PLUi participe à la ressource en eau de manière générale (régime des rivières, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable dans les espaces urbanisés (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation dans les secteurs concernés. Par ailleurs, en ayant recours au maximum au réseau de chaleur urbain à Commentry, le PLUi favorise le recours aux énergies renouvelables ; en effet, la chaleur distribuée est issue de la biomasse. Les incidences sur le paysage urbain sont également plutôt positives via les règles de gestion des déchets et des réseaux d'énergie.

Par ailleurs, si les besoins en déplacement peuvent être moindre du fait du développement du numérique, cette incidence positive est à relativiser au regard de l'empreinte environnementale du numérique (émissions de gaz à effet de serre...).

3.1.2 Les performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit. Elles font référence à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Une extension de cet article a été faite dans le PLUi pour appliquer également des règles aux constructions agricoles et forestières (non citées par le code de la construction et de l'habitation). Ainsi, quelle qu'en soit la surface, l'orientation des bâtiments relevant de ces destinations devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires.

La communauté de communes a, par ailleurs, souhaité, au travers de dispositions particulières, favoriser l'intégration des différents dispositifs (bois, végétaux et matériaux biosourcés, systèmes de production d'énergie renouvelable, équipements de récupération des eaux de pluie, brise-soleils, paraboles et autre équipements techniques) dans l'environnement.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces dispositions ont des incidences positives sur les émissions de gaz à effet de serre et sur le paysage urbain.

3.2 Les zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Comme l'a montré le diagnostic territorial, le territoire de CMNC est marqué par des bourgs et quartiers très différents au regard des formes urbaines et architecturales qui les composent ou par les activités qui y sont proposées. Le choix a donc été fait de diviser la zone urbaine en plusieurs secteurs pour adapter le règlement à ces caractéristiques mais aussi à l'évolution souhaitée à horizon 2035. La définition des différents secteurs s'est appuyée sur plusieurs critères :

> les formes urbaines et architecturales existantes et souhaitées dans le futur,
> les activités et l'usage des sols à conforter,
> la prise en compte des procédures d'aménagement en cours.

Les secteurs de la zone Urbaine à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)	
Ua	Centres anciens du coeur urbain et des pôles intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.	Commentry, Cosne-d'Allier, Montmarault, Néris-les-Bains, Villefranche-d'Allier	Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur
Uaf	Ce sous-secteur du secteur Ua correspond aux faubourgs, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant aux centres-villes.	Commentry, Cosne-d'Allier, Montmarault, Villefranche-d'Allier	
Ub	Ce secteur correspond aux bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux, constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes.	Toutes les communes sauf : Montmarault et Sauvagny	
Uc1	Extensions urbaines sous forme d'habitat collectif	Commentry	
Uc2	Extensions urbaines pavillonnaires	Chamblet, Commentry, Cosne-d'Allier,Deneuille-les-Mines,Doyet,Durdat-Larequille,Malicorne,Montmarault, Néris-Les-Bains,Saint-Angel, Verneix, Villefranche-d'Allier.	
Up	Grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.	Beaune-d'Allier, Cosne-d'Allier, Doyet, Montmarault, Sazeret, Verneix, Venas	
Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	Chamblet, Commentry, Cosne-d'Allier, Doyet, Durdat-Larequille, Hyds, Malicorne, Montmarault, Montvicq, Néris-Les-Bains, Saint-Angel, Saint-Priest-en-Murat,Tortezais, Villefranche-d'Allier, Voussac.	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
Uz1	Secteurs d'activités économiques destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées.	Bizeneuille, Commentry, Cosne-d'Allier, Doyet, Malicorne, Montmarault, Saint-Marcel-en-Murat, Sazeret Verneix, Villefranche-d'Allier, Voussac.	

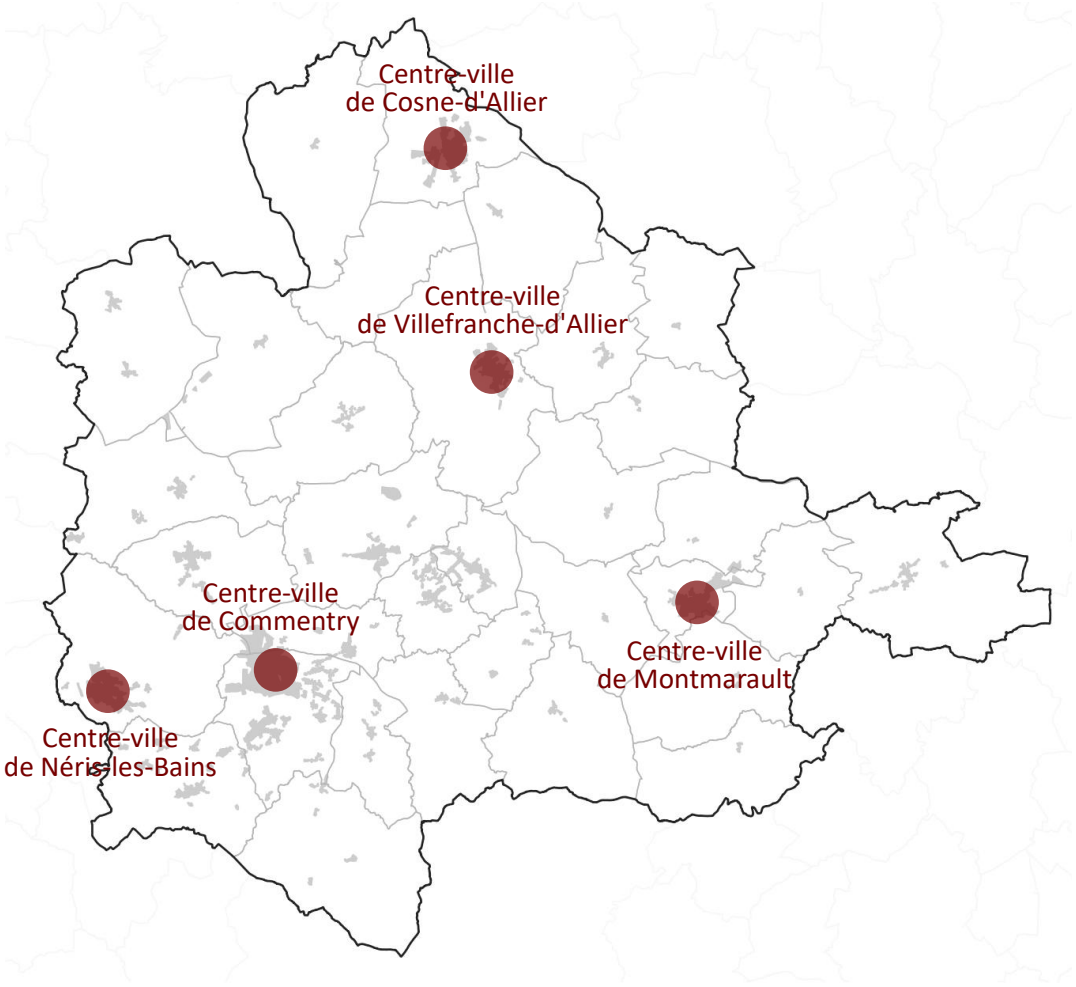
Uz2	Secteurs d'activités économiques destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et activités économiques de proximité.	Bizeneuille, Chamblet, Commentry, Cosne-d'Allier, Doyet, Durdat-Larequille, Malicorne, Montmarault, Néris-Les-Bains, Saint-Marcel-en-Murat, Voussac.	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages
Ut	Sites accueillant des activités liées au tourisme situés au sein ou sur les franges des espaces urbanisés	Néris-les-Bains	
Ug	Aire d'accueil des gens du voyage de Commentry.	Commentry	

3.2.1 Le secteur Ua

3.2.1.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur **Ua** correspond aux centres anciens des pôles principaux et intermédiaires structurants caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue. La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

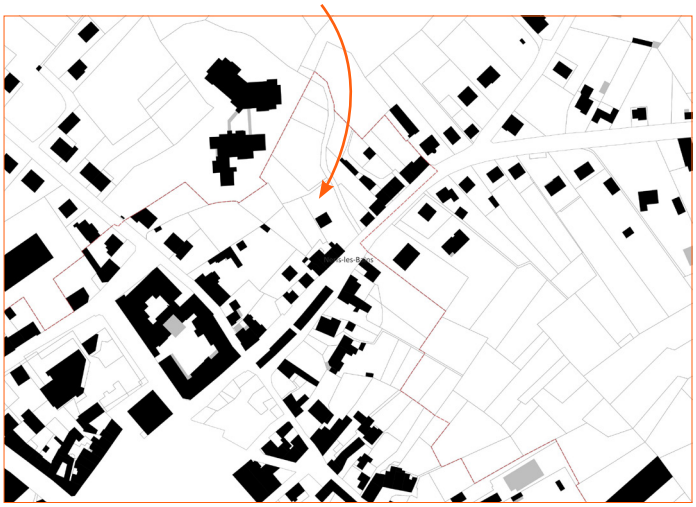
- Préserver le caractère patrimonial des centres lié aux formes urbaines anciennes,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie de ces centres (habitat, commerces, activités tertiaires...)
- Permettre, tout en l'encadrant, de nouvelles formes architecturales répondant aux besoins et attentes des ménages y résidant (accessibilité, luminosité...).



Les secteurs Ua à l'échelle de la communauté de communes.

La délimitation du secteur Ua s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur). Les parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ont été intégrées dans le secteur mais aussi, certaines qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble.

Construction implantée en retrait de la voie intégrée au secteur Ua



Exemple dans le secteur Ua à Néris-les-Bains

Construction implantée en retrait de la voie intégrée au secteur Ua



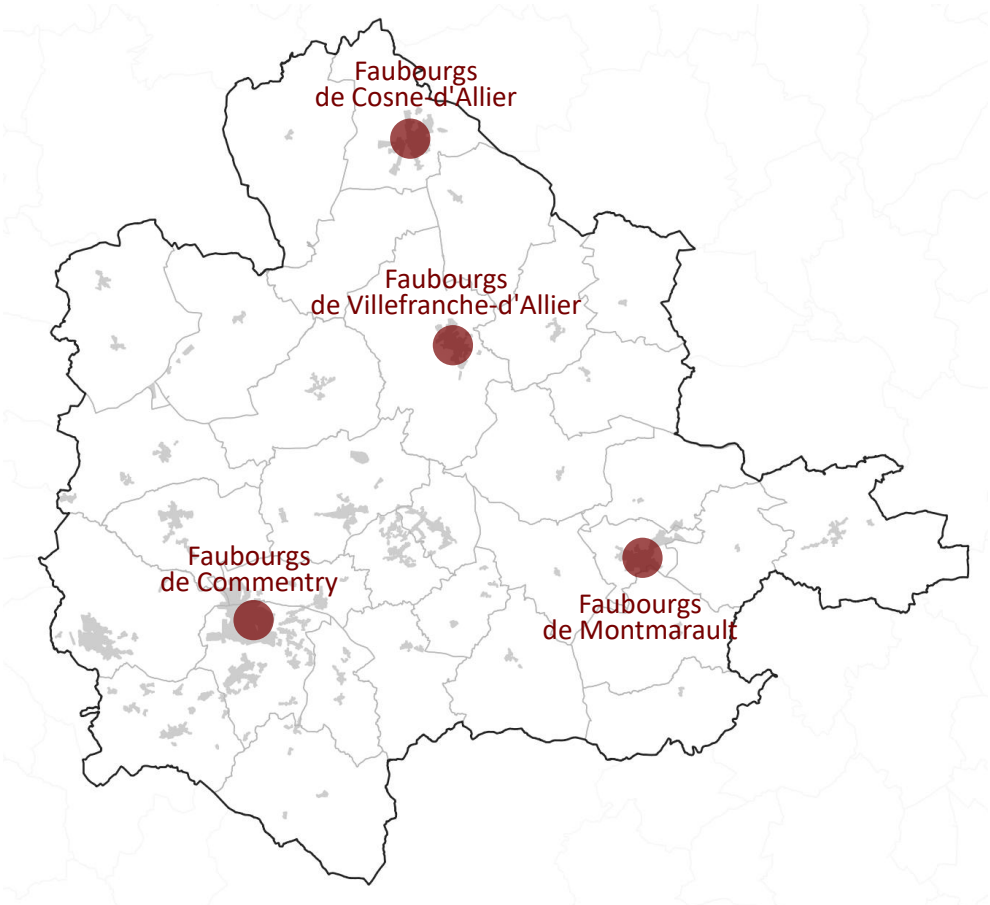
Exemple dans le secteur Ua à Montmarault

Un sous-secteur, Uaf, a été créé dans le secteur Ua, pour prendre en compte les caractéristiques architecturales des faubourgs. Les constructions y sont implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant aux centres-villes. Les implantations y sont plus «lâches» et les hauteurs moins importantes que dans les noyaux historiques.

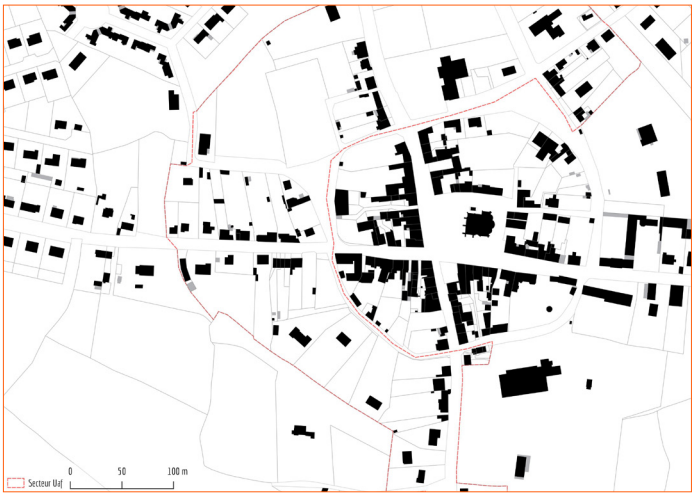
La création du sous-secteur Uaf poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques urbaines de ces «poches» de transition entre le tissu urbain dense des centres-villes et les extensions urbaines plus récentes plus «lâches»,
- Encadrer la densification de ces secteurs en raison de leurs richesses architecturales.

La délimitation du secteur Uaf s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits).



Les secteurs Uaf à l'échelle de la communauté de communes



Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uaf, exemple du centre-ville de Villefranche d'Allier



Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uaf, exemple du centre-ville de Commentry

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les centres-villes/bourgs.
- Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions dans les centres-villes/bourgs afin d'assurer une cohérence avec les constructions anciennes (gabarit, implantation...).
- Encadrer l'évolution des bâtiments (réhabilitation par exemple) pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine.
- Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres-villes/centres-bourgs et rechercher à maintenir les commerces existants.
- Permettre l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité des habitations dans les centres-villes/centres-bourgs.
- Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centres-bourgs (opérations de réhabilitation, de démolition-reconstruction, etc.).

3.2.1.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire. Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Ua et Uaf
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces noyaux historiques.	
Hébergement	
Des hébergements (EHPAD...) sont déjà présents dans ou à proximité immédiate du secteur Ua. Ces structures participent à la vie des centres, c'est pourquoi, ils sont autorisés sans condition.	

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité.	
Commerce de gros	
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Les centres ont vocation à accueillir ce type d'activités, c'est pourquoi, elles y sont autorisées.	
Restauration	
L'offre en restauration concoure au dynamisme des centres-villes ; la sous-destination "Restauration" y est donc autorisée.	
Hôtel	
En lien avec l'orientation du PADD qui est de «*permettre la création de nouvelles structures d'hébergement (hôtels...)*», la sous-destination « Hôtel » est autorisée dans l'ensemble du secteur Ua.	
Autres hébergements touristiques	
La communauté de communes souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant de *"renforcer l'hospitalité du territoire*" comme inscrit dans le PADD.	
Cinéma	
Les centres ont vocation à accueillir ce type d'activités, c'est pourquoi, ils y sont autorisées.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de conforter la mixité fonctionnelle (nouvelles implantations).	
Entrepôts	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	

Centre de congrès et d'exposition	
Le secteur Ua a vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est autorisée sans conditon.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
A ce jour, le territoire n'est pas soumis à une pression particulière sur ce sujet, cette sous-destination est donc autorisée.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Exploitations forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
AUTRES	
Les CUMA agréées	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet. Cette occupation n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Dans le secteur Ua, il est demandé que pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme soit affecté à des logements locatifs. Cette disposition a pour but de diversifier le parc de logements.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques et faubourgs, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis continus, les centres-villes constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

> Implantation des constructions

Ua **Uaf**	La règle générale : - à l'alignement de la voie - au moins sur une des limites séparatives	La règle générale permet de préserver les spécificités urbaines des tissus anciens, à savoir un front bâti continu. La possibilité de s'implanter en retrait par rapport à une des limites séparatives permet de ménager des espaces de respiration dans le tissu urbain dense.
Ua **Uaf**	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.

Ua **Uaf**	- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain. L'étroitesse de certaines parcelles sur rue ne permet parfois pas l'implantation à l'alignement.
	- si une construction voisine est implantée différemment	L'objectif est de pouvoir s'inscrire différemment dans un tissu bâti proche présentant des implantations différentes et ainsi assurer une intégration harmonieuse de la nouvelle construction.
	- lorsque le premier rang est construit	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centres-villes).
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération d'habitat offrant une vue, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	- pour préserver une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux	
	- pour les extensions des constructions existantes	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	- pour les annexes non accolées	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Hauteur des constructions

Ua	Hauteur de la construction voisine la plus haute ou 15 mètres maximum.	Les centres-villes sont caractérisés par des hauteurs très disparates. L'objectif de cette règle est donc que les nouvelles constructions s'adaptent aux bâtiments voisins et s'intègrent ainsi harmonieusement dans l'environnement bâti existant. La hauteur maximale a été fixée au regard des hauteurs les plus hautes constatées.
Uaf	9 mètres maximum	Prendre en compte des hauteurs constatées dans les faubourgs et permettre une densification de ces tissus.
Ua **Uaf**	Les exceptions : - pour les extensions des constructions (hauteur maximale du bâtiment existant sauf en cas de surélévation)	Cette exception permet d'assurer un volume architectural cohérent.
	- pour les annexes (hauteur maximale : 4 m)	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.
	- en cas de forte déclivité	Adapter la règle au socle naturel.



Hauteur rencontrée dans le centre-ville de Montmarault



Hauteur rencontrée dans le centre-ville de Néris-les-Bains



Hauteur rencontrée dans le centre-ville de Cosne-d'Allier



Hauteur rencontrée dans les faubourgs de Commentry



Hauteur rencontrée dans le centre-ville de Commentry



Hauteur rencontrée dans le centre-ville de Villefranche-d'Allier



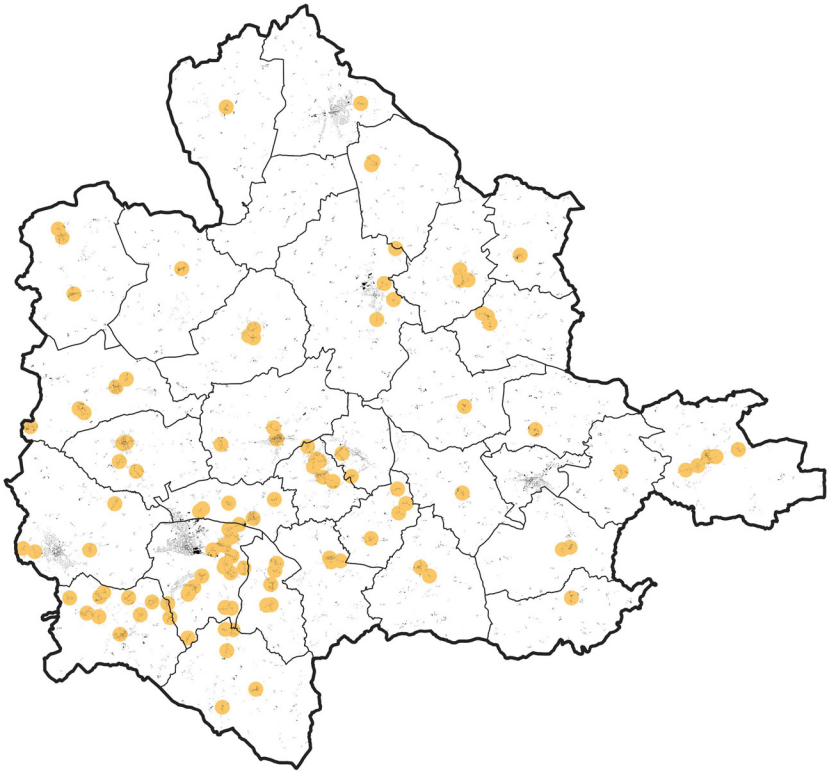
Hauteur rencontrée dans les faubourgs de Montmarault

3.2.2 Le secteur Ub

3.2.2.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur Ub correspond aux bourgs des autres communes, des villages et des principaux hameaux constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes. La création de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- «Recréer» le village en limitant les retraits par rapport à la voie notamment.



Les secteurs Ub à l'échelle de la communauté de communes

Au regard de l'hétérogénéité des formes urbaines et architecturales caractérisant ces espaces, la délimitation de ce secteur s'est appuyée sur l'évolution souhaitée de ces tissus par les élus.

Ainsi, la délimitation des secteurs Ub intègre aussi bien des constructions anciennes implantées à l'alignement ou en léger retrait que des pavillons. En raison de cette diversité de formes urbaines et architecturales, les règles associées au secteur Ub ont été rédigées pour permettre une évolution de ce tissu hétérogène.



- Exemple de la diversité des formes urbaines retrouvées dans le secteur Ub, bourg de Bézenet

3.2.2.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Ub
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces noyaux historiques.	
Hébergement	
Des hébergements (EHPAD...) sont déjà présents dans ou à proximité immédiate du secteur Ub, c'est pourquoi, ils sont autorisés sans condition.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée afin de ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité.	
Commerce de gros	
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des bourgs, villages et hameaux ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des bourgs, villages et hameaux du territoire.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Les centres anciens et les villages/hameaux peuvent accueillir de manière ponctuelle ce type d'activités ; la communauté de communes souhaite pouvoir offrir la possibilité à des professions libérales de s'implanter sur l'ensemble du territoire.	
Restauration	
Comme pour les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, le choix a été fait de ne pas contraindre par localisation la sous-destination "Restauration".	
Hôtel	
En lien avec l'orientation du PADD qui est de «*permettre la création de nouvelles structures d'hébergement (hôtels...)*», la sous-destination « Hôtel » est autorisée dans le secteur Ub.	
Autres hébergements touristiques	
La communauté de communes souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant de *"renforcer l'hospitalité du territoire*" comme inscrit dans le PADD.	
Cinéma	
La communauté de communes ne souhaite pas contraindre l'implantation de ce type d'équipements dans les entités urbaines les plus importantes (petits cinémas associatifs, etc.).	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein des bourgs, des villages et des hameaux.
Entrepôts
Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux d'urbanisation historiques ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle.
Bureau
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Centre de congrès et d'exposition
Cette sous-destination est autorisée pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique.
Cuisine dédiée à la vente en ligne
A ce jour, le territoire n'est pas soumis à une pression particulière sur ce sujet, cette sous-destination est donc autorisée.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les bourgs, villages et hameaux.
Exploitation forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les bourgs, villages et hameaux.
AUTRES
Les CUMA agréées
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage
Cette sous-destination est autorisée sous réserve d'être maximum 5 entités et que leur insertion paysagère soit assurée. L'objectif est d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage.
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet. Cette occupation n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle.
Les affouillements et exhaussements de sol
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.
Les carrières
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain des centres-bourgs anciens, villages et hameaux, notamment en façade sur rue. Caractérisées par des implantations en léger retrait par rapport à la voie, ces entités urbaines ont un intérêt patrimonial qui doit, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie. L'objectif des règles est de respecter la trame urbaine existante et originelle et de «recréer» des ambiances de manière générale générées par les formes urbaines anciennes.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Ub	La règle générale : - lorsque les constructions sont implantées à l'alignement sur deux parcelles contiguës : > à l'alignement de la voie et sur au moins une des limites séparatives (si retrait par rapport à une des limites : 2 mètres). - lorsqu'au moins une des constructions voisines est implantée dans une bande de 0 à 5 m : > implantation soit à l'alignement ou avec un retrait max. de 5 mètres par rapport à la voie et sur au moins une des limites (si retrait par rapport à une des limites : 2 mètres). - dans tous les autres cas : > implantation avec un retrait max. de 10 mètres par rapport à la voie et sur une des limites ou en retrait (si retrait par rapport à une des limites : 2 mètres).	Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le secteur Ub. Pour ne pas banaliser le paysage urbain avec une règle stricte d'ordonnancement, le choix a été fait de rédiger une règle qui s'attache à l'environnement autour de la parcelle concernée par le projet. Ainsi, la règle permet de respecter la trame originelle et tendre au confortement de celle-ci dans les secteurs les plus anciens.
	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
	- si une construction voisine est implantée avec un retrait supérieur à 10 m,	Pour optimiser certaines orientations par rapport à l'ensoleillement, certaines constructions plus récentes sont venues s'implanter avec un retrait important par rapport à la voie. Cette exception a été rédigée pour ne pas créer de ruptures brutales avec ce tissu plus "lâche".
	- lorsque le premier rang est construit,	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centres-villes).
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble,	Il s'agit de ne pas contraindre la réalisation d'opération d'ensemble souvent plus favorable à la mise en oeuvre de formes urbaines différentes.
	- pour les extensions des constructions existantes,	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	- pour les annexes non accolées.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).



Implantation du bâti en léger retrait par rapport à la voie dans le bourg de Louroux-de-Beaune



Implantations disparates par rapport à la voie dans le bourg de Chamblet



Implantation du bâti en retrait par rapport à la voie dans le bourg de Bizeneuille



Implantation du bâti en léger retrait par rapport à la voie dans le bourg de Montvicq

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Ub	La règle générale : la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la construction voisine la plus haute ou 9 m.	Adapter la règle à l'hétérogénéité des formes architecturales existantes et ainsi préserver une cohérence à l'échelle d'une rue, d'un quartier.
	Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m)	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.
	- en cas de forte déclivité	Adapter la règle au socle naturel.

3.2.3 Le secteur Uc

3.2.3.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles de type pavillonnaires et de manière très localisée, elles correspondent à des quartiers d'habitat collectif. Avec des implantations en retrait par rapport aux limites, des emprises au sol relativement faibles, le tissu urbain caractérisant le secteur Uc est plus "lâche" que dans les secteurs Ua et Ub. L'objectif de la délimitation de ce secteur est de permettre l'évolution et l'adaptation du tissu urbain en portant une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement bâti (gabarits, aspect extérieur...). Des transitions harmonieuses doivent être assurées.

Le secteur Uc est divisé en deux sous-secteurs :

> le sous-secteur Uc1 correspondant aux quartiers d'habitat collectif répond aux objectifs suivants :
- Restructurer le parc ancien des logements locatifs sociaux, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant,
- Améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions.



Le secteur Uc1 à Commentry

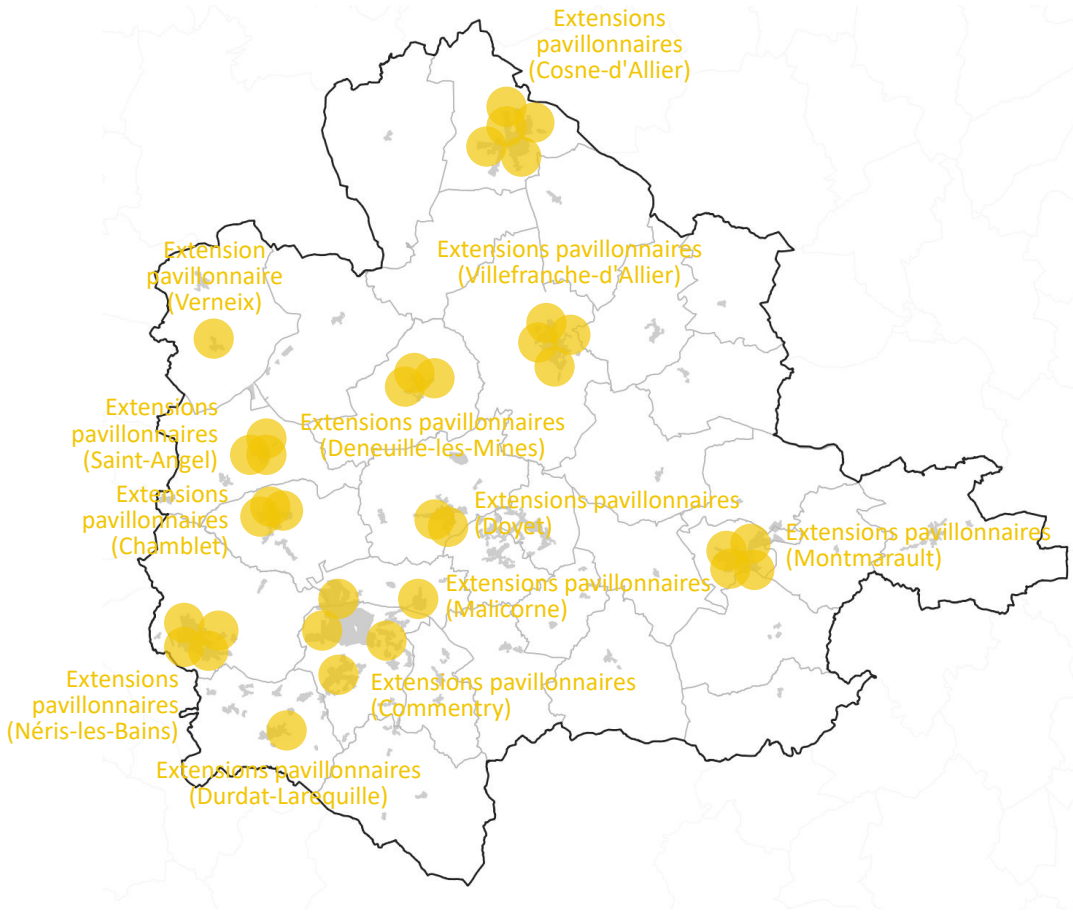
> **Le sous-secteur Uc2** correspond aux zones d'habitat pavillonnaire répond aux objectifs suivants :
- Permettre une densification encadrée des tissus pavillonnaires,
- Permettre une plus grande diversité des formes urbaines.



Forme urbaine d'un secteur Uc2 à Villefranche d'Allier



Forme urbaine d'un secteur Uc2 à Blomard



Les secteurs Uc2 à l'échelle de la communauté de commmunes

3.2.3.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Uc1 et Uc2
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.	
Hébergement	
Ces secteurs peuvent être propices à accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
La communauté de communes souhaite ne pas contraindre l'implantation de ce type d'activités sur son territoire.	
Commerce de gros	
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des secteurs résidentiels. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds pouvant générer des nuisances au sein des zones résidentiels.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Les secteurs Uc peuvent accueillir de manière ponctuelle ce type d'activités ; la communauté de communes souhaite pouvoir offrir la possibilité à des professions libérales de s'implanter sur l'ensemble du territoire.	

Restauration	
Comme pour les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, le choix a été fait de ne pas contraindre par localisation la sous-destination "Restauration".	
Hôtel	
Le choix a été fait de ne pas contraindre par localisation la sous-destination "Hôtel" afin de pas freiner le développement touristique.	
Autres hébergements touristiques	
La communauté de communes souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant de *"renforcer l'hospitalité du territoire*" comme inscrit dans le PADD.	
Cinéma	
Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions aux volumes souvent imposants au sein des zones résidentielles.	
Entrepôts	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des zones résidentielles.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
Centre de congrès et d'exposition	
Cette sous-destination est autorisée pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type d'activité.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	
Exploitations forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	

AUTRES	
Les CUMA agréées	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces pavillonnaires.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet. Cette occupation n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Uc1	La règle générale : - implantation à l'alignement de la voie ou en retrait (au moins 5 mètres). - implantation en limite séparative ou avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets de renouvellement urbain.
Uc2	La règle générale : - implantation à l'alignement de la voie dans la limite de 50% du linéaire de la parcelle sur rue ou en retrait d'au moins 5 mètres, - implantation en limite séparative ou avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	- Une règle générale pour permettre une densification et marquer le caractère bâti du secteur sans pour autant créer un front bâti sur rue et permettre la mitoyenneté
Uc1	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
Uc2	- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
	- si une construction voisine est implantée avec un retrait différent,	Cette exception permet de s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres s'il existe déjà des implantations de ce type.

Uc1 Uc2	- lorsque le premier rang est construit,	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble,	Il s'agit de ne pas contraindre la réalisation d'opération d'ensemble souvent plus favorable à la mise en oeuvre de formes urbaines différentes.
	- lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.),	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
	- pour les extensions des constructions existantes,	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	- pour les annexes non accolées.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Uc1	La règle générale : 15 mètres maximum.	Prendre en compte des hauteurs constatées dans ces secteurs et permettre les nouveaux projets en lien avec l'existant.
Uc2	La règle générale : 9 mètres maximum.	Prendre en compte des hauteurs constatées dans ces secteurs et permettre de manière mesurée de nouvelles formes d'habitat pouvant s'insérer dans ce type de tissu (exemple : habitat intermédiaire).
Uc1 Uc2	Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m)	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.
	- en cas de forte déclivité	Adapter la règle au socle naturel.



Hauteur constatée dans le sous-secteur Uc1 à Commentry

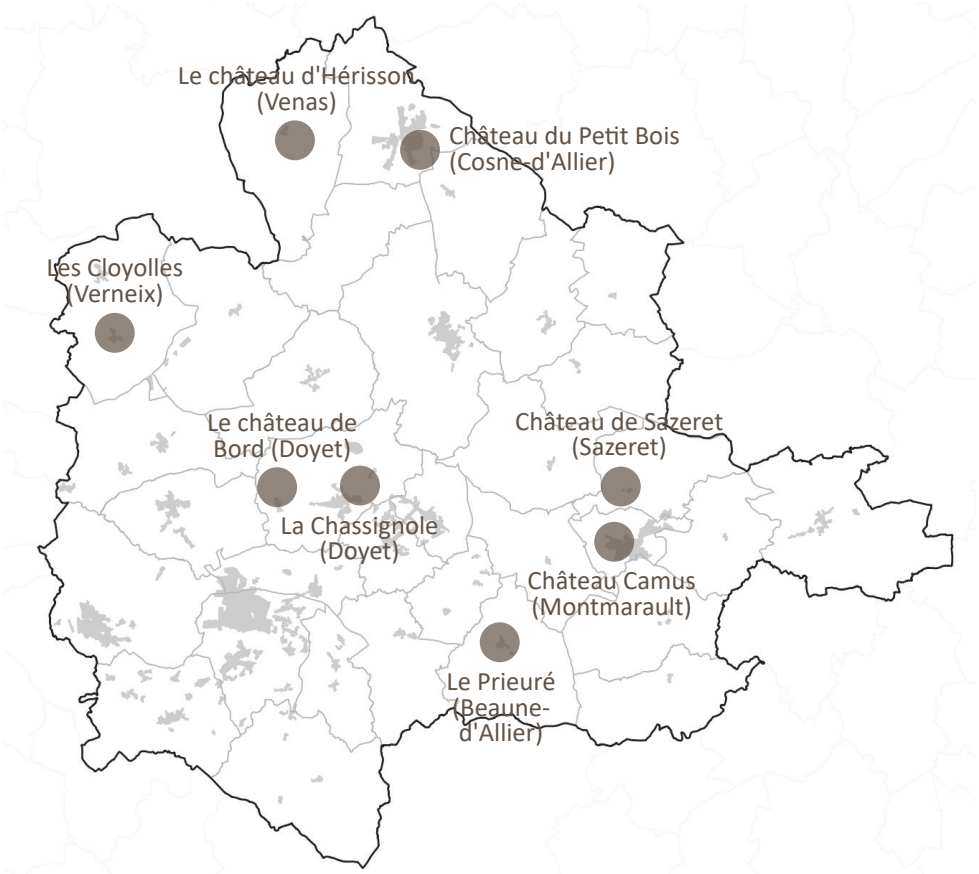


Hauteur constatée dans le sous-secteur Uc2 à Cosne-d'Allier

3.2.4 Le secteur Up

3.2.4.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur Up correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges. De par leurs implantations, leurs volumes et leurs codes architecturaux, ces édifices ne peuvent répondre aux règles des secteurs présentés précédemment, c'est pourquoi le secteur Up a été créé.
Il répond aux objectifs suivants :
- Préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales,
- Permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes.



Les secteurs Up à l'échelle de la communauté de commmunes

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger et mettre en valeur les grands ensembles bâtis patrimoniaux (châteaux...).



Château de Hérisson à Venas



Château du Petit Bois dans le centre-ville de Cosne-d'Allier

3.2.4.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de valoriser le patrimoine bâti des centres en permettant des changements de destination vers des usages autres que résidentiels.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Up
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle actuelle de la majorité de ces édifices.	
Hébergement	
Ces bâtiments peuvent être propices à accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Au sein ou à proximité immédiate des centres historiques, ces bâtiments peuvent être propices à accueillir ce type d'occupation.	
Commerce de gros	
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des grands ensembles patrimoniaux ; cette destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des centres anciens du territoire.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Au sein ou à proximité immédiate des centres historiques, ces bâtiments peuvent être propices à accueillir ce type d'occupation.	
Restauration	
Comme au château du Petit Bois à Cosne-d'Allier, ces sites peuvent faire l'objet de reconversion vers la sous-destination "Restauration" ; cela participe à leur valorisation.	
Hôtel	
Comme au château du Petit Bois à Cosne-d'Allier, ces sites peuvent faire l'objet de reconversion vers la sous-destination "Hôtel" ; cela participe à leur valorisation.	
Autres hébergements touristiques	
La communauté de communes souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant de *"renforcer l'hospitalité du territoire*" comme inscrit dans le PADD.	
Cinéma	
La communauté de communes souhaite privilégier les centres pour l'implantation des cinémas.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie.
Entrepôts
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les grands ensembles patrimoniaux. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des grands ensembles patrimoniaux ; ces constructions (volumes imposants) peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle.
Bureau
Certains sièges d'entreprise cherchent à s'implanter dans ce type de bâtiments (image qualitative renvoyée à l'extérieur...).
Centre de congrès et d'exposition
Cette sous-destination est autorisée pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique.
Cuisine dédiée à la vente en ligne
Le secteur Up n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
Aucun site d'exploitation agricole n'a été recensé sur ces sites. De plus, leur proximité aux habitations des entités urbaines dans lesquels ils s'inscrivent n'est pas favorable à l'implantation de sites agricoles.
Exploitations forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer au sein des grands ensembles patrimoniaux.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer au sein des grands ensembles patrimoniaux.
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet afin de ne pas dégrader le caractère patrimonial des grands ensembles bâtis patrimoniaux par des unités présentant des caractéristiques architecturales en rupture avec le bâti existant.
Les affouillements et exhaussements de sol
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.
Les carrières
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Etant donné les implantations et les volumes très différents des édifices composant les grands ensembles bâtis patrimoniaux, les règles ont été rédigées pour s'adapter à l'existant.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Up	Non règlementé.	Les règles d'implantation restent libres au regard de l'hétérogénéité des implantations existantes.

> Hauteur des constructions

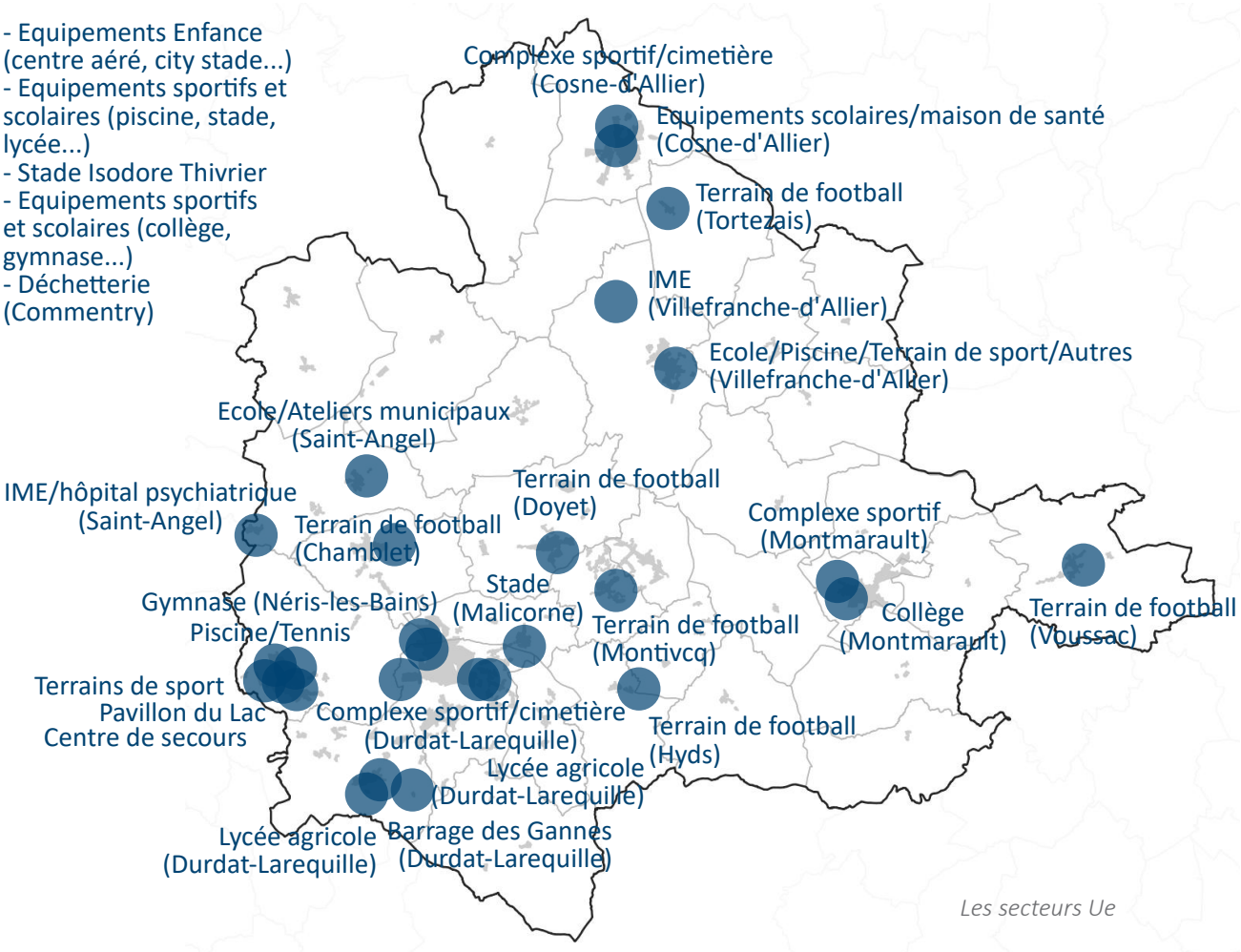
	Hauteur	Justifications
Up	La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale existante.	Adapter la règle à l'hétérogénéité des formes architecturales existantes et ainsi préserver une cohérence à l'échelle de chaque site.

3.2.5 Le secteur Ue

3.2.5.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

L'objectif de ce secteur est de conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire.



Les secteurs Ue



Stade à Malicorne



Complexe sportif à Villefranche-d'Allier

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Conforter les différentes structures de services existantes (pôles scolaires, pôles médicaux, etc.) en permettant leur maintien et leur développement.
- Maintenir une offre en structures de petite enfance de qualité.
- Assurer une offre d'équipements de loisirs.

3.2.5.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectifs de limiter les occupations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques pour d'une part, conforter les grands équipements du territoire et d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Ue
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessite la présence d'une personne sur place (exemple : chef d'établissement pour un collège, gardiennage).	
Hébergement	
Ces secteurs accueillent d'ores-et-déjà (pour certains) des hébergements.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Commerce de gros	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Restauration	
La communauté de communes souhaite laisser la "porte ouverte" à ce type de projet, qui peut parfois être lié à un équipement de loisir ou sportif.	
Hôtel	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.	
Autres hébergements touristiques	
La plupart des secteurs Ue étant de propriété publique, la communauté de communes souhaite pouvoir se laisser la possibilité de créer ce type d'hébergement en lien avec le développement du tourisme vert.	
Cinéma	
Il s'agit de conforter la vocation d'équipements.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont permises au regard de la vocation initiale des secteurs Ue.	

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.
Entrepôts
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.
Bureau
Ces sites peuvent être propices à ce type de projet.
Centre de congrès et d'exposition
L'ensemble de ces sous-destinations sont permises au regard de la vocation initiale des secteurs Ue.
Cuisine dédiée à la vente en ligne
Le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.
Exploitations forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'équipements.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage
Cette sous-destination est interdite car les secteurs Ue n'ont pas vocation à devenir des secteurs d'habitat.
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans les terrains aménagés à cet effet.
Les affouillements et exhaussements de sol
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.
Les carrières
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.
Les CUMA agrées
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Les projets d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Ue	Non règlementé.	Ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif.

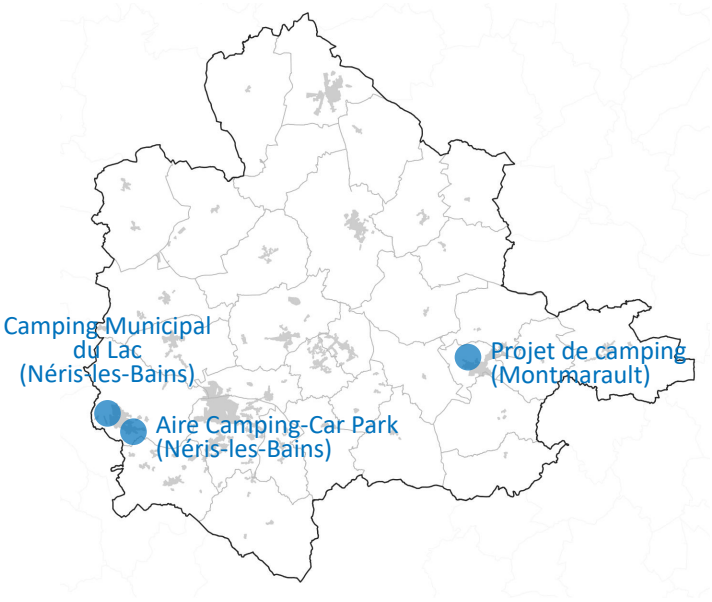
> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Ue	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m), - pour les extensions des constructions existantes, - en cas de forte déclivité.	-Ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif ; la hauteur étant variable selon la nature de l'équipement, - Adapter la règle au socle naturel afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique.

3.2.6 Le secteur Ut

3.2.6.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur **Ut** correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme situées au frange d'espace urbanisé. L'objectif de ce secteur est de faciliter le maintien des activités touristiques sur le territoire.



Les secteurs Ut à l'échelle de la communauté de communes



Projet de création d'un camping sur un terrain communal à Montmarault



Aire Camping-Car Park



Camping Municipal du Lac

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Conforter le pôle touristique Néris-les-Bains.
- Conforter l'offre en hébergement touristique en permettant l'évolution des structures existantes.
- Permettre l'évolution des campings existants.
- Conforter et permettre la création d'emplacements pour l'accueil des camping-cars.

3.2.6.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de permettre le maintien de cette offre d'hébergement touristique, structurante pour la station thermale de Néris-les-Bains et la création d'un camping à Montmarault.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Ut
HABITATION	
Logement	
Seules les extensions d'une construction existante ou la création d'annexe est admise. L'objectif est de permettre uniquement l'évolution des logements existants au sein du secteur Ut.	
Hébergement	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans des secteurs touristiques.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans des secteurs touristiques.	
Commerce de gros	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans des secteurs touristiques. (risques, nuisances, etc.).	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans des secteurs touristique afin de privilégier l'implantation des activités de services avec l'accueil d'une clientèle dans les centres-villes et centres-bourgs afin de les dynamiser.	
Restauration	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'implanter dans des secteurs touristiques afin de privilégier l'implantation des cinémas dans les centres-villes et centres-bourgs afin de les dynamiser.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Le secteur Ut n'a pas vocation à accueillir des lieux de culte.	

Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique dans le cadre d'une potentielle mutation des sites.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Ces 4 sous-destinations précitées sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs touristiques.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Exploitations forestière	
Ces deux sous-destinations précitées sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs touristiques.	

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Cette sous-destination est interdite car les secteurs touristiques n'ont pas vocation à devenir des secteurs d'habitat.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les secteurs touristiques en raison des nuisances générées.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération	
L'objectif est de préserver la qualité du paysage et d'assurer la salubrité publique	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles ou naturels, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Ut	La règle générale : - Implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement en limite séparative ou en retrait avec une marge latérale devra être d'au moins 3 mètres.	- Une règle générale permettant d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants. -Des exceptions prenant en compte le contexte et les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre des équipements touristiques.

	Implantation des constructions	Justifications
Ut	Les exceptions : - Selon le contexte bâti dans lequel la construction s'insère, - lors de nécessités techniques et de sécurité liées au fonctionnement de l'équipement, - lorsqu'il s'agit d'une extension de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, - pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.	- Des exceptions prenant en compte le contexte et les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre des équipements touristiques.

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Ue	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. L'exception : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m), - en cas de forte déclivité.	- Assurer la cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

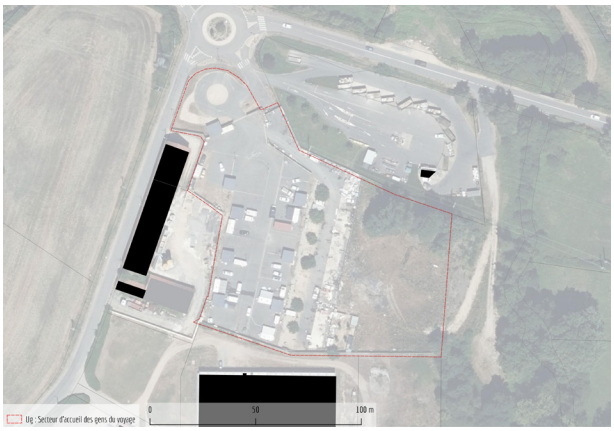
3.2.7 Le secteur Ug

3.2.7.1 LA DÉLIMITATION

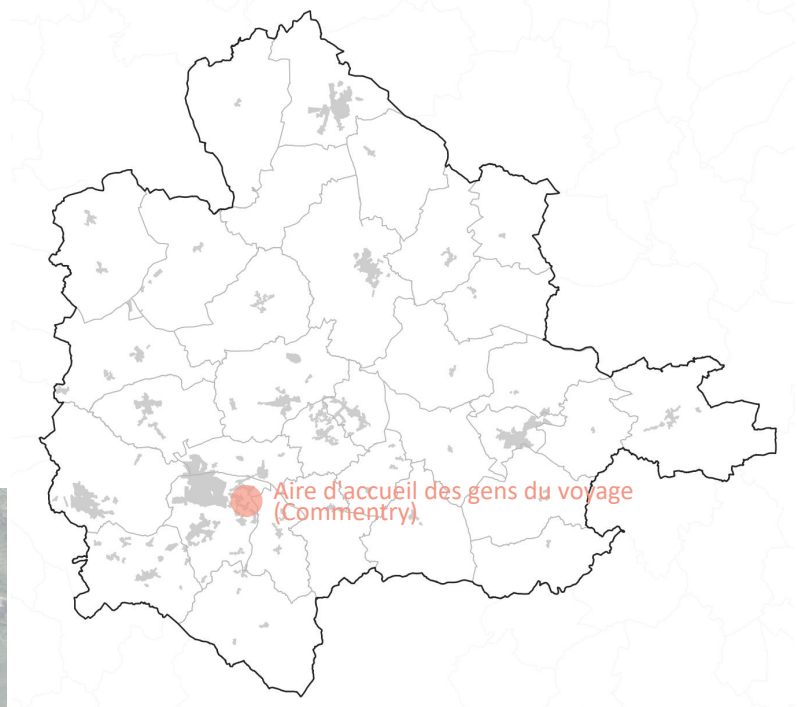
Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de Commentry (14 emplacements). La création de ce secteur permet de pérenniser les réponses à apporter aux gens du voyage en matière d'accueil.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Accompagner l'accueil des gens du voyage en pérennisant l'aire d'accueil de Commentry et en recherchant des solutions à leur sédentarisation (offre de terrains familiaux et/ou d'habitat adapté).



Délimitation du secteur Ug à Commentry



3.2.7.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations

HABITATION	
Logement	
Hébergement	
Ces deux sous-destinations sont interdites car le secteur Ug est dédié aux gens du voyage.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Commerce de gros	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Ces 7 sous-destinations précitées sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'accueil des gens du voyage.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Ces deux sous-destinations ont été autorisées pour assurer l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditipons.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
Le secteur Ug est dédié à l'accueil des gens du voyage c'est pourquoi ces sous-destinations sont interdites.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Ces 5 sous-destinations précitées sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'accueil des gens du voyage.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Exploitations forestière	
Ces 2 sous-destinations précitées sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les secteurs d'accueil des gens du voyage.	

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à s'implanter des les secteurs d'accueil des gens du voyage.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération	
L'objectif est de préserver la qualité du paysage et d'assurer la salubrité publique	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles ou naturels, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Ug	Non règlementé.	L'intérêt de règlementer les implantations sur cet espace a été jugé nul.

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Ug	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. L'exception : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m), - en cas de forte déclivité.	- Assurer une cohérence à l'échelle du site.

3.2.8 Le secteur Uz

3.2.8.1 LA DÉLIMITATION

Le secteur Uz correspond aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques. Deux sous-secteurs ont été délimités :

> Le secteur **Uz1** destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanales, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées**.**

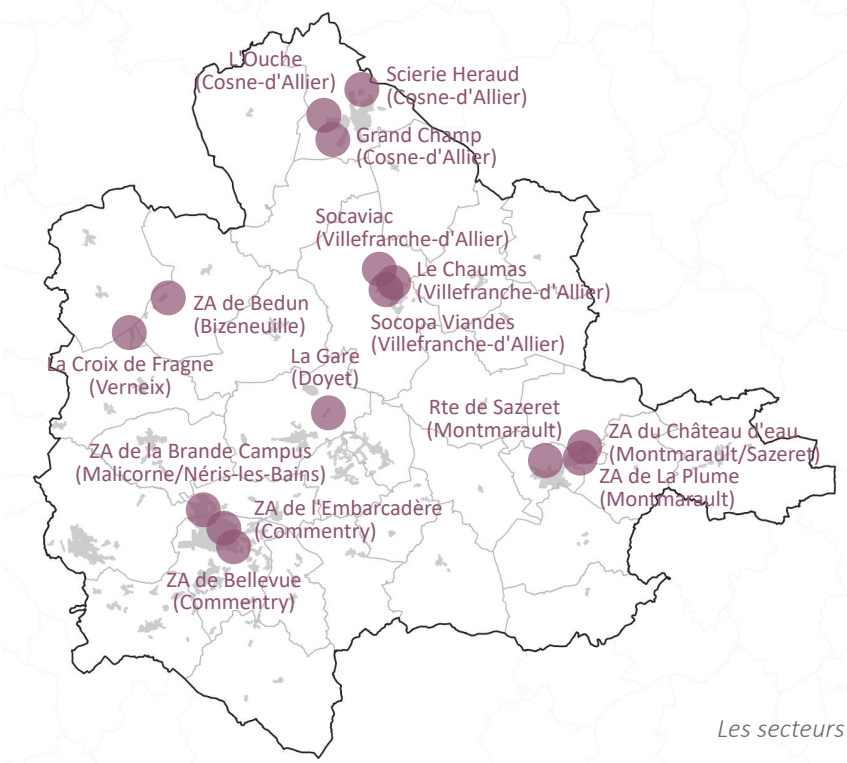
> Le secteur **Uz2** destinés à accueillir préférentiellement les petites activités artisanales et activités économiques de proximité (dont des activités commerciales).

La création de ces secteurs poursuit plusieurs objectifs :

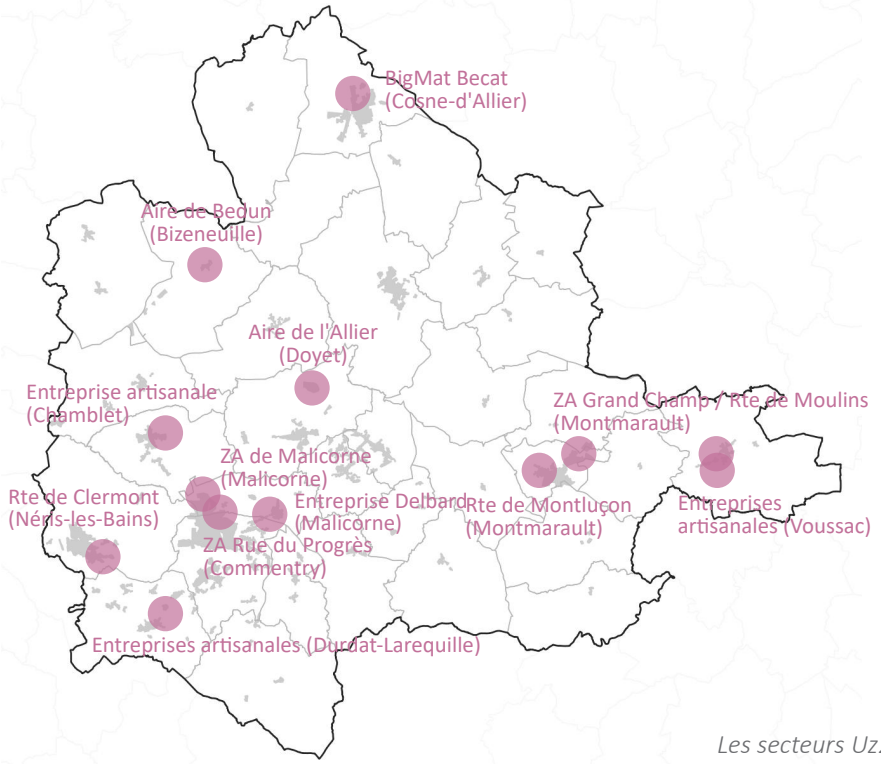
- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante habitat,

- Maintenir des activités économiques sur le territoire de CMNC et éviter la mutation de certains sites économiques vers d'autres usages,

- Trouver un équilibre entre les activités économiques présentes dans les centres-villes/centres-bourgs et dans les zones périphériques (activités commerciales, professions libérales...).



Les secteurs Uz1



Les secteurs Uz2

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières existantes dans les zones existantes pour accueillir de nouvelles entreprises.
- Préserver les implantations économiques existantes (logistiques, industrielles, artisanales...) en leur ménageant des marges de développement.
- Assurer le maintien de l'activité industrielle sur le territoire, secteur générateur d'emplois.

Les périmètres des sous-secteurs Uz1 et Uz2 ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Les principes suivants ont été mis en oeuvre :

> Tous les terrains artificialisés, bâtis ou non, sont intégrés dans le périmètre de la zone. Les terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine permettent une évolution des constructions existantes et ont été intégrés à la zone Urbaine au regard de leur desserte par les réseaux.



Intégration des terrains bâtis et non bâtis (viabilisés) dans les sous-secteurs Uz1 et Uz2, ZA La Brande Campus (Malicorne/ Néris-les-Bains



Intégration des terrains bâtis et non bâtis (viabilisés) dans le sous-secteur Uz1, ZA Grand-Champ à Cosne-d'Allier

> Certains terrains non artificialisés situés sur certaines franges des périmètres existants ont été intégrés à la zone Urbaine en raison de l'existence d'une autorisation d'urbanisme (en cours et délivrée avant l'approbation du projet de PLUi).



Intégration des terrains faisant l'objet d'un projet en cours pour la création d'une station hydrogène, ZA du château d'eau, Sazeret



Intégration des terrains faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée pour un méthaniseur (travaux en cours) et intégration des terrains au nord-est sur la demande du départementde l'Allier en vue de réaliser un nouveau site technique d'exploitation routière, ZA de la Croix de Fragne à Verneix



Extension de l'entreprise Socopa (travaux en cours), Villefranche-d'Allier

> Pour les sites économiques, situés hors zone d'activités, le périmètre de la zone Urbaine correspond aux terrains artificialisés bâtis ou non, ayant une vocation d'activités.



Délimitation correspondant à l'emprise foncière de l'entreprise Sadillek à Montmarault



Délimitation correspondant à l'emprise foncière de l'entreprise Nouvelle Carroserie à Chamblet

3.2.8.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation «Economie» dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uz1 et Uz2.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	Uz1	Uz2
HABITATION		
Logement		
Le logement est autorisé uniquement s'il s'agit d'un logement de gardiennage intégré à une construction principale, dont la surface est limitée à 50 m². Les extensions d'un logement existant sont autorisées sous réserve de ne pas créer un nouveau logement. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Il s'agit également de réserver les terrains encore disponibles aux entreprises. Certains logements ont été classés dans le secteur Uz du fait de leur imbrication dans la zone, c'est pourquoi le règlement autorise les extensions des logements existants.		
Hébergement		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).		
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Cette sous-destination est autorisée sous conditions : - Dans le sous-secteur Uz1 : sous réserve qu'il s'agisse de show-rooms d'artisans, de magasin d'usine, d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. - Dans le sous-secteur Uz2 : sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de planchers ou qu'il s'agisse de show-rooms d'artisan, de magasin d'usine, d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. Seuls les grands commerces (déployant plus de 300 m² de surface de plancher) sont autorisés en Uz2 afin d'éviter l'implantation de petits commerces pouvant concurrencer ceux des centres-villes. Le sous-secteur Uz1 n'a, quant à lui, pas vocation à accueillir de commerces, c'est pourquoi seuls les show-rooms, les magasins d'usine notamment sont autorisés.		

Commerce de gros	
Cette activité peut s'implanter dans les sites d'activités.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Ces 3 sous-destinations précitées sont autorisées s'il s'agit d'une extension d'une activité existante. L'objectif est de privilégier l'implantation de ces activités dans les centres-villes et centres-bourgs afin de dynamiser ces derniers. Concernant les sous-destinations "Restauration" et "Hôtel", elles sont autorisées sans condition dans le secteur Uz2 car ce secteur en périphérie immédiate des centres-villes sont propices à l'implantation de ce type d'activités et les autres activités s'y trouvant sont compatibles avec l'accueil de visiteurs.	
Autres hébergements touristiques	
Cette sous-destination est interdite car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).	
Cinéma	
Cette sous-destination est interdite afin de privilégier l'implantation des cinémas dans les centres-villes centres-bourgs afin de dynamiser ces derniers.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Ces deux sous-destinations sont autorisées sans condition en raison de leur intérêt collectif.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La communauté de communes souhaite laisser la possibilité à des centres de formation de s'installer dans les zones d'activités (continuité avec la pépinière d'entreprises par exemple à Commentry), c'est pourquoi, cette sous-destination a été autorisée sous réserve que les activités proches soient compatibles avec l'accueil du public prévu sur le terrain d'assiette du projet.	
Salles d'art et de spectacles	
La communauté de communes souhaite permettre ce type d'équipements dans des zones périphériques car ils peuvent générer des nuisances (sonores notamment) et demandent souvent une surface en foncier importante.	
Équipements sportifs	
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
Lieux de culte	
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
Autres équipements recevant du public	
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Le secteur Uz est propice à l'implantation de ces sous-destinations et y est dédié.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est autorisée uniquement s'il s'agit d'une extension liée à un site existant. Les exploitations agricoles n'ont pas vocation à s'implanter dans les zones d'activités économiques.	
Exploitations forestière	
Cette sous-destination est interdite dans le secteur Uz2 car les exploitations forestières n'ont pas vocation à s'implanter dans ce secteur.	

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage
Cette sous-destination est interdite car les secteurs Uz n'ont pas vocation à devenir des secteurs d'habitat.
Les affouillements et exhaussements de sol
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.
Les carrières
Elles sont interdites car des sites dédiés leur sont réservés.
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération
Ils sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité existante, qu'ils ne présentent pas de risque de sécurité ou d'insalubrité et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

En raison de règlement spécifique (annexés au PLUi), il est précisé que "*pour les secteurs compris dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), des dispositions différant des règles rédigées ci-dessous peuvent être admises, dans le respect des dispositions réglementaires de la ZAC*".

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
Uz1 **Uz2**	La règle générale : - les constructions s'implantent avec un retrait correspondant au moins à la hauteur divisée par 2 sans être inférieur : > à 5 mètres en secteur Uz1 par rapport à la voie et aux limites séparatives > à 3 mètres en secteur Uz2 par rapport à la voie et aux limites séparatives Des exceptions : - pour un local ou d'une installation technique accessoire, - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite, - lorsque des mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies, - pour la destination «Equipement d'intérêts collectif et services publics» .	- Une règle générale pour, à la fois assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants, assurer leur sécurité et permettre une densification de ces derniers, - Des exceptions pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités, - Ne pas contraindre les projets publics.

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
Uz1	15 mètres	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes
Uz2	12 mètres	

Uz1 **Uz2**	Des exceptions : - pour les extensions, - en cas de forte déclivité, - pour des exigences fonctionnelles ou techniques, - pour la destination «Equipement d'intérêts collectif et services publics».	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes, -Permettre un développement des activités en place, - Ne pas contraindre les projets publics.

3.2.9 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

3.2.9 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DES SECTEURS DE LA ZONE U

THÉMATIQUES CONCERNÉES :

La délimitation de certains secteurs a des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; la consommation d'espace engendrée est détaillée dans la partie 4 du présent rapport. A noter que les incidences des "coups partis" (terrains non bâtis mais inclus dans une ZAC et viabilisés, terrains faisant l'objet d'un projet datant d'avant 2023...) ont été étudiées lors de la conception des projets et ne le sont donc pas dans le cadre du projet de PLUi.

Aucun secteur de la zone urbaine n'a été délimité dans un réservoir de biodiversité. Quelques secteurs bordent des espaces naturels constituant des corridors écologiques mais pour éviter des incidences négatives, la délimitation de la zone U a été réalisée au plus proche du bâti existant limitant ainsi la constructibilité aux abords immédiats de ces espaces sensibles d'un point de vue environnemental..



Délimitation "resserrée" du secteur Uaf en bordure de la vallée de l'Oeil à Cosne-d'Allier



Délimitation "resserrée" du secteur Ub en bordure de la vallée boisée du Préau à Saint-Angel

3.2.9.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

La mixité fonctionnelle prévaut dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine. Le PLUi permet ainsi l'édification d'un territoire des courtes distances réduisant ainsi le recours à la voiture et les besoins en déplacement. A noter cependant que les sous-destinations «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration» ont été davantage encadrées dans les secteurs périphériques au centre ancien pour plusieurs raisons : l'offre y est déjà satisfaisante et le développement de l'offre en périphérie nuit au dynamisme des centres-villes/centres-bourgs.

Si le PLUi prône la mixité des fonctions, il émet des conditions pour que celle-ci ne crée pas de nouvelles nuisances aux habitants :

> dans les secteurs à vocation dominante résidentielle (Ua, Ub, Uc), la sous-destination «Industrie» est autorisée «sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat». La sous-destination «Commerce de gros» est, quant à elle, interdite.

> la délimitation de secteurs spécifiques aux activités potentiellement sources de nuisances : les secteurs Uz et Ue.

3.2.9.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et plus particulièrement la distance de recul minimale en cas de retrait à respecter systématiquement 2,0 mètres), assurent une épaisseur suffisante pour recevoir un traitement paysager et végétal qualitatif.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives autorisée (dans les secteurs Ub et Uc), ou imposée (dans les secteurs Ua et Ub dans certains cas), permet l'implantation en mitoyenneté, une compacité du bâti limitant les déperditions thermiques et favorisant la création d'espaces végétalisés d'un seul tenant.

Les hauteurs autorisées sont cohérentes avec le tissu bâti existant évitant des émergences trop importantes, dommageables à la qualité du paysage urbain et concourant à une bonne valorisation du foncier (et donc limitant la consommation d'espace).

3.2.10 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U

3.2.10.1 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :
- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
Ua Ub Uc Up Ue Uz Ut Ug	Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
Ua Ub Uc Up Ue Uz Ut Ug	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
	Qualité de l'intégration des extensions.	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains
Ua Ub Uc Ue Ut Ug	Locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques non visibles depuis le domaine public.	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
Ua Ub Uc Up Ue	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales de Melun pour affirmer son identité.
Ua Ub	Architecture contemporaine recevable si son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration sont justifiés.	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières… (exemple : architecture bioclimatique).

Ua Ub Up	Si interventions sur l'existant, préservation et mises en valeur des caractéristiques architecturales.	La règle a pour objectif de préserver les qualités architecturales de la construction sur les sites patrimoniaux.
	FAÇADES	
Ua Ub Uc Up	Traitement cohérent de toutes les façades. Matériaux différents pour les pignons, les soubassements et les extensions si harmonie assurée.	Il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale.
	Teintes employées en façade en harmonie avec les constructions proches. Les couleurs vives sont interdites.	
Ua Ub Uc	Recouvrement des murs en pierre de taille (exemple: par de la peinture) interdit.	La règle permet d'éviter une dégradation du patrimoine bâti par l'application de techniques non adaptées.
	Enduit exécuté au nu des pierres sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.	
Ua Ub Up	Dérogation aux dispositions précédentes si démarche architecturale de qualité.	A travers cette disposition, les élus souhaitent avoir la possibilité d'étudier, voire d'autoriser, certains projets architecturaux au cas par cas. La qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique…), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau…).
Up Ue Uz Ut Ug	Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdit.	Cette disposition vise à préserver la qualité architecturale des bâtiments composant les grands ensembles patrimoniaux en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.
	Traitement des enduits tenant compte des modénatures existantes et des matériaux d'origine.	La règle permet d'éviter une dégradation du patrimoine bâti par l'application de techniques non adaptées.
Up	Imitation de matériaux interdit.	Cette disposition vise à assurer la qualité architecturale des sites patrimoniaux.

Uz	Traitement des façades réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.	Il s'agit d'éviter "l'effet lampion" d'une nouvelle construction à vocation économique dans le paysage (constructions aux volumes souvent imposants, etc.).
Uz	Couleurs vives interdites.	
	TOITURES	
Ua Ub Uc Ug	Formes simples adaptées à leur contexte.	Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle d'une rue, d'un quartier.
Ua	- Au moins deux pans - Pente supérieure à 45% (sauf extensions et annexes, possible à 30%)	
Ua	Toitures terrasses autorisées si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site sont justifiées.	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières... (exemple : architecture bioclimatique).
Ub Uc	Toitures terrasses autorisées si bonne intégration dans le site et autorisées sans condition pour les extensions et les annexes.	L'objectif est d'adapter les règles aux nouveaux volumes architecturaux tout en préservant le paysage urbain au caractère patrimonial (secteur Ub).
Ua Ub Uc	Respect de l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Autres types de couverture (zinc, vitrage...) autorisés pour les volumes secondaires et les annexes.	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.
Up	Pentes de toit existantes à conserver. Couverture de l'ensemble des constructions doit respecter les matériaux utilisés dans l'environnement immédiat. Conservation des souches de cheminées existantes.	La règle permet de préserver le patrimoine bâti.

Uz	Toitures monopentes interdites (toitures plates avec acrotères non concernées).	Cette disposition permet d'éviter l'effet «casquette».
	OUVERTURES	
Ua Ub Uc	Rythme des ouvertures justifié au regard de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.	Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité.
Ua Ub	Respect d'une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade pour les châssis de toit.	Le respect des lignes verticales (alignement des ouvertures les unes au-dessu des autres) participe à la qualité architecturale de la construction.
Ua Ub	Suppression ou condamnation maçonné d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit et nouveaux percements autorisés sous conditions.	Il s'agit d'éviter des modifications pouvant entraîner une dégradation de la qualité architecturale.
Ua Ub Uc Up	Modèles et couleurs des menuiseries choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Couleurs criardes interdites.	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.
Ua Ub	En cas d'intervention sur le bâti existant : - les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec celles existantes,	La règle a pour objectif de préserver les qualités architecturales de la construction.
Ua	- Finitions type blanc brillant interdites pour les menuiseries, volets, portes d'entrée et de garage.	
Ua Ub Uc	Encastrement des châssis de toit au nu de la couverture obligatoire.	Concernant l'encastrement des châssis de toit et l'intégration des volets roulants et coffrages, il s'agit d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture ou d'une façade.
Ua Ub Uc	Pas de volets roulants en saillie de façade ou dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins...).	
Up	Maintien et restitution de la proportion des ouvertures dans les façades et des encadrements.	L'objectif poursuivi à travers ces dispositions est de respecter les lignes verticales et horizontale d'une construction et ainsi sa lecture architecturale. Les volets roulants sont interdits en accord avec la typologie du bâti originel.
	La modification des baies autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition.	
	Volets roulants interdits.	

En s'inscrivant dans un tissu bâti déjà constitué, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Les dispositions du règlement écrit exposées précédemment exigent aux nouvelles constructions et aux interventions sur des bâtiments existants de prendre en compte les caractéristiques des quartiers, de la rue et des constructions voisines pour ne pas porter atteinte au paysage urbain. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

Ces dispositions permettent également d'encourager l'architecture contemporaine en prévoyant des dérogations aux règles générales lorsque l'innovation, les performances énergétiques et l'insertion dans le site ont été intégrés à la conception du projet. L'accent est mis sur la pérennité des constructions dans le cadre d'une nouvelle construction, l'insertion des dispositifs de production d'énergie renouvelable et la préservation des particularités architecturales lors des interventions sur l'existant. Ainsi, à travers ces règles, la communauté de communes souhaite une protection raisonnée du patrimoine en lui permettant d'évoluer et de s'adapter aux besoins et nécessités actuelles et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

3.2.10.2 LE TRAITEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
Ua Ub Uc Up Ue	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum), - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…	Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.

Ua Ub	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.	Les clôtures de ce type ne garantissent pas la qualité paysagère et/ou architecturale en lien avec l'espace public ; elles marquent une rupture brutale entre la rue et l'espace privé et créé un « effet couloir ».
Uc Ue	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements ainsi que les brises vues.	
Ua Ub Uc Up Ue	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité…), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.	Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire.
Ua Ub Uc Ue	Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier	Cette disposition permet de prendre en compte le relief lors de l'implantation de clôtures.
Ua Ub Uc Ue	Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).	L'objectif est d'adapter la règle si certaines activités ont des problématiques de sécurité particulières par exemple.
Up	Hauteur max. : 2 mètres Hauteur plus importante autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier, sans pouvoir dépasser 2,60 mètres.	Assurer une cohérence avec l'existant.
	EN LIMITE SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Ua Ub	Les types de clôtures suivantes sont autorisées : - les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie, - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple, - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre.	Ces dispositions permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti dans les secteurs Ua et Ub (centres anciens) : les implantations à l'alignement de la voie ou les clôtures permettent de cadrer l'espace rue. Dans le secteur Uc, l'objectif est davantage de marquer la limite entre espace public et espace privé. Les murs pleins sont interdits dans le secteur Uc pour éviter l'effet « corridor » de la rue.
Uc	Les types de clôtures suivantes sont autorisées : - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple, - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre.	

Ua	La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres en secteur Ua et 1,50 mètres en secteur Uaf.	Ces dispositions s'inscrivent dans le prolongement de ce qui existe déjà et permettent de préserver des ouvertures entre espace public et espace privé dans le secteur Uc.
Ub	La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres.	
Uc	La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres.	
Up	Les types de clôtures suivantes sont autorisés : - les murs pleins en pierre jointoyées, - les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, - les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.	Préserver le site patrimonial dans son ensemble.
Ua Ub Uc	**EN LIMITE SÉPARATIVE**	
	Hauteur totale de la clôture : 2 mètres max.	Cette disposition permet de limiter les vis-à-vis.
	Dans le cas d'une construction implantée en retrait par rapport à la voie, la hauteur de la clôture en limite séparative, visible depuis l'espace public, doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle de la clôture sur rue.	Eviter des décrochés (changement d'échelle) entre la clôture sur rue et celle en limite séparative visible depuis l'espace public.
Up	Les types de clôtures suivantes sont autorisés : - les murs pleins en pierre jointoyées, - les murs-bahuts d'une hauteur maximale d'1 mètre enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, - les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.	Préserver le site patrimonial dans son ensemble.
Ua Ub Uc	**EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC UN ESPACE NATUREL**	
	Les types de clôtures suivantes sont autorisées : - les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive, - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.	A travers une réglementation spécifique pour les clôtures en contact avec un espace naturel, la communauté de communes souhaite limiter les impacts paysagers des constructions en lisière des espaces urbanisés. Il s'agit d'une part, de favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas bâtis et espaces bâtis, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.
	Hauteur totale de la clôture : 1,80 mètres max.	
	Une hauteur plus importante peut être admise dans les cas suivants : - prolonger une clôture non végétale existante, - compenser un relief marqué.	Cette disposition permet de s'adapter à l'existant.
Up	Les types de clôtures suivants sont autorisés : - les murs pleins en pierre jointoyées, uniquement dans le cadre de la reconstruction d'un mur ancien. - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.	Préserver le site patrimonial dans son ensemble.

Dans le secteur Uz, les dispositions concernant le traitement des limites visent à limiter l'impact visuel des clôtures depuis l'espace public et à assurer à la fois la sécurisation des sites d'activités économiques et la qualité de l'espace public.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter le patrimoine bâti existant concourant à la qualité des espaces publics dans les tissus anciens. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la trame verte et bleue.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ue Uz Up	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La communauté de communes souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
Ua Ub Uc Ue Uz Up	Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.	Ces dispositions ont pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.
Uz	Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.	
Ua Ub Uc Up Ue Uz Ut Ug	Référence à une liste d'essences locales pour les nouvelles plantations (recommandation) (Annexe 2).	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
Ua Ub Uc Up Ue Uz Ut Ug	Introduction d'essences exotiques envahissantes interdite.	La communauté de communes a souhaité interdire les espèces envahissantes. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National et la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

Uaf **Ub** **Uc**	Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés en fonction de la superficie de l'unité foncière : - Entre 500 et 750 m² > au moins 30% - Entre 750 et 1000 m² > au moins 40% - Plus de 1000 m² > au moins 50%	Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.
Uz	Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.	

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La qualité des plantations et la superficie plantée imposée dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace urbain, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions, notamment sur le fait d'imposer des fosses de plantations communes pour les nouvelles plantations pour les aires de stationnement.

3.3 Les zones à urbaniser

3.3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale Habitat : le secteur 1AUh

3.3.1.1 LA DÉLIMITATION DES ZONES 1AUh

Ces zones à urbaniser (AU) correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés ayant une vocation résidentielle principalement mais qui peuvent également accueillir des activités compatibles avec l'habitat (commerces, équipements...).

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

a) La répartition de l'objectif en logements à l'échelle de chaque commune

Le SCoT prévoit une répartition de l'objectif en logements selon l'armature territoriale. Les chiffres du SCoT ont ainsi été traduits à l'échelle de la communauté de communes et inscrits dans le PADD.

	LES PRINCIPALES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE PADD
Population	> Atteindre une croissance démographique d'environ 0,28%/an à horizon 2035.
Logements	> Créer environ 500 nouveaux logements à horizon 2035, dont au moins 50% d'entre eux seront réalisés dans les enveloppes urbaines existantes. > Favoriser le développement du coeur urbain, Commentry, en y permettant la création d'environ 20% des nouveaux logements. > Conforter les communes périurbaines [...] en y prévoyant 20% des nouveaux logements prévus, > Permettre le développement des pôles intermédiaires en permettant la création d'environ 40% des nouveaux logements prévus, > Permettre dans les autres communes la construction d'environ 20% du potentiel des nouveaux logements prévus.

Lors de l'élaboration des pièces réglementaires, plusieurs COPIL ont été organisés pour affiner la répartition à l'échelle de chaque commune ; le choix a été fait de décliner l'objectif fixé par typologie de communes selon leur poids démographique. Un objectif théorique de création de logements a été fixé pour chaque commune :

	Population en 2020	Poids démographique à l'échelle de la typologie	Fourchette du nombre de logements "théorique" à prévoir (densification + extension)
COEUR URBAIN			
Commentry	6100	100%	**100**
PÔLES INTERMÉDIAIRES			
Cosne-d'Allier	2031	27,3%	[50-60]
Montmarault	1523	20,5%	[40-50]
Néris-les-Bains	2588	34,9%	[60-70]
Villefranche-d'Allier	1282	17,3%	[30-40]
TOTAL	7424	100%	**200**
COMMUNES PÉRIURBAINES			
Bizeneuille	293	4,6%	[10-20]
Chamblet	1090	17,3%	[30-40]
Colombier	323	5,1%	[5-10]

Doyet	1167	18,5%	[10-20]
Durdat-Larequille	1317	20,9%	[20-30]
Malicorne	776	12,3%	[10-20]
Saint-Angel	761	12,0%	[10-20]
Verneix	587	9,3%	[10-20]
TOTAL	6314	100%	**100**
COMMUNES RURALES			
Beaune-d'Allier	292	5,0%	[0-5]
Bézenet	920	15,7%	[15-20]
Blomard	243	4,1%	[0-5]
Chappes	240	4,1%	[0-5]
Chavenon	135	2,3%	[0-5]
Deneuille-les-Mines	359	6,1%	[5-10]
Hyds	308	5,2%	[5-10]
La Celle	405	6,9%	[5-10]
Louroux-de-Beaune	157	2,7%	[0-5]
Montvicq	709	12,1%	[10-15]
Murat	272	4,6%	[0-5]
Saint-Bonnet-de-Four	215	3,7%	[0-5]
Saint-Marcel-en-Murat	124	2,1%	[0-5]
Saint-Priest-en-Murat	209	3,6%	[0-5]
Tortezais	180	3,1%	[0-5]
Sauvagny	84	1,4%	[0-5]
Sazeret	142	2,4%	[0-5]
Venas	237	4,0%	[0-5]
Vernusse	152	2,6%	[0-5]
Voussac	489	8,3%	[5-10]
TOTAL	5872	100%	**100**

b) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, à l'exception de la commune de Doyet. Lors des réflexions, des échanges et du travail sur le terrain, plusieurs objectif ont été poursuivis :

> Favoriser la vie locale des centres-villes/centres-bourgs en réfléchissant au meilleur positionnement des futurs quartiers d'habitat,

> Réduire au maximum les déplacements motorisés les plus courts en analysant l'accessibilité des sites,

> Mettre en concordance l'ouverture à l'urbanisation des terrains avec la capacité des réseaux,

> Limiter les incidences potentielles sur le paysage et l'environnement naturel,

> Limiter l'impact sur l'activité agricole.

Plusieurs étapes de travail ont été nécessaires pour parvenir à l'identification de ces secteurs :

- des ateliers de travail communaux qui ont permis une approche globale des "possibles". Les élus ont étudié leurs bourgs et ont pu dessiner le territoire qu'ils souhaitaient pour demain.



Identification des sites de projet souhaités par les élus, commune de Villefranche-d'Allier

- un travail de terrain et la visite de chaque site souhaité par les communes. Il a permis de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. Plusieurs sites ont ainsi été revus (localisation, délimitation) en raison des approches urbanistiques apportées par les techniciens de la communauté de communes et du bureau d'études. Ainsi, les sites ont été requestionnés vis-à-vis de leurs incidences sur l'activité agricole, l'environnement, etc. L'évaluation environnementale a été un outil d'aide à la décision.



Visite des secteurs de projet potentiels avec les élus

c) La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle du territoire et de l'objectif de limitation de la consommation d'espace

Un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets, afin d'assurer une répartition des logements cohérente avec l'armature territoriale et le respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Par rapport aux documents d'urbanisme existants, il convient de créer des espaces constructibles en accord avec les nouvelles perspectives.

	LES PRINCIPALES ORIENTATIONS INSCRITES DANS LE PADD
Consommation d'espace	> Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 40% la consommation foncière d'ici 2035 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années. > Mettre en oeuvre des densités brutes minimales pour les nouvelles opérations : - au moins 35 logements/hectare dans les opérations en densification et au moins 30 logements/hectare dans les nouvelles opérations à Commentry, - au moins 15 logements/hectare dans les opérations en densification et au moins 12 logements/hectare dans les nouvelles opérations en extension dans les communes périurbaines, - au moins 12 logements/hectare dans les opérations en densification et au moins 8 logements/hectare dans les nouvelles opérations en extension dans les pôles intermédiaires, - au moins 8 logements/hectare dans les opérations en densification et en extension dans les autres communes.

En parallèle de ce travail, plusieurs temps d'échanges ont été organisés avec les Personnes Publiques Associées.

Ci-après le récapitulatif des zones AU par commune :

	Nombre de logements "théorique" envisagé par commune	Nombre de logements prévus en densification	Nombre de logements prévu en extension en U	Nombre de logements prévu en extension en AU	Surface prévue en extension AU (en ha)	Nombre de logements "réel" envisagé par commune
COEUR URBAIN (densité appliquée en extension : 30 logts/ha)						
Commentry	100	66	0	**80**	**2,6** (dont 0,81 ha classé dans le secteur Uaf)	**146**
PÔLES INTERMÉDIAIRES (densité appliquée en extension : 8 logts/ha)						
Cosne-d'Allier	55	25	14	32	4,02	71
Montmarault	41	16	0	24	3,02	40
Néris-les-Bains	70	35	0	29	3,53	64
Villefranche-d'Allier	34	18	o	20	2,41	38
TOTAL	200	94	14	**105**	**12,98**	**213**
COMMUNES PÉRIURBAINES (densité appliquée en extension : 12 logts/ha)						
Bizeneuille	5	1	o	11	0,94	12
Chamblet	17	13	0	20	1,6	33
Colombier	5	4	0	5	0,46	9
Doyet	18	9	0	8	0,64	17
Durdat-Larequille	21	10	11	13	1,09	34
Malicorne	12	2	3	12	1,04	17
Saint-Angel	12	7	16	11	1,06	34
Verneix	9	5	0	7	0,50	12
TOTAL	100	51	**30**	**87**	**7,33**	**168**
COMMUNES RURALES (densité appliquée en extension : 8 logts/ha)						
Beaune-d'Allier	4	0	0	4	0,61	4
Bézenet	16	16	0	10	1,21	26
Blomard	4	10	0	0	0	10
Chappes	4	2	0	4	0,51	6
Chavenon	2	1	0	1	0,17	2
Deneuille-les-Mines	6	6	8	0	0	14
Hyds	5	2	0	2	0,28	4

La Celle	7	0	2	5	0,59	7
Louroux-de-Beaune	3	1	0	3	0,42	4
Montvicq	12	4	0	8	1,03	12
Murat	5	4	0	3	0,40	7
Saint-Bonnet-de-Four	4	1	0	3	0,42	4
Saint-Marcel-en-Murat	2	1	0	2	0,31	3
Saint-Priest-en-Murat	4	1	0	2	0,35	3
Tortezais	3	3	0	3	0,34	6
Sauvagny	1	0	0	0	0	0
Sazeret	2	1	0	0	0	1
Venas	4	1	3	5	0,57	9
Vernusse		0	0	0	0	0
Voussac	9	6	4	5	0,65	15
TOTAL	100	60	**17**	**60**	**7,86**	**137**

Trois communes n'ont pas de zone à urbaniser pour les raisons suivantes :

- à Blomard : le potentiel en densification répond d'ores-et-déjà largement à l'objectif en logements.

- à Sauvagny : le territoire est caractérisé par un bâti diffus ; aucun groupement bâti n'a été classé en zone urbaine.

- à Sazeret : les possibilités d'extension du bourg de Sazeret sont très limitées ; caractère humide des pourtours du bourg au nord et présence d'un site d'exploitation agricole en activité au sud.

La répartition est en accord avec les orientations du PADD :

	Nombre de logements envisagés dans le PLUi	% de l'objectif
COEUR URBAIN	146	22%
PÔLES INTERMÉDIAIRES	213	32%
COMMUNES PÉRIURBAINES	168	25%
COMMUNES RURALES	137	21%

Au regard de la densité à appliquer dans le coeur urbain, un rééquilibrage entre ce dernier et les pôles intermédiaires a été réalisée lors de la délimitation des zones à urbaniser à vocation Habitat (sans incidence sur le respect de l'objectif de réduction de la consommation d'espace).

	Nombre de logements envisagés en extension	Surface envisagée en extension en U et AU (en ha)	Densité
COEUR URBAIN	80	2,6	30,8 logts/ha
PÔLES INTERMÉDIAIRES	119	14,8	8,0 logts/ha
COMMUNES PÉRIURBAINES	117	10,0	11,7 logts/ha
COMMUNES RURALES	77	10,3	7,5 logts/ha

	Nombre de logements envisagés en densification	Nombre de logements envisagés en extension
En nombre	271	393
En %	41%	59%

La délimitation de certains secteurs a des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; la consommation d'espace engendrée est détaillée dans la partie 4 du présent rapport.

L'urbanisation de terrains agricoles ou naturels a des incidences sur l'imperméabilisation des sols. Pour les réduire, des coefficients de pleine terre sont imposés.

Les secteurs de projet se trouvant aux franges de l'urbanisation existante ont des incidences sur le paysage. Cependant, le règlement assure des gabarits en accord avec le tissu bâti proche. Les OAP permettent d'assurer des transitions harmonieuses entre espace nouvellement bâti et espaces agricoles/naturels via la plantation de haies notamment.

Aucun secteur 1AUh n'a été délimité dans un réservoir de biodiversité.

Le détail du choix des zones à urbaniser par commune est présenté dans la partie 2.1.

3.3.1.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle de ces espaces tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	1AUh
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces secteurs.	
Hébergement	
Ces secteurs peuvent être propices à accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
La communauté de communes souhaite ne pas contraindre l'implantation de ce type d'activités sur son territoire.	
Commerce de gros	
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des secteurs résidentiels. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds pouvant générer des nuisances au sein des zones résidentiels.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Les secteurs 1AUh peuvent accueillir de manière ponctuelle ce type d'activités ; la communauté de communes souhaite pouvoir offrir la possibilité à des professions libérales de s'implanter sur l'ensemble du territoire.	
Restauration	
Comme pour les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, le choix a été fait de ne pas contraindre par localisation la sous-destination "Restauration".	
Hôtel	
Le choix a été fait de ne pas contraindre par localisation la sous-destination "Hôtel" afin de pas freiner le développement touristique.	
Autres hébergements touristiques	
La communauté de communes souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant de *"renforcer l'hospitalité du territoire*" comme inscrit dans le PADD.	
Cinéma	
Le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans les centres-villes/centres-bourgs.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
L'ensemble de ces sous-destinations sont autorisées sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie, la plomberie... En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des zones résidentielles.	
Entrepôts	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions aux volumes souvent imposants au sein des zones résidentielles.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
Centre de congrès et d'exposition	
Les secteurs 1AUh n'ont pas vocation à accueillir ce type d'équipements.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Afin de protéger le commerce de proximité, la commauté de communes a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble des secteurs 1AUh.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	
Exploitations forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces résidentiels.	
AUTRES	
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).	
Ces secteurs sont dédiés à l'accueil de nouvelles populations en lien avec l'objectif en logements inscrit dans le PADD et ne doivent donc pas être utilisés pour de la production d'énergie renouvelable (d'autres secteurs en A et en N sont réservés pour ce type d'installations).	
Les CUMA agréées	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.	
Résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces pavillonnaires.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Les secteurs 1AUh ont été délimités pour la création de nouveaux logements.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car elles n'ont pas vocation à se situer dans les espaces urbains en raison des nuisances générées.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	
L'objectif est de préserver la qualité du paysage urbain et d'assurer la salubrité publique.	

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles sont rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
1AUh	La règle générale : - implantation à l'alignement de la voie ou avec un retrait maximal de 10 mètres. - implantation en limite séparative ou avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Les règles ont été définies pour permettre de nouvelles formes urbaines conciliant mise en oeuvre des objectifs de densité et qualité du cadre de vie. Elles permettent également la mitoyenneté.
	Les exceptions : - si les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
1AUh	- lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
	- si une construction voisine est implantée avec un retrait différent,	Cette exception permet de s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres s'il existe déjà des implantations de ce type.
	- lorsque le premier rang est construit,	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble,	Il s'agit de ne pas contraindre la réalisation d'opération d'ensemble souvent plus favorable à la mise en oeuvre de formes urbaines différentes.
	- lorsque les caractéristiques physiques du terrain le nécessitent (forte pente, etc.),	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
	- pour les annexes non accolées.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
1AUh	La règle générale : 9 mètres maximum.	Prendre en compte des hauteurs constatées en périphérie des bourgs et permettre de manière mesurée de nouvelles formes d'habitat pouvant s'insérer en extension de ce type de tissu (exemple : habitat intermédiaire).
	Les exceptions : - pour les annexes (hauteur maximale : 4 m)	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.
	- en cas de forte déclivité	Adapter la règle au socle naturel.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS	
Le projet peut être refusé ou accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
Qualité de l'intégration des extensions.	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains
Locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques non visibles depuis le domaine public.	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales de Melun pour affirmer son identité.
FAÇADES	
Traitement cohérent de toutes les façades. Matériaux différents pour les pignons, les soubassements et les extensions si harmonie assurée.	Il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale.
Teintes employées en façade en harmonie avec les constructions proches. Les couleurs vives sont interdites.	
Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, de matériaux hétéroclites ou disparates et de matériaux de récupération interdit.	Cette disposition vise à préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.
Enduit exécuté au nu des pierres sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.	La règle permet d'éviter une dégradation du patrimoine bâti par l'application de techniques non adaptées.
Dérogation aux dispositions précédentes si démarche architecturale de qualité.	A travers cette disposition, les élus souhaitent avoir la possibilité d'étudier, voire d'autoriser, certains projets architecturaux au cas par cas. La qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique…), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau…).

TOITURES	
Formes simples adaptées à leur contexte. - Au moins deux pans - Pente supérieure à 45%.	Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle d'une rue, d'un quartier.
Toitures terrasses autorisées si bonne intégration est justifiée.	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville de Néris-les-Bains. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières… (exemple : architecture bioclimatique).
Toitures terrasses autorisées sans condition pour les extensions et les annexes.	L'objectif est d'adapter les règles aux nouveaux volumes architecturaux.
Respect de l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Autres types de couverture (zinc, vitrage...) autorisés pour les volumes secondaires et les annexes.	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.
OUVERTURES	
Rythme des ouvertures justifié au regard de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.	Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité.
Modèles et couleurs des menuiseries choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Couleurs criardes interdites.	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.
Encastrement des châssis de toit au nu de la couverture obligatoire.	Concernant l'encastrement des châssis de toit et l'intégration des volets roulants et coffrages, il s'agit d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture ou d'une façade.
Pas de volets roulants en saillie de façade ou dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins...).	

Les projets s'inscrivant en extension du tissu urbain ont des incidences sur le paysage. Néanmoins, ces dernières sont réduites par les dispositions du règlement écrit exposées précédemment exigeant aux nouvelles constructions de prendre en compte l'environnement dans lequel elles s'inscrivent. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

Ces dispositions permettent également d'encourager l'architecture contemporaine en prévoyant des dérogations aux règles générales lorsque l'innovation, les performances énergétiques et l'insertion dans le site ont été intégrés à la conception du projet.

TITRE 3. Le traitement des abords de la construction

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
1AUh	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum), - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…	Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements.	
	Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité…), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.	Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire.

	Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).	L'objectif est d'adapter la règle si certaines activités ont des problématiques de sécurité particulières par exemple.
	EN LIMITE SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	
1AUh	Les types de clôtures suivantes sont autorisées : - les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple, - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non, d'un grillage de couleur sombre. - les clôtures en matériaux naturels. Hauteur max. : 1,50 mètres	L'objectif est de favoriser la végétalisation des espaces nouvellement construits. Les murs pleins sont interdits pour éviter l'effet « corridor » de la rue.
1AUh	**EN LIMITE SÉPARATIVE**	
	Hauteur totale de la clôture : 2 mètres max.	Cette disposition permet de limiter les vis-à-vis.
	EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC UN ESPACE NATUREL	
1AUh	Les types de clôtures suivantes sont autorisées : - les grillages et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) et de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés d'une haie arbustive, - les haies arbustives composées de plusieurs essences locales.	A travers une réglementation spécifique pour les clôtures en contact avec un espace naturel, la communauté de communes souhaite limiter les impacts paysagers des constructions en lisière des espaces urbanisés. Il s'agit d'une part, de favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas bâtis et espaces bâtis, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.
	Hauteur totale de la clôture : 1,80 mètres max.	

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les dispositions sur le traitement des limites visent à donner une place au végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la trame verte et bleue.

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
1AUh	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La communauté de communes souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
	Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.	Ces dispositions ont pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.
	Lors de toute nouvelle construction, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés en fonction de la superficie de l'unité foncière : - Entre 500 et 750 m² > au moins 30% - Entre 750 et 1000 m² > au moins 40% - Plus de 1000 m² > au moins 50%	Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.
	Référence à une liste d'essences locales pour les nouvelles plantations (recommandation) (Annexe 2).	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
	Introduction d'essences exotiques envahissantes interdite.	La communauté de communes a souhaité interdire les espèces envahissantes. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National et la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La qualité des plantations et la superficie plantée imposée dans le secteur 1AUh permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des nouvelles opérations, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols, etc. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions, notamment sur le fait d'imposer des fosses de plantations communes pour les nouvelles plantations pour les aires de stationnement.

3.3.2 La zone à urbaniser à vocation principale Equipement : le secteur 1AUe

3.3.2.1 LA DÉLIMITATION DU SECTEUR 1AUe

Le secteur 1AUe a pour destination des équipements publics. La ville de Montmarault prévoit d'y implanter une chaufferie collective à bois déchiqueté pour répondre aux besoins énergétiques de la salle socioculturelle Espace Claude Capdevielle, le gymnase Maurice Delfour, l'école publique Pierre et Marie Curie, le collège Jeanne Cluzel et la future maison d'accueil de la petite enfance. Le SDE est actuellement en charge de la réalisation de la faisabilité économique du projet. Le début des travaux est prévu au printemps 2025.



Il couvre une superficie de 1,48 hectares.

Les secteurs 1AUe à Montmarault

3.3.2.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Les justifications sont les mêmes que dans le secteur Ue.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le secteur 1AUe couvre un espace agricole à usage de prairie (temporaire). Il a donc une incidence sur la consommation d'espaces agricoles. A noter que la zone a été réduite au besoin de l'équipement prévu par rapport au PLU actuellement en vigueur dans lequel une zone à urbaniser de 10 hectares est délimitée. Le projet engendre également une imperméabilisation d'une partie du site et donc réduit les surfaces d'infiltration des eaux du fait de l'implantation d'un nouveau bâtiment. En revanche, le secteur de projet n'impacte pas les continuités écologiques (absence de réservoir et de corridor).

De par son positionnement géographique au sein d'espaces agricoles (le terrain ne borde aucune parcelle bâtie), le secteur de projet a des incidences paysagères ; pour les réduire, les OAP prévoient le maintien et la création de haies sur ses pourtours.

En permettant la création d'une chaufferie bois collective, le secteur de projet a des incidences positives pour la performance énergétique et la valorisation des ressources locales.

3.3.3 Les zones à urbaniser à vocation principale Economie : les secteurs 1AUz et 2AUz

Ces zones à urbaniser correspondent à des espaces aujourd'hui non bâtis voire non artificialisés qui ont pour vocation à accueillir des activités économiques.

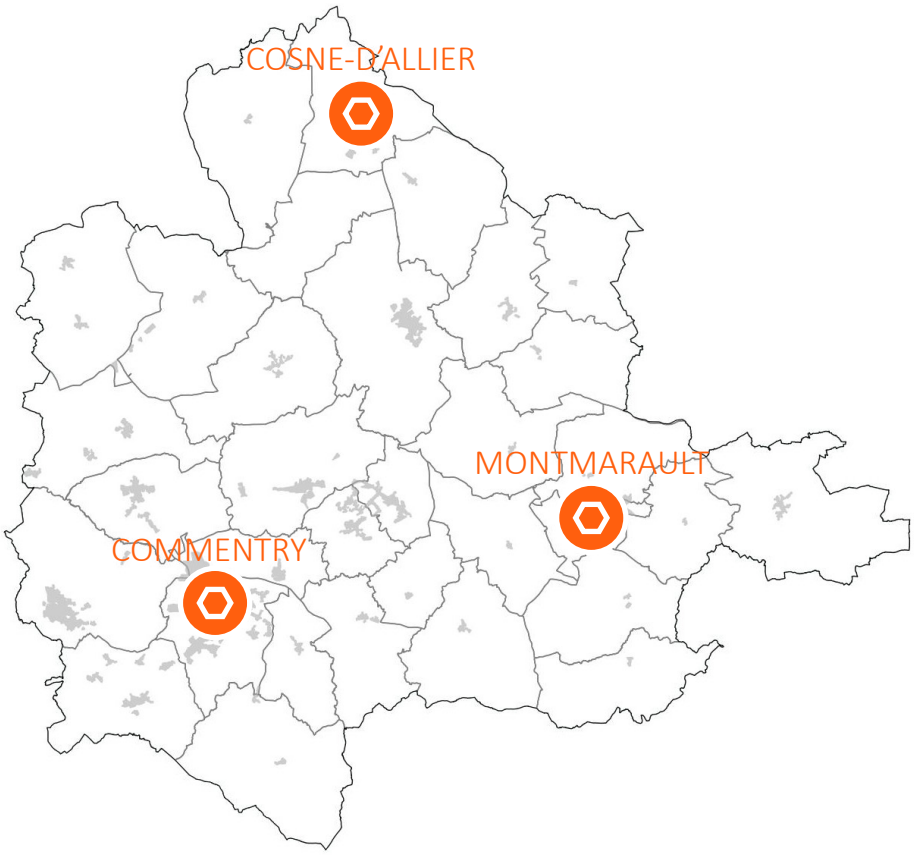
3.3.3.1 LA DÉLIMITATION DES SECTEURS 1AUz ET 2AUz

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises (industrielles, logistiques, etc.) en proposant une offre foncière et immobilière adaptée dans des zones d'activités stratégiques en termes de localisation.
- Prévoir l'extension de certaines zones si les besoins en foncier sont justifiés au regard du remplissage de l'ensemble des zones et de la zone concernée (au moins 75%).
- Accompagner le développement de la ZAC de Magnier.

Le développement économique doit faire l'objet d'une véritable politique intercommunale pour un aménagement du territoire cohérent. Tout d'abord, les potentiels fonciers et immobiliers existants ont été au coeur de la réflexion ; en effet, les élus ont la volonté de mobiliser ce potentiel, avant d'envisager toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces. Cependant, ce potentiel est aujourd'hui limité et certaines parcelles souffrent d'un manque d'attractivité en raison de leur éloignement vis-à-vis des grands axes de circulation. C'est pourquoi, dans le PLUi, les réflexions menées poursuivent l'objectif suivant : conforter les sites existants où il existe une demande et s'appuyer sur l'économie pour le maintien d'un dynamisme, qu'il soit économique, démographique ou résidentiel sur le territoire.

Dans un premier temps, tous les espaces pouvant potentiellement constituer un secteur de projet de zones économiques sont repérés. Les communes constituant à la fois des pôles et des centres de bassins de vie (de l'INSEE) doivent être privilégiées :



Dans un contexte de limitation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, le développement de zones d'activités existantes doit être une priorité lorsque cela est possible :

- à l'échelle du bassin de vie de Commentry (comprenant Néris-les-Bains et Bizeneuille, communes possédant actuellement une zone d'activités), les disponibilités sont importantes ; en effet, 62,23 hectares sont encore disponibles dans les périmètres de ZA existants (en lien avec les périmètres opérationnels validés).

- à l'échelle du bassin de vie de Montmarault, les disponibilités sont nulles. Or, le carrefour autoroutier à Montmarault rend ce secteur du territoire attractif ; les demandes d'entreprises souhaitant s'implanter à proximité sont nombreuses. L'absence de disponibilités foncières ou immobilière n'a pas permis leur accueil.

- à l'échelle du bassin de vie de Cosne-d'Allier, 5,85 hectares sont encore disponibles dans les ZA de Villefranche-d'Allier et Cosne-d'Allier. Dans ce secteur, les demandes en foncier se concentrent pour des besoins d'extension des entreprises existantes.

Ces constats et l'objectif de réduction de la consommation d'espace ont amené les élus :

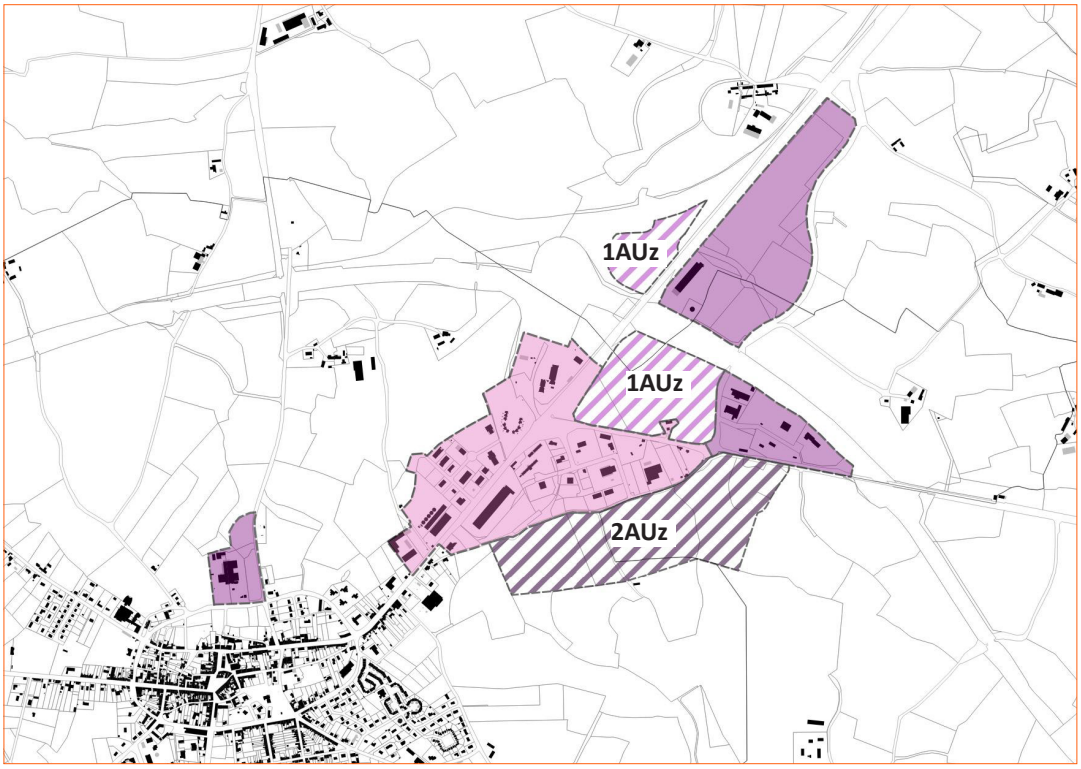
- à l'échelle du bassin de vie de Commentry, à limiter les extensions aux périmètres opérationnels existants pour les zones d'activités de Magnier (Chamblet/Malicorne/Néris-les-Bains) et de La Brande Campus (Malicorne/Néris-les-Bains). Ces deux zones ont été classées dans un secteur 1AUz. Un autre secteur, de l'autre côté de la RD37 a été classé dans un secteur 2AUz (dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et si le taux d'occupation des secteurs Uz et 1AUz dépasse 75%, à moins que la surface nécessaire au nouveau projet dépasse la surface disponible sur chaque secteur Uz et 1AUz). Ainsi, certains terrains aujourd'hui classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été de fait écartés ; c'est le cas de l'extension envisagée (AUi) dans le PLU de Néris-les-Bains approuvé en 2015 (ZA route de Clermont) et de celle (Ui) prévue dans le PLU de Bizeneuille approuvé en 2007 (ZA de Bedun).

- à l'échelle du bassin de vie de Montmarault, d'ouvrir à l'urbanisation deux sites dès l'approbation du PLUi ; l'un constitue un espace enclavé entre les zones d'activités existantes et l'autre est un délaissé des travaux d'autoroute. Un autre secteur a été classé en 2AUz (dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi et si le taux d'occupation des secteurs Uz et 1AUz dépasse 75%, à moins que la surface nécessaire au nouveau projet dépasse la surface disponible sur chaque secteur Uz et 1AUz).

- à l'échelle du bassin de vie de Cosne-d'Allier, de prendre en compte uniquement les projets d'extension des entreprises; au regard de l'état d'avancement des projets, les terrains concernés ont été classés dans un secteur Uz. Aucune zone à urbaniser n'a été délimitée.



Les secteurs 1AUz et 2AUz à l'échelle du bassin de vie de Commentry



Les secteurs 1AUz et 2AUz à l'échelle du bassin de vie de Montmarault

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La délimitation des secteurs de projet à vocation économique (à l'exception de la "goutte d'eau") a des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers ; la consommation d'espace engendrée est détaillée dans la partie 4 du présent rapport. A noter que les incidences des "coups partis" (terrains non bâtis mais inclus dans une ZAC, terrains faisant l'objet d'un projet datant d'avant 2023...) ont été étudiées lors de la conception des projets et ne le sont donc pas dans le cadre du projet de PLUi.

L'urbanisation de terrains agricoles ou naturels a des incidences sur l'imperméabilisation des sols. Pour les réduire, des coefficients de pleine terre sont imposés.

Les secteurs de projet se trouvant aux franges de l'urbanisation existante et en entrée de ville ont des incidences sur le paysage. Cependant, le règlement assure des gabarits en accord avec le tissu bâti proche. Les OAP permettent d'assurer des transitions harmonieuses entre espace nouvellement bâti et espaces agricoles/naturels via la plantation de haies notamment.

Un secteur a des incidences sur le patrimoine naturel : le secteur 2AUz. En effet, une zone humide est présente sur la partie Ouest du site et un vallon boisé traverse le site. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification ou une révision du PLUi, procédure qui justifiera que les incidences sont réduites.

3.3.3.2 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation «Economie» dans les espaces propices et adaptés que constituent les secteurs 1AUz.

Ainsi, les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme sont réglementées de la manière suivante :

Destinations et sous-destinations	1AUz
HABITATION	
Logement	
Le logement est autorisé uniquement s'il s'agit d'un logement de gardiennage intégré à une construction principale, dont la surface est limitée à 50 m². L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.).	
Hébergement	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans les sites d'activités économiques (nuisances, risques, etc.).	
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de planchers ou qu'il s'agisse de show-rooms d'artisan, de magasin d'usine, d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité. Seuls les grands commerces (déployant plus de 300 m² de surface de plancher) sont autorisés en 1AUz afin d'éviter l'implantation de petits commerces pouvant concurrencer ceux des centres-villes.	
Commerce de gros	
Cette activité peut s'implanter dans les sites d'activités.	
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	
Restauration	
Hôtel	
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	
Ces sous-destinations sont interdites afin de privilégier leurs implantations dans les centres-villes centres-bourgs afin de dynamiser ces derniers.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Les secteurs 1AUz n'ont pas vocation à accueillir ce type d'établissement.	
Salles d'art et de spectacles	
La communauté de communes souhaite permettre ce type d'équipements dans des zones périphériques car ils peuvent générer des nuisances (sonores notamment) et demandent souvent une surface en foncier importante.	
Équipements sportifs	
Le secteur 1AUz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
Lieux de culte	
Le secteur 1AUz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
Autres équipements recevant du public	
Le secteur 1AUz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôts	

Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Ces sous-destinations sont autorisées sans condition car elles répondent à la vocation des secteurs.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Le secteur 1AUz n'a pas vocation à accueillir des exploitations agricoles.	
Exploitations forestières	
Le secteur 1AUz a vocation à accueillir ce type d'activités (exemple : scierie).	

AUTRES	
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture…).	
Ces secteurs sont dédiés à l'accueil de nouvelles populations en lien avec l'objectif en logements inscrit dans le PADD et ne doivent donc pas être utilisés pour de la production d'énergie renouvelable (d'autres secteurs en A et en N sont réservés pour ce type d'installations).	
Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage	
Cette sous-destination est interdite car les secteurs Uz n'ont pas vocation à devenir des secteurs d'habitat.	
Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.	
Les carrières	
Elles sont interdites car des sites dédiés leur sont réservés.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération	
Ils sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité existante, qu'ils ne présentent pas de risque de sécurité ou d'insalubrité et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

Situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
1AUz	La règle générale : - les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres par rapport à la voie et aux limites séparatives. Des exceptions : - pour un local ou une installation technique accessoire, - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite, - lorsque des mesures sont prises pour ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et pour éviter la propagation des incendies, - pour la destination «Equipement d'intérêts collectif et services publics» .	- Une règle générale pour, à la fois assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants, assurer leur sécurité et permettre une densification de ces derniers, - Des exceptions pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités, - Ne pas contraindre les projets publics.

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
1AUz	25 mètres	- Reprise du règlement de la ZAC de Magnier et extension de la règle à l'ensemble des secteurs 1AUz.
1AUz	Des exceptions : - pour les extensions, - en cas de forte déclivité, - pour des exigences fonctionnelles ou techniques, - pour la destination «Equipement d'intérêts collectif et services publics».	- Assurer une cohérence à l'échelle de chaque bâtiment, -Permettre un développement des activités en place, - Ne pas contraindre les projets publics.

> L'aspect extérieur des constructions

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :
- veiller à la bonne intégration des bâtiments d'activité, aux volumes souvent imposants,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
1AUz	Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
	Simplicité des volumes, adaptation au relief.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
	FAÇADES	
1AUz	Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdit.	Cette disposition vise à préserver la qualité architecturale des bâtiments composant les grands ensembles patrimoniaux en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.
	Traitement des façades donnant sur les voies et emprises publiques doit être réfléchi pour limiter l'impact visuel du projet sur l'environnement, pour limiter les contrastes de teinte.	La règle permet d'éviter "l'effet lampion" d'une construction.
	TOITURES	
1AUz	Les toitures mono-pentes sont interdites (les toitures plates avec acrotères ne sont pas concernées par cette disposition).	Eviter l'effet "casquette" des constructions.

> Le traitement des limites

Ces dispositions permettent :
- de traiter de manière qualitative les abords des constructions et assurer une cohérence entre le bâti et la clôture,
- qualifier et structurer l'espace public et assurer une unité de traitement à l'échelle d'une rue, d'un quartier,
- répondre aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
LE TRAITEMENT DES ABORDS		
1AUz	Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum), - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…	Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
	Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.	Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
	Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements ainsi que les brises vues.	Les clôtures de ce type ne garantissent pas la qualité paysagère et/ou architecturale en lien avec l'espace public ; elles marquent une rupture brutale entre la rue et l'espace privé et créé un « effet couloir ».
	Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.	
	La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).	

> Le traitement des espaces libres

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	LES ZONES DE STOCKAGE	
1AUz	Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).	Préserver le paysage urbain.
	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La communauté de communes souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
	Lors de toute nouvelle construction, 20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable.	Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.
	Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places.	Ces dispositions ont pour but d'intégrer le végétal à toute opération d'artificialisation des sols et ainsi renforcer la place de la nature au sein des espaces urbanisés.
	Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre.	
	Référence à une liste d'essences locales pour les nouvelles plantations (recommandation) (Annexe 2).	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
	Introduction d'essences exotiques envahissantes interdite.	La communauté de communes a souhaité interdire les espèces envahissantes. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National et la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La qualité des plantations et la superficie plantée imposée dans le secteur 1AUz permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace nouvellement construit, une réduction du ruissellement et l'infiltration de l'eau dans les sols. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité.

3.4 La zone agricole

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».
Les secteurs de la zone Agricole à l'échelle du territoire sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.	Toutes les communes.
Apv	Espaces dédiés à l'agrivoltaïsme	Commentry et Villefranche-d'Allier
Ad	Espaces dédiés à du stockage de déchets inertes	Villefranche-d'Allier, Néris-les-Bains
Aes	STECAL dédiés à des sites équestres de loisirs	Louroux-de-Beaune, Néris-les-Bains

3.4.1 La délimitation

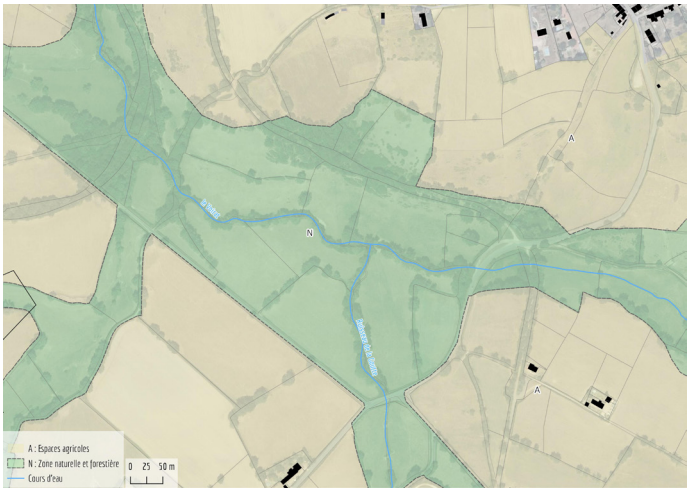
3.4.1.1 LA ZONE AGRICOLE

La zone Agricole (A) du PLUi de la communauté de communes correspond principalement :
- aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources :
- le diagnostic agricole, qui identifie les sites d'exploitation et les parcelles à usage agricole,
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique).

La délimitation suit les grands principes suivants :

> La majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière (N).



Limite entre la zone A et la zone N à proximité du Voirat et du Ruisseau de la Goutte à Montvicq



Limite entre la zone A et la zone N à proximite de l'Oeil à Cosne d'Allier

> Les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie 1.

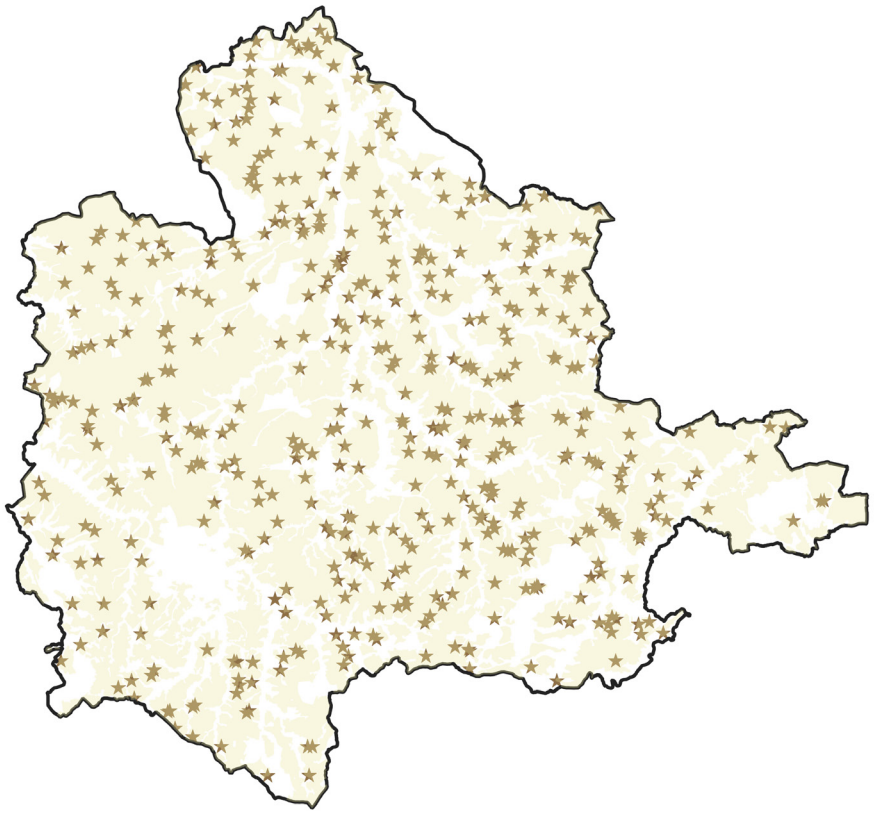


Habitat diffus classés en zone A, Lieu-dit Les Grenouillats à Bizeneuille



Habitat diffus classés en zone A, Lieu-dit Le Plaix à Voussac

> La quasi-totalité des sites d'exploitation en activité (472 en 2022, source : communes) ont été classés en zone A.

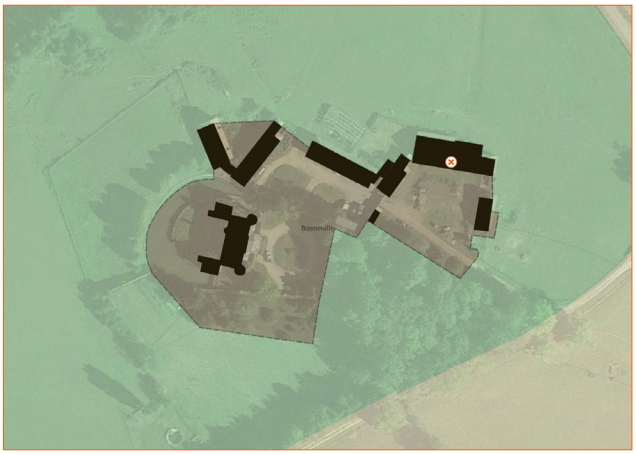


Délimitation de la zone A et localisation des sites d'exploitation en activité

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre le développement des exploitations existantes.
- Permettre la création de nouveaux sites d'exploitations et nouveaux bâtiments en portant une attention particulière à leur intégration paysagère et architecturale.
- Économiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations (pâtures autour des sièges nécessaires à l'élevage, secteurs maraîchers...).

Quelques sites d'exploitation n'ont pas été classés en zone Agricole pour les raisons suivantes :



Lieu-dit de Grandchamp à Bizeneuille

- 3 sites sont localisés au sein de grands ensembles bâtis patrimoniaux. L'implantation de nouveaux bâtiments en leur sein est interdite afin de préserver l'intérêt patrimonial et architectural des lieux.



Lieu-dit Laporte à Sauvagny



Lieu-dit Saint-Moeurs à Villefranche-d'Allier



Hameau du boeuf à La Celle

- 11 sites ont été classés en Ub en raison de leur intégration au sein de l'enveloppe urbaine (3 exemples ci-contre). Leur positionnement à proximité immédiate d'habitations n'est pas propice à leur développement ; le règlement du secteur Ub interdit, à ce titre, la sous-destination "Exploitation agricole".



Bourg de Chavenon



Hameau de Nouzillers à Villefranche-d'Allier

A noter que la règle générale en matière de délimitation a été de privilégier la zone Agricole pour les sites d'exploitation dès que cela était possible. Exemples :

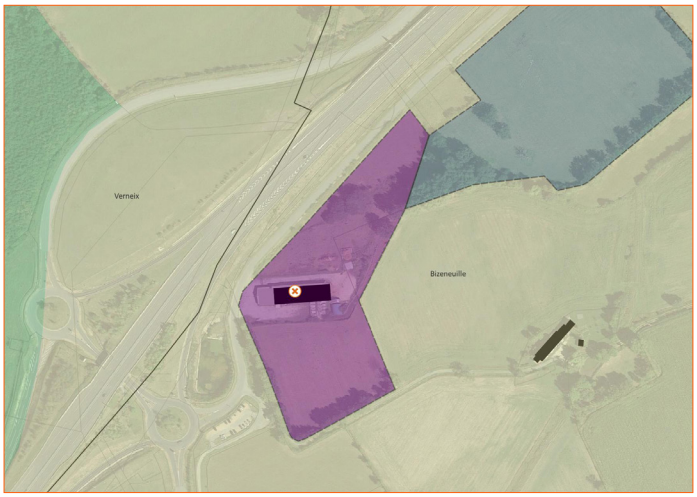


Exploitation agricole sur les franges de l'espace urbanisé, bourg de Saint-Angel



Exploitations agricoles sur les franges des espaces urbanisés de Montvicq et Bézenet

- 2 sites d'exploitation ont été classés dans le secteur Uz1. Les sous-destinations "Exploitation agricole" sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution d'un site existant.



Exploitation agricole dans la ZA de Bedun à Bizeneuille



SOCAVIAC à Villefranche-d'Allier



Exploitation agricole dans un secteur Nts à Cosne-d'Allier

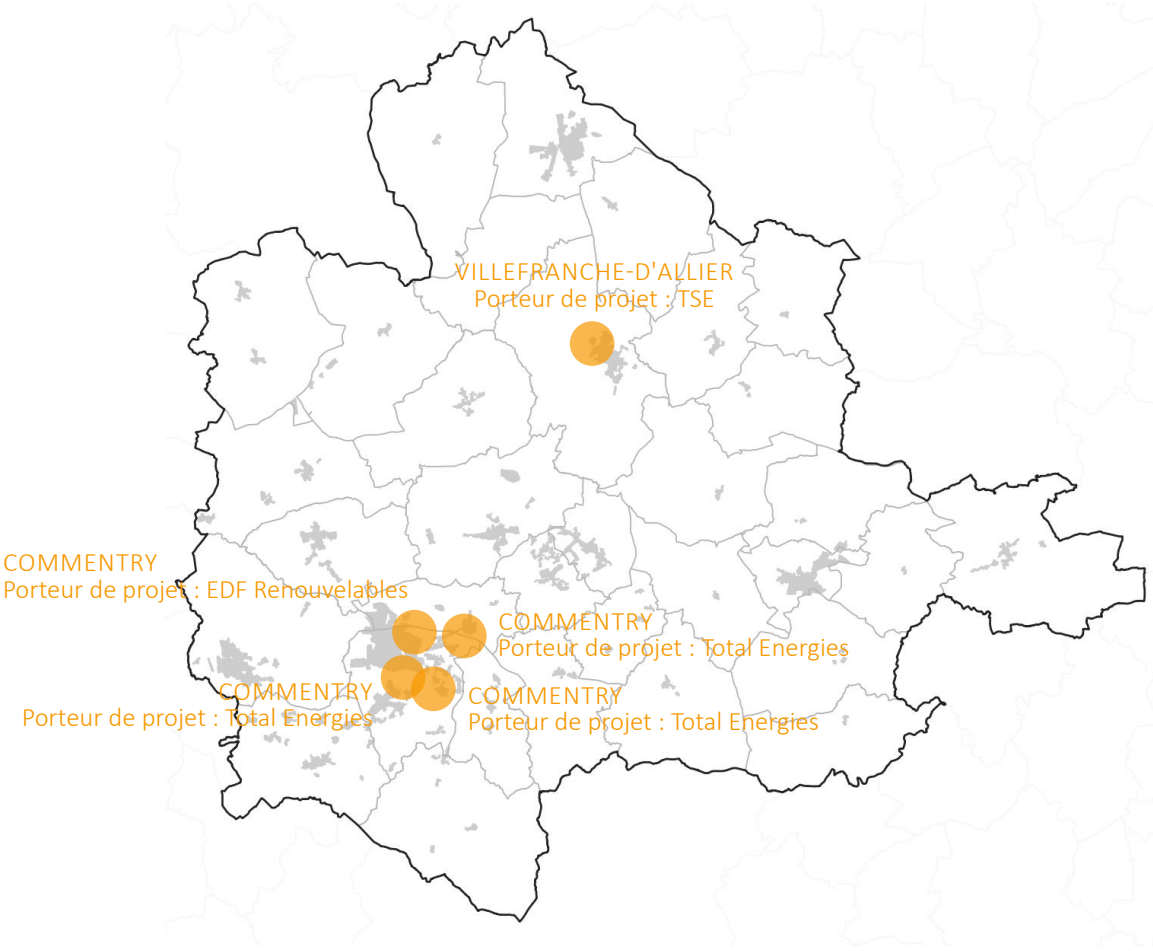
- 1 site d'exploitation a été classé dans un secteur Nts en raison d'un projet touristique.

3.4.1.2 LE SECTEUR Apv

Le secteur Apv de la zone A recouvre les espaces dédiés aux projets d'agrivoltaïsme. A noter qu'une installation agrivoltaïque est définie comme une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole (L.314–36 du code de l'énergie). Elle doit apporter directement au moins l'un des points suivants à la parcelle :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique,
- L'adaptation au changement climatique,
- La protection contre les aléas,
- L'amélioration du bien-être animal.

La délimitation de ces secteurs Apv a pris en compte les sites où des projets sont déjà enclenchés :



Les secteurs Apv à l'échelle de la communauté de communes

Un zoom sur chaque secteur Apv est présenté dans la partie 4.2.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, uniquement [...] s'il s'agit d'agrivoltaïsme sous réserve que l'activité soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3.4.1.3 LE SECTEUR Ad

Deux secteurs Ad ont été délimités sur le territoire de la communauté de communes. Ils correspondent à des sites de stockage (existant et futur) de déchets inertes.



Le secteur Ad à Néris-les-Bains

La délimitation s'appuie sur l'arrêté modificatif modifiant l'arrêté préfectoral n° 59712008 du 20 février 2008 autorisant l'exploitation de l'installation de stockage de déchets inertes à Néris-Les-Bains, lieu-dit ((Domaine de la Folie)) au bénéfice de la Société LAUVERGIVE-COLLINET.



Le secteur Ad à Villefranche-d'Allier

La délimitation s'appuie sur un projet porté par la Société LAUVERGIVE-COLLINET correspondant à l'ouverture d'une décharge de terre et de gravats, matériaux issus des travaux de terrassement de l'entreprise SOCOPA implantée à Villefranche-d'Allier. La demande est en cours d'instruction.

3.4.1.4 LE SECTEUR Aes

Les justifications sont apportées dans la partie 3.6.

3.4.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone Agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont réglementées les 23 sous-destinations citées par le code de l'urbanisme :

Destinations et sous-destinations	A	Apv	Ad
HABITATION			
Logement			
Les logements sont autorisés en zone A sous conditions : > S'il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente, implanté à moins de 100 mètres des bâtiments existants. Les objectifs sont de limiter le nombre de constructions au sein des zones A, mais aussi d'éviter que les logements soient détournés de leur utilisation initiale (exemples : mise en location pour un tiers, changement de destination). > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant. Les extensions sont autorisées sous réserve d'avoir une emprise au sol de moins de 50 m² ou de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle a été rédigée pour permettre aux petites habitations (exemple : 70 m²) une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.) tout en limitant les possibilités à 50 m² (soit d'avoir une maison de 120 m² pour cet exemple) ; or la règle des 30% ne suffit pas à cette évolution. A noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante). > S'il s'agit d'une annexe. Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : - être situées à moins de 25 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale ; cette exception répond aux besoins d'abris de jardin au fond des parcelles en lanière notamment, - avoir une emprise au sol de moins de 60 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscine). Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces agricoles. > dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.			
Hébergement			
Cette sous-destination est autorisée en zone A uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.			
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture. Il est précisé que le commerce/vente directe dans les exploitations agricoles n'appartient pas à cette sous-destination.			
Commerce de gros			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			

Activités de service avec l'accueil d'une clientèle			
Restauration			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Ces 4 sous-destinations sont autorisées en zone A uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.			
Cinéma			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Cette sous-destination est autorisée dans les conditions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. L'objectif est de permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			
Salles d'art et de spectacles			
Cette sous-destination est autorisée en zone A uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.			
Équipements sportifs			
Cette sous-destination est autorisée dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est de permettre des évolutions sur des sites existants publics (n'engendrant pas de consommation d'espace).			
Lieux de culte			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			
Autres équipements recevant du public			
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone dédiée à l'agriculture.			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôts			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Les 5 sous-destinations précitées sont interdites car ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans une zone agricole.			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			

Cette sous-destination est autorisée sous conditions. A noter que l'article L311-11 du code rural et de la pêche maritime définit les activités « réputées agricoles ». La définition intègre les activités agricoles «pures» (élevage, maraîchage...) mais également les activités liées à la diversification des exploitations (ateliers de transformation, vente directe, camping à la ferme...). Néanmoins, comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme, la sous-destination « Constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole» a été ajoutée sous les conditions suivantes : « Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les conditions sont les suivantes :

- les nouvelles constructions/extensions doivent être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation. Cette condition est rédigée pour éviter la construction de bâtiments ayant pour seul but la production d'énergie renouvelable (via les panneaux photovoltaïques).

- être implantées dans la continuité immédiate des bâtiments existants sauf exceptions (création d'un nouveau site, contraintes topographiques ou sécuritaires...). L'objectif est de limiter le mitage et s'intégrer dans le paysage notamment.

La création d'exploitation agricole dans le secteur Ad est interdite car ce secteur est destiné à l'accueil d'une décharge.

Exploitations forestière			

Cette sous-destination est interdite conformément au code de l'urbanisme.

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

AUTRES			
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...).			

Cette sous-destination est autorisée sous conditions. Dans les deux secteurs (A et Ad), il est fait référence aux conditions rédigées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Il est ajouté la condition suivante afin d'encadrer strictement l'agrivoltaïsme notamment : la superficie du projet ne doit pas dépasser 5000 m². Cette restriction a été rédigée à la fois pour éviter l'implantation de parcs solaires au sol en dehors des secteurs dédiés (Apv).
Dans le secteur Apv, dédié à l'agrivoltaïsme, cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'une activité agricole, pastorale ou forestière soit maintenue sur le terrain sur lequel ils sont implantés (activité de production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristiques) et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'objectif est d'autoriser l'agrivoltaïsme sous réserve que la production électrique soit compatible avec une activité agricole équivalente.

Les CUMA agrées			

Cette sous-destination est autorisée sans condition comme le permet le code de l'urbanisme dans la zone A (article R.151-23). Les CUMA agréées sont interdites dans les secteurs Ad et Apv car elles n'ont pas vocation à s'y implanter.

Les carrières			

Elles sont autorisées uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol.

Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres			

Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de l'existence de ces infrastructures d'intérêt collectif au sein de la zone A.

Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours...)			

Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre la mise en valeur des espaces agricoles du territoire.

Les affouillements et exhaussements de sol	
Ils sont autorisés sous conditions afin de préserver au maximum le socle naturel.	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles matériaux de démolition ou de récupération	
Cette sous-destination est autorisée uniquement dans le sous-secteur Ad à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. L'objectif de cette disposition est de permettre l'activité de stockage de déchets inertes sur un site existant et un site futur et de maintenir la qualité paysagère des espaces agricoles.	

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

> Implantation des constructions

Implantation des constructions	Justifications
- Implantation de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels et limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.	Cette disposition a pour objectif de préserver la trame verte et bleue.
- Retrait d'au moins 3 mètres pour les logements par rapport à l'ensemble des limites. - Retrait égale à au moins la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres.	Il s'agit de ne pas contraindre le développement des exploitations et d'assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus.
Les exceptions : - lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de prendre en compte la réalité du terrain.
- si une construction voisine est implantée avec un retrait différent,	Cette exception permet de s'implanter autrement s'il existe déjà des implantations de ce type.
- pour les extensions des constructions existantes,	Cette exception a été rédigée pour ne pas contraindre les évolutions de l'existant.
- pour les constructions agricoles sous réserve d'être justifiées par une recherche de cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitations, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.	Une exception pour l'implantation par rapport aux limites séparatives a été rédigée pour les constructions agricoles pour favoriser une intégration harmonieuse (bâtiments souvent volumineux) dans l'environnement existant.

> Hauteur des constructions

Hauteur	Justifications
La règle générale (maximum) : - pour les habitations : 7,50 mètres - pour les autres constructions : 15 mètres	Il s'agit d'assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.
Les exceptions : - dans le cas d'une extension (pas de dépassement de la hauteur du bâtiment principal),	Cette exception a été rédigée pour assurer une cohérence à l'échelle d'un bâtiment.
- pour les annexes (hauteur maximale : 4 m)	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

- pour des exigences fonctionnelles et techniques, - pour les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais…).	
- en cas de forte déclivité	Adapter la règle au socle naturel.

> Aspect extérieur des constructions

Généralités
L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.
Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit de la zone A à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment.
Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.
L'objectif est de limiter les incidences des nouvelles constructions parfois aux volumes importants sur l'existant.
C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.
L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.
Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.
Cette disposition a été rédigée pour préserver les paysages ouverts et créés par l'activité agricole.
Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture (cottage, chalet...) est interdit. Une exception peut être faite pour les résidences démontables relevant de la destination Logement.
L'objectif est de préserver les codes architecturaux locaux, supports de l'identité du territoire.
Pour la destination Logement, les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verres opaque. Les menuiseries devront êtres choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).
Cette disposition a été rédigée pour limiter les vis-à-vis (cas dans les hameaux classés en zone A) et éviter les effets «lampion» de certains matériaux.
Constructions agricoles
L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.
Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnement.
L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.

Les bâtiments agricoles devront : - présenter une simplicité de volume et une unité de ton, - utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, - diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats, - choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…).
Ces dispositions permettent d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Lorsqu'ils sont enduits, l'enduit sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades. Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.
Ces dispositions permettent d'assurer une cohérence architecturale à l'échelle du bâtiment.
Dans le cas d'une toiture asymétrique, elle devra être constituée de deux pans.
Il s'agit de respecter l'architecture locale en matière de bâti agricole.
Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.
L'objectif est de limiter l'effet «lampion» potentiel des constructions aux volumes souvent imposants (impact paysager non négligeable).
La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.
Cette disposition permet d'assurer une cohérence à l'échelle d'un ensemble de bâtiments.
Pour les constructions à usage d'habitation
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.
Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.
Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages.
Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.
Les ouvertures étant une composante de la façade, elles participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.
La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.
L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes.
Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).
Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.
Cette disposition permet de préserver les codes architecturaux dans les espaces ruraux tout en permettant une adaptation de la règle aux nouveaux volumes architecturaux.
Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.
Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans le bâti.
La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claire (exemple : panaché de blancs) sont interdites.
Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement dans l'espace rural.

TITRE 3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Généralités
Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…
Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
Sont interdits : - l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...), - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), - l'emploi de tous les matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.
Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité…). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire.
La construction de murs pleins est interdite sauf : - si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.), - si elle constitue une reconstruction à l'identique, - si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.
Cette disposition constitue une exception car l'objectif est de ne pas entraver le déplacement des espèces au sein des zone Agricoles.
En limite séparative avec un espace agricole ou naturel
Seules sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales pour faciliter les déplacements de la petite faune.
La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 2 mètres.
Cette disposition s'inscrit dans le prolongement des règles actuelles.
Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres ou métal.
Cette disposition a pour but d'intégrer ces éléments anthropiques dans des espaces dominés par le végétal.
Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).
Cette disposition permet d'autoriser des clôtures nécessaires à la sécurité des ouvrages, des équipements et des habitants.
Le traitement des espaces libres
Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.
L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces agricoles pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.
Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés : > 30% pour les unités foncières d'une superficie entre 500 m² et 750 m². > 40% pour les unités foncières d'une superficie entre 750 m² et 1000 m² > 50% pour les unités foncières d'une superficie de plus de 1000 m². Pour les autres destinations, un coefficient de plus de 20% devra être respecté.
Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.
L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.2 est interdite.
L'objectif de cette disposition est d'éviter la prolifération des espèces végétales invasives.

3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone agricole a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

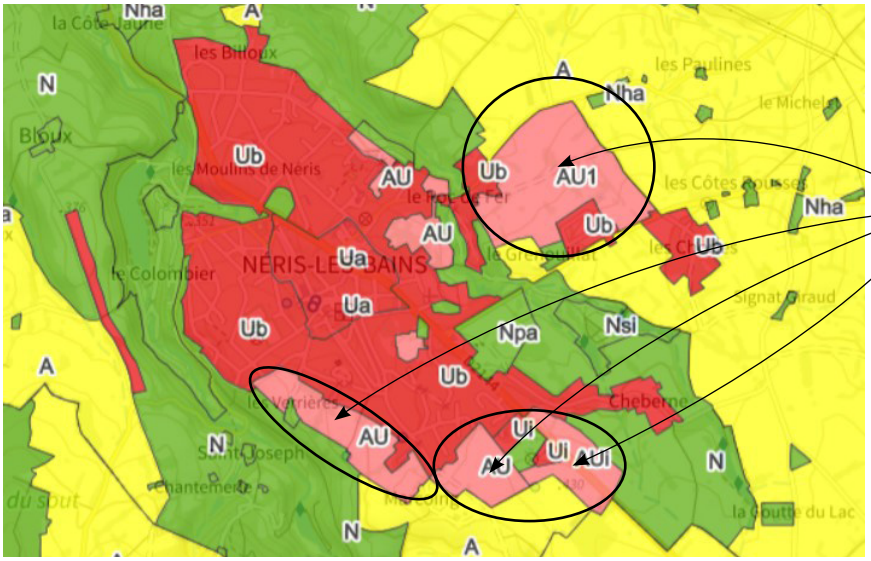
RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

3.4.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE A

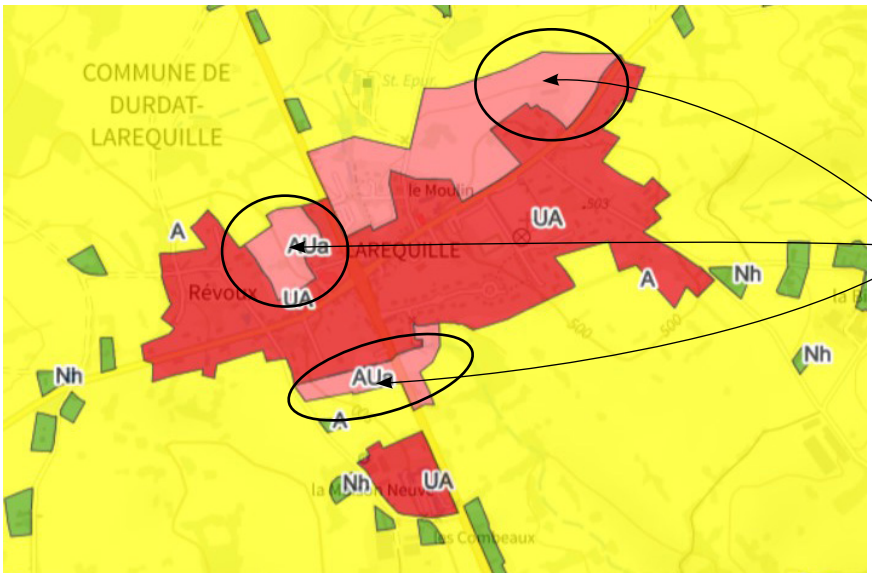
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLUi a une plus-value notable sur le maintien des terres agricoles par un reclassement en zone Agricole de nombreux terrains classés en zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme actuels. Exemples :



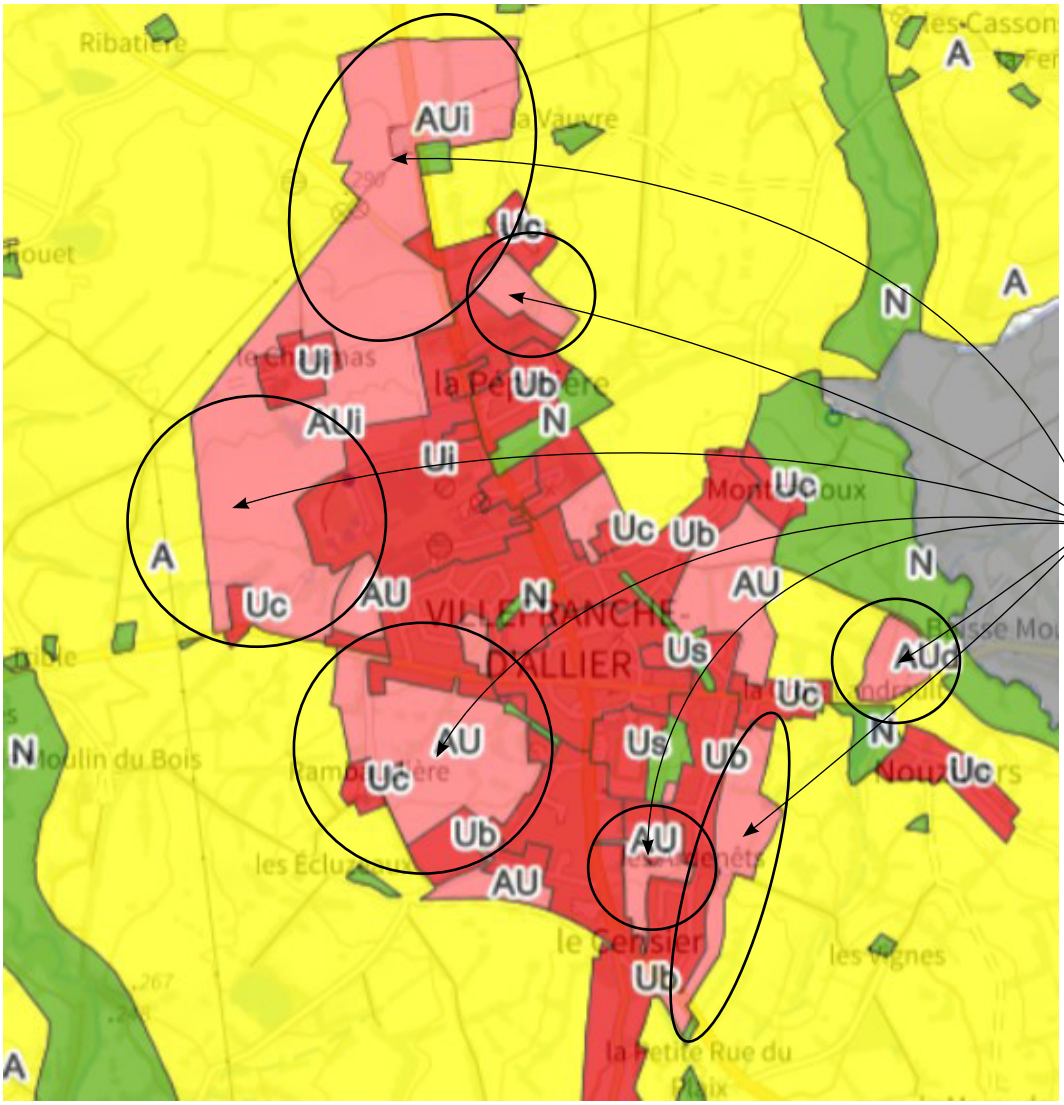
Zones à urbaniser dans le PLU approuvé en 2015 reclassées en zone Agricole dans le projet de PLUi

Extrait du PLU de Néris-les-Bains



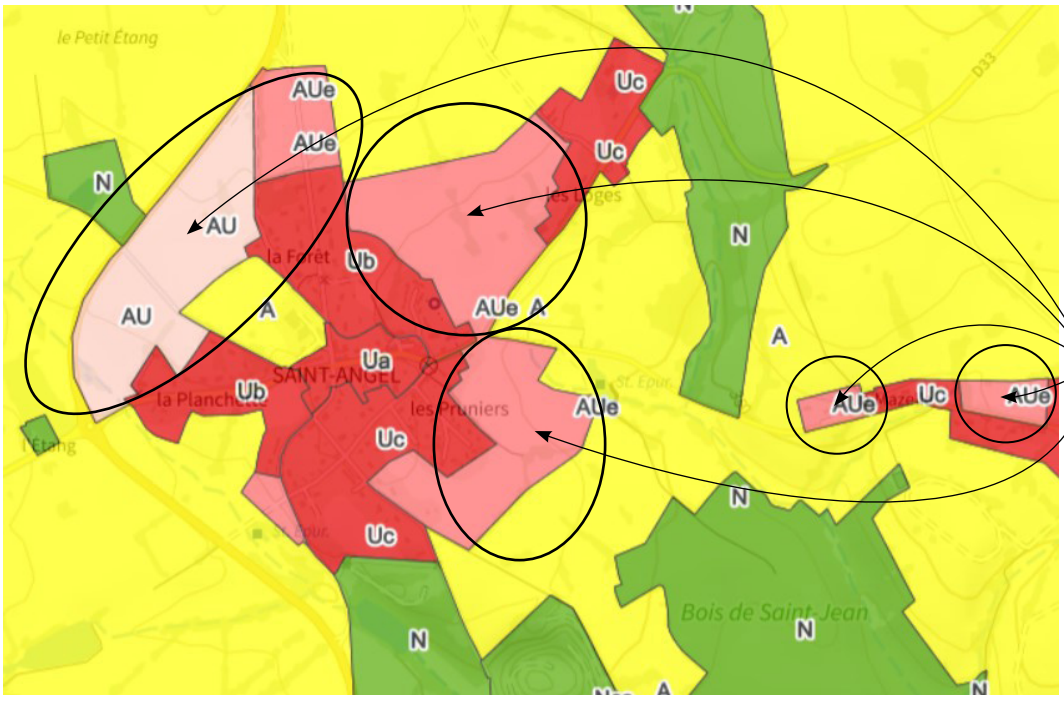
Zones à urbaniser dans le PLU approuvé en 2014 reclassées en zone Agricole dans le projet de PLUi

Extrait du PLU de Durdat-Larequille



Zones à urbaniser dans le PLU approuvé en 2015 reclassées en zone Agricole dans le projet de PLUi

Extrait du PLU de Villefranche-d'Allier



Zones à urbaniser dans le PLU approuvé en 2010 reclassées en zone Agricole dans le projet de PLUi

Extrait du PLU de Saint-Angel

3.4.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

En permettant uniquement les locaux techniques, les exploitations agricoles et les évolutions mesurées des habitations existantes, le règlement de la zone A préserve les terres agricoles de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. La distance maximale de 100 mètres pour tout nouveau bâtiment agricole vis-à-vis du site existant permet de limiter le mitage et préserve ainsi les paysages agricoles et naturels, vecteurs d'une identité pour le territoire. Les sous-destinations autorisées via des changements de destination permettent une réappropriation et une valorisation du patrimoine bâti isolé au sein de la zone A.

3.4.3.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les règles d'implantation ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

La hauteur des exploitations agricoles est règlementée à 15 mètres maximum pouvant nuire au paysage. Cependant, ces incidences sont limitées ; une disposition a été rédigée permettant de refuser un projet s'il porte atteinte [...] aux paysages naturels.

Au sein d'un espace agricole, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions agricoles. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.4.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces agricoles. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage. La qualité des plantations et les coefficients de pleine terre imposés permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein des espaces bâtis, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

3.5 Les zones naturelles et forestières

3.5.1 La délimitation

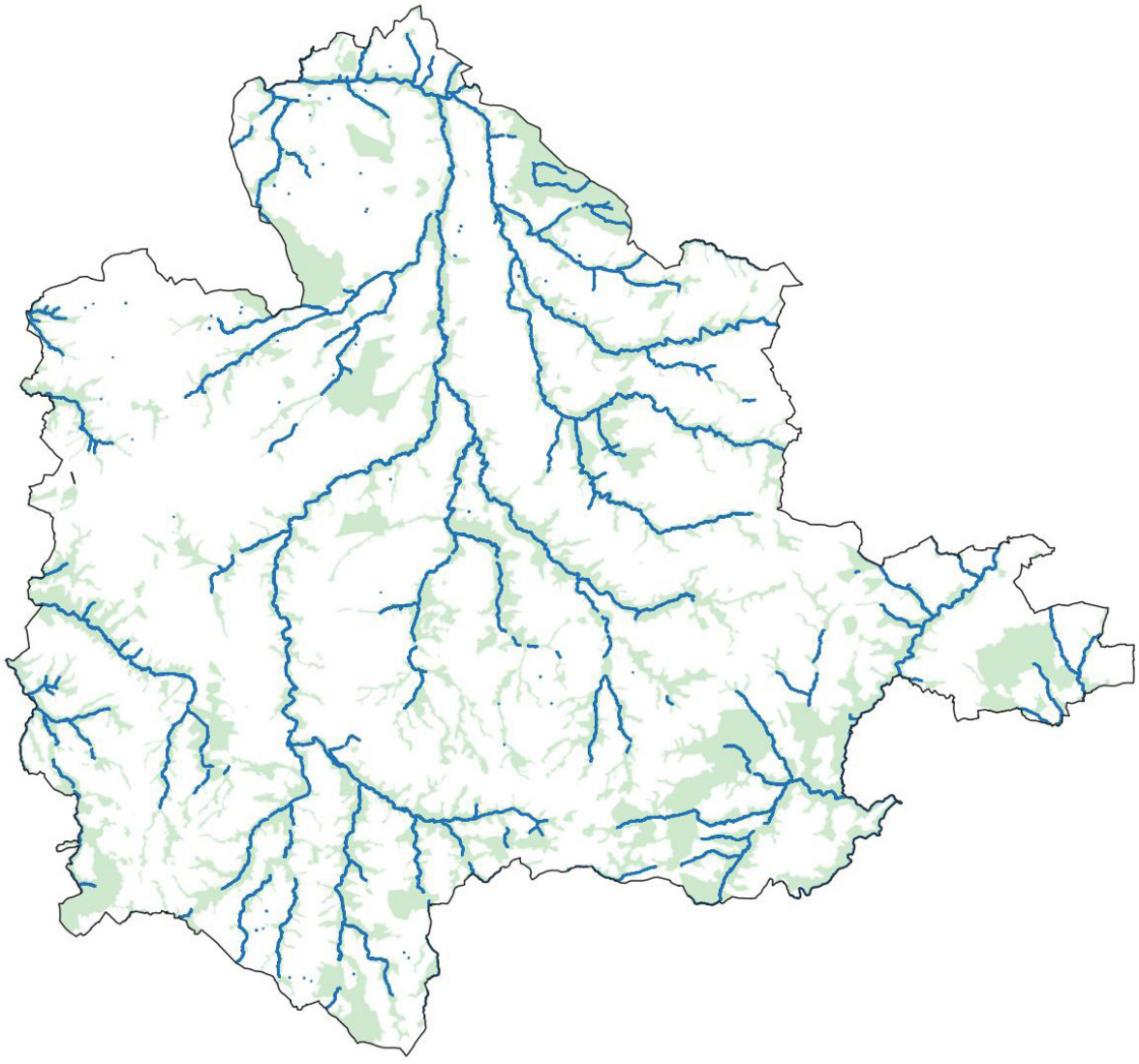
Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. A noter que d'autres prescriptions graphiques, comme les haies ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

3.5.1.1 LA ZONE N

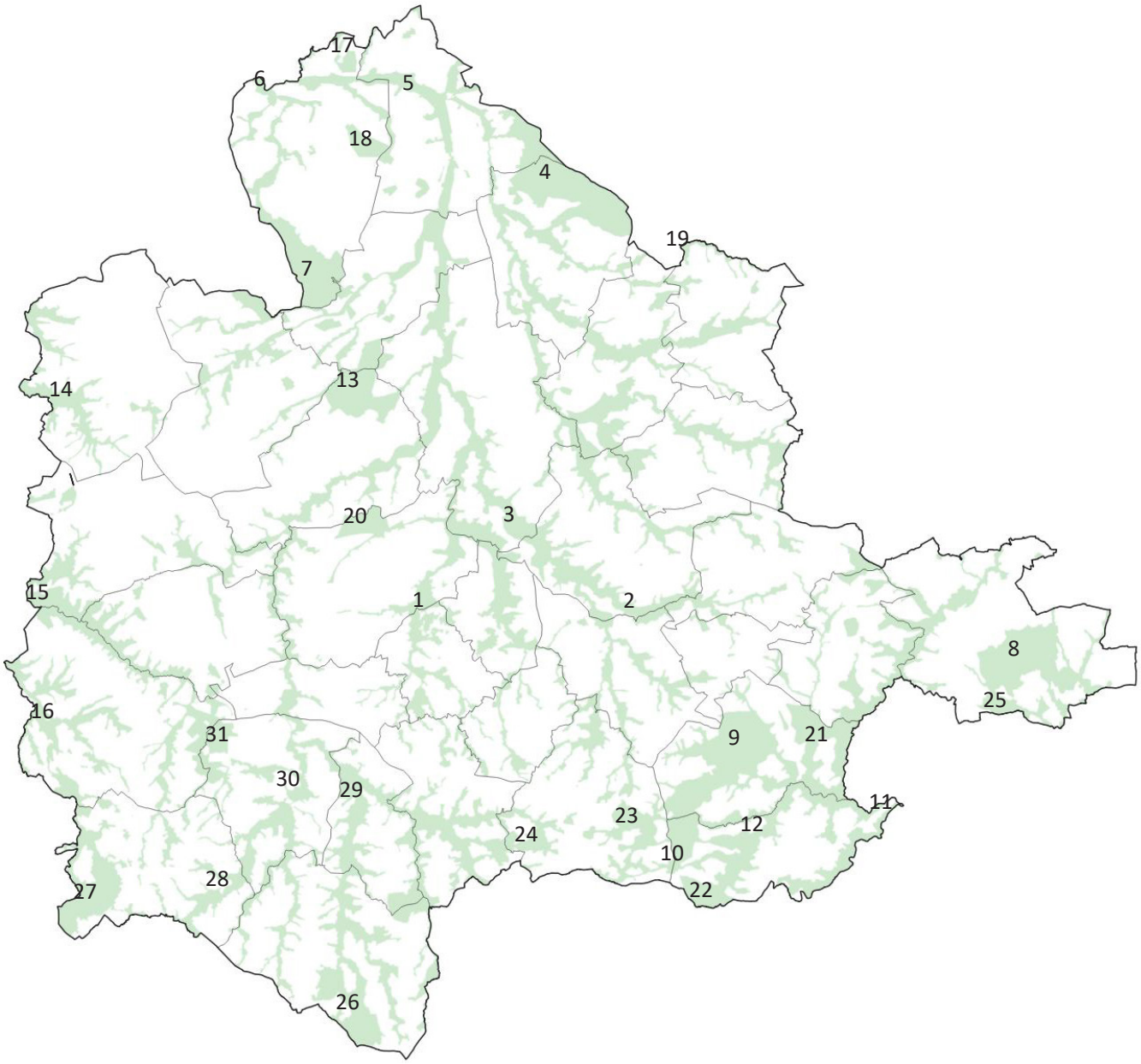
La délimitation de la zone N s'est appuyée sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont classés à ce titre :

- **l'ensemble des cours d'eau et leurs abords** :



Délimitation de la zone N et les cours d'eau permanents jalllonant le territoire

- **l'ensemble des réservoirs de biodiversité** identifiés dans le diagnostic territorial :



Délimitation de la zone N et réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité d'intérêt régional

1. Le Vernet (entre Montvicq et Doyet)
2. Le Reuillon au Moulin de Coutet (Saint-Priest-en-Murat)
3. Les landes des Vizelles (Villefranche-d'Allier)
4. La forêt de Dreuille (Tortezais)
5. Le secteur de Magnet (Cosne-d'Allier)
6. Les bords de l'Aumance d'Hérisson à Meaulne (Venas)
7. La forêt de Lespinasse (Venas, Sauvagny, Bizeneuille)
8. La forêt de Vacheresse (Voussac)
9. La forêt de Château Charles (Blomard)
10. L'étang de Rivalais (Vernusse)
11. Le Bois Mal et la rivière de la Bouble (Vernusse)
12. Le secteur de Puy Guillon (Vernusse)
13. La forêt de la Suave (Sauvagny, Deneuille-les-Mines)
14. Gorges de Thizon (Chamblet, Néris-les-Bains, Saint-Angel, Verneix)
15. Coteaux de Néris-les-Bains, de Nerdres et du Chatelard
16. Environs de Néris-les-Bains

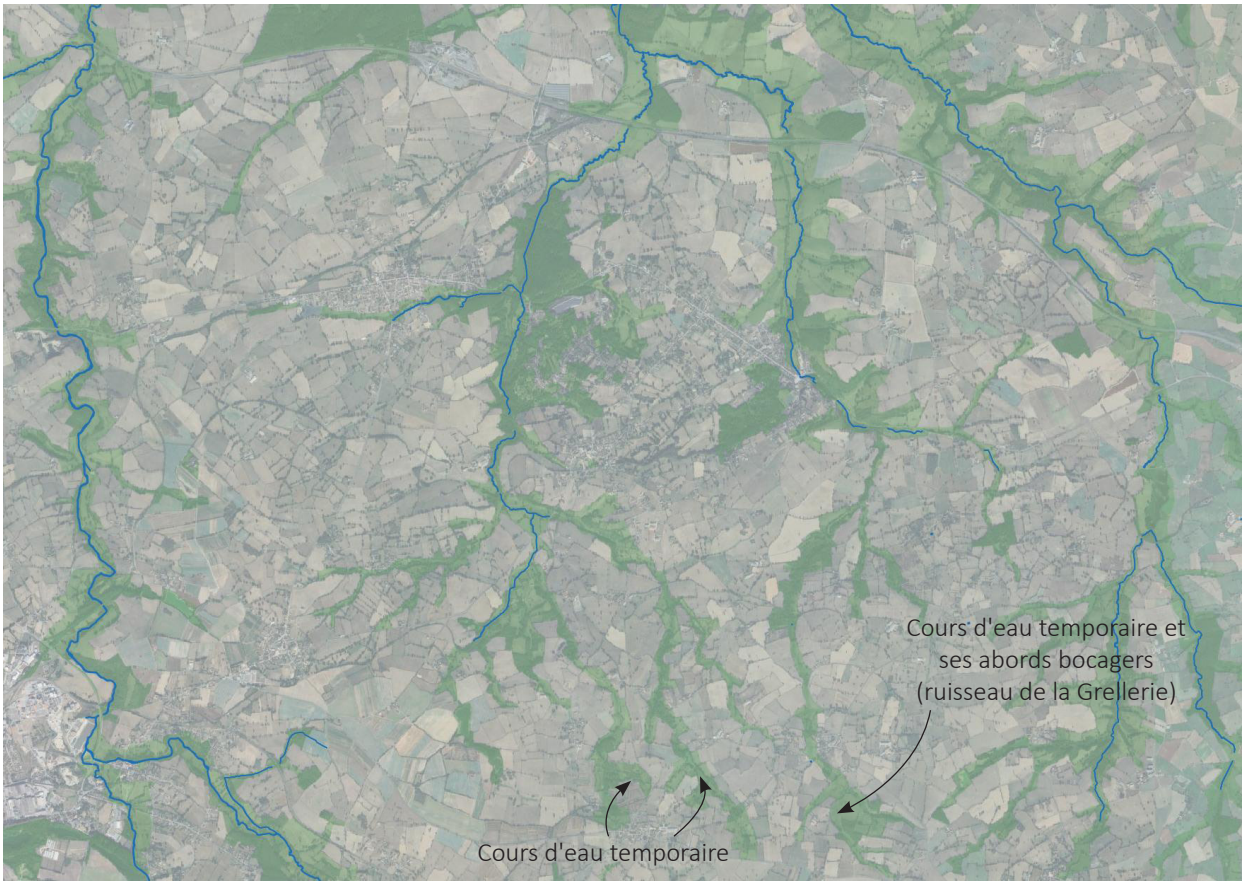
Réservoirs de biodiversité d'intérêt local

17. Les taillis de Crucés (Venas)
18. Le bois de Venas (Venas)
19. Le secteur de la Morlette (Chavenon)
20. Le bois de Sauzet (Doyet)
21. Le secteur du Bois de Sarre (Blomard)
22. Le bois des Brosses (Vernusse)
23. Les Combes du Moulin (Beaune-d'Allier)
24. Le bois de Villars (Beaune-d'Allier)
25. Le secteur du bois de Beauliat (Voussac)
26. L'ensemble boisé de La Celle (Bois de Sauvalye, Bois sec et la forêt domiale de Balaty)
27. Bois de Durdat-Larequille
28. Barrage des Gannes (Durdat-Larequille)
29. Bois de Colombier (privé et communal) en lien avec le Château et la présence d'une mare.
30. Parc de la Mine (Commentry)
31. Bois "de l'Agora" (Commentry)

- **les mosaïques paysagères** correspondant à des petits boisements, des parcs arborés (composant les grands ensembles bâtis patrimoniaux), des vallons humides et des étangs :

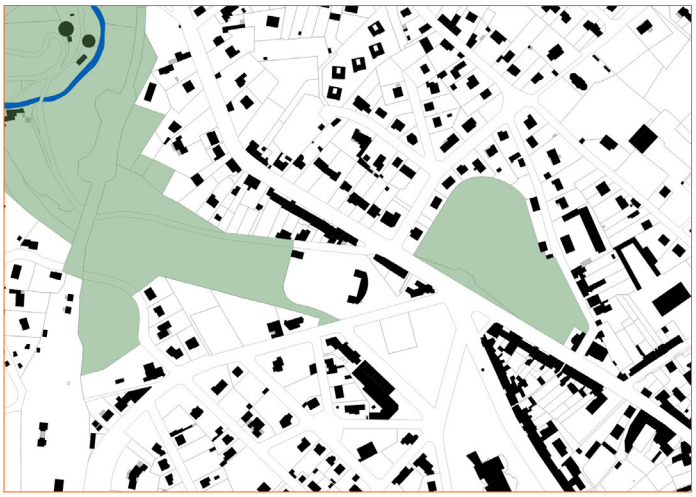


Espaces naturels et paysagers dispersés intégrés dans la zone N, Verneix/Bizeneuille



Espaces naturels et paysagers dispersés intégrés dans la zone N, Louroux-de-Beaune/Montvicq/Hyds

- des **espaces naturels** insérés dans la trame urbaine,



Théâtre gallo-romain et vestiges des thermes de Néris-les-Bains



Espaces jardinés et pairiaux à Montmarault

Ces espaces ont été classés en zone N car ils participent à la trame verte urbaine.

- des **fonds de jardins** concernés par le risque inondation :

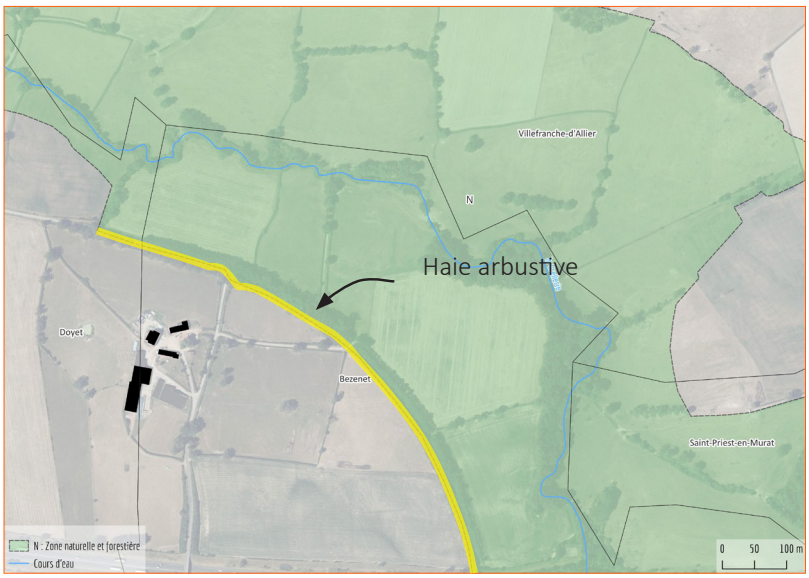


Fonds de jardins classés en N à Cosne-d'Allier

Ces fonds de jardin ont été classés en zone N en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements notamment, dans des zones soumises à un risque inondation.

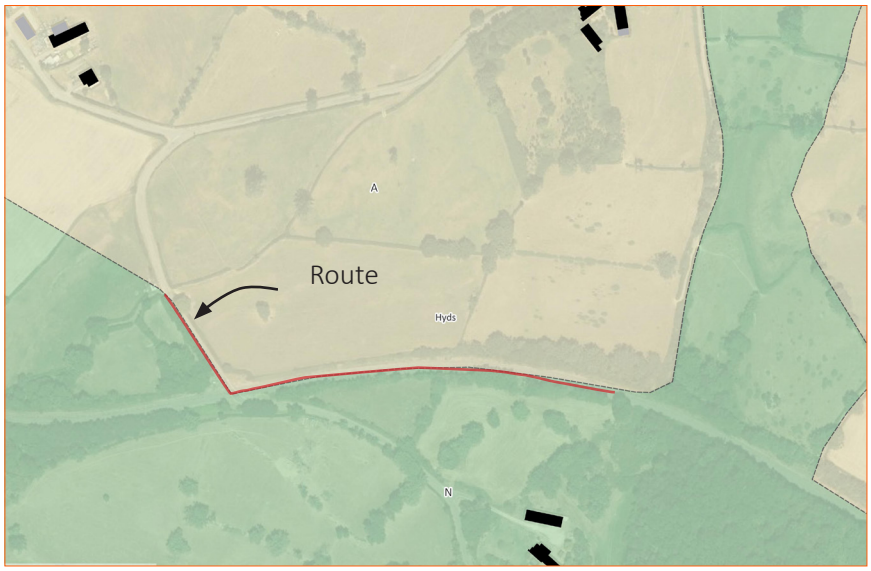
Pour la délimitation, les principes suivants ont été appliqués :

> La délimitation s'est appuyée sur des éléments naturels (haies, relief...) marquant une rupture entre deux milieux.



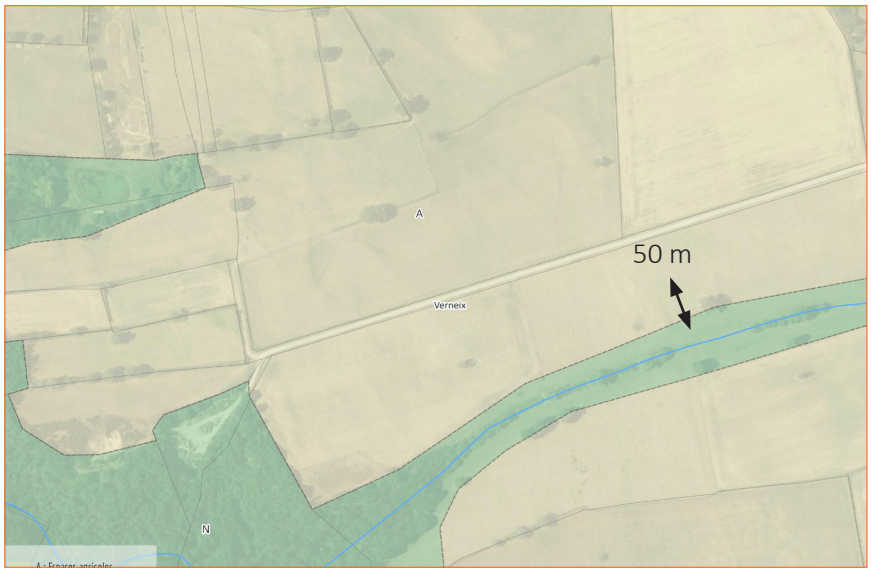
Exemple de délimitation appuyée sur le réseau de haies

> Des limites physiques telles que les routes peuvent également baliser le passage d'un espace à dominante naturelles à agricole.



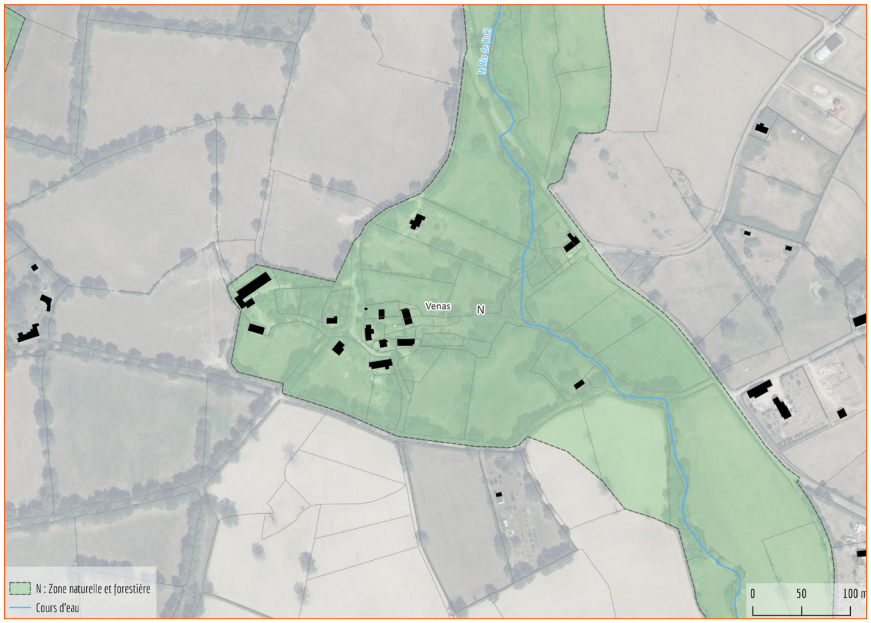
Exemple de délimitation appuyée sur une limite physique

> Lorsque le cours d'eau est majoritairement bordé par des espaces agricoles et qu'aucune limite physique ou parcellaire n'existe, une bande d'environ 25 mètres de part et d'autre de celui-ci a été classée en zone N.



Abord d'un cours d'eau classé en zone N

> Comme les zones A, les zones N intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones N mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie 1.



Exemple d'habitation classées en zone N à Venas

En raison des différents usages des sols, plusieurs secteurs ont été créés au sein de la zone N :

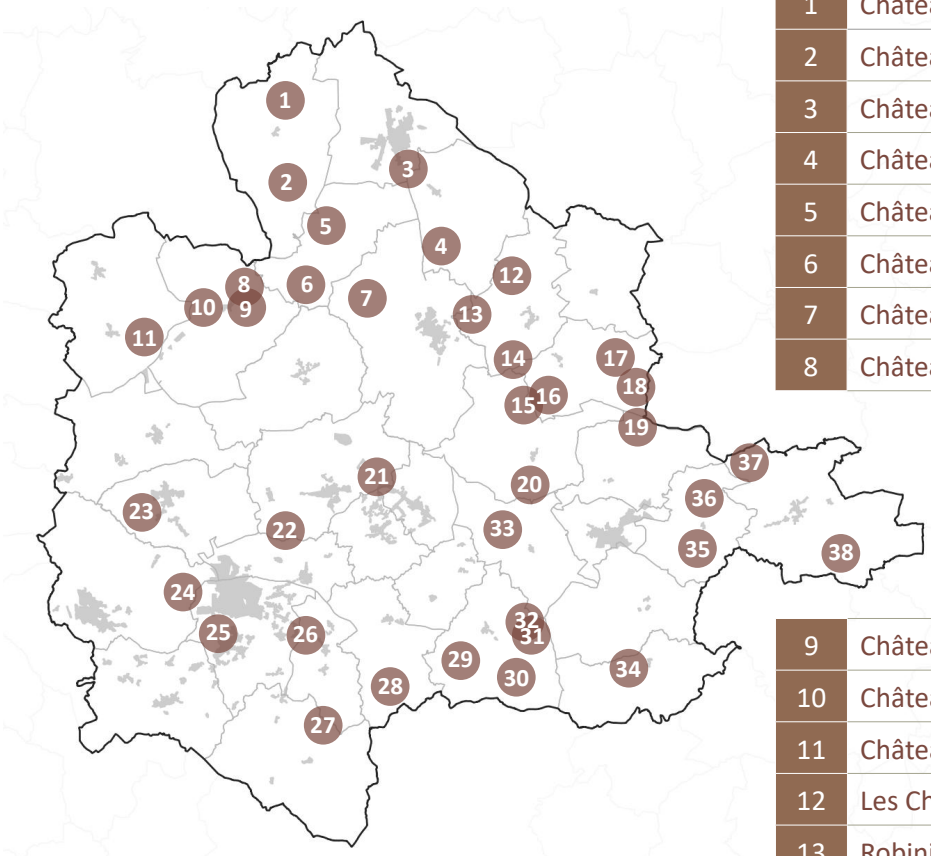
SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	DESCRIPTION	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
N	Secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.	Toutes les communes
Np	Grands ensembles patrimoniaux isolés	Beaune-d'Allier, Bizeneuille, Chamblet, Chappes, Colombier, Commentry, Cosne-d'Allier, Doyet, Hyds, La Celle, Murat, néris-les-Bains, Saint-Priest-en-Murat, Sauvagny, Sazeret, Tortezais, Venas, Verneix, Villefranche-d'Allier et Voussac
Npv	Sites dégradés dédiés aux installations photovoltaïque	Bizeneuille, Chamblet, Commentry, Deneuille-les-Mines, Doyet, Malicorne, Montvicq, Murat, Néris-Les-Bains, Sauvagny et Verneix
Nl	Sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives	Chamblet, Deneuille-les-Mines, Doyet, Néris-les-Bains et Tortezais
Nt	Sites accueillant des activités touristiques	Blomard, Chappes, Commentry, La Celle, Néris-les-Bains, Saint-Angel, Saint-Priest-en-Murat, Sazeret, Tortezais, Vernusse et Voussac.
Nls	Emprise constructible des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives (STECAL)	Doyet, Murat, Néris-Les-Bains, Saint-Angel et Verneix
Nts	Emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques (STECAL)	Blomard, Chappes, Colombier, Commentry, Cosne-d'Allier, Doyet, La Celle, Malicorne, Néris-Les-Bains, Saint-Priest-en-Murat, Sazeret, Tortezais, Vernusse et Voussac
Nzs	Site accueillant des activités économiques isolées (STECAL)	Bizeneuille, Chappes, Deneuille-les-Mines, Hyds, Montmarault, Montvicq, Murat, Néris-Les-Bains, Saint-Priest-en-Murat, Verneix, Villefranche-d'Allier et Voussac.

3.5.1.2 LE SECTEUR Np

Le secteur **Np** correspond à des grands ensembles bâtis patrimoniaux isolés (châteaux...)

L'objectif de ce secteur est d'encadrer l'évolution des sites patrimoniaux et de valoriser ces sites en permettant des usages touristiques.

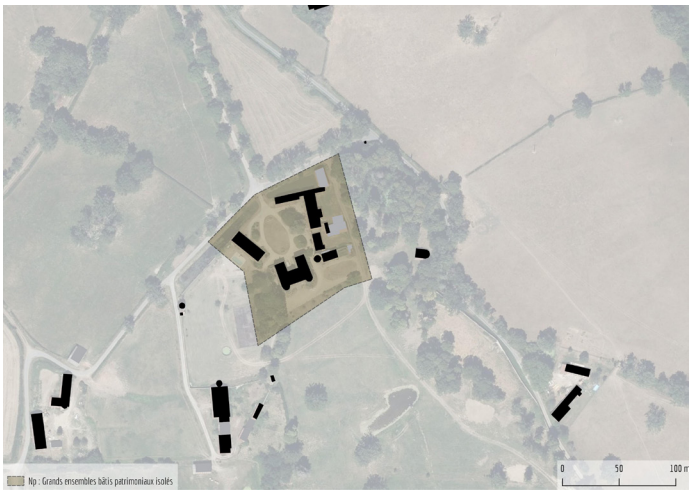
38 sites sont repérés sur l'ensemble du territoire :



Les secteurs Np

1	Château de Couture (Venas)
2	Château de Baluftière (Venas)
3	Château Les Boubles (Cosne-d'Allier)
4	Château de la Brosse Raquin (Tortezais)
5	Château La Porte (Sauvagny)
6	Château Beaumerle (Sauvagny)
7	Château Saint-Moeurs (Villefranche-d'Allier)
8	Château Grandchamp (Bizeneuille)
9	Château Bagnard (Bizeneuille)
10	Château Mauvisinière (Bizeneuille)
11	Château Fragne (Verneix)
12	Les Chez (Murat)
13	Robinière (Murat)
14	Château de Chatignoux (Murat)
15	Château La Roche (Chappes)
16	Château de Marçais (Chappes)
17	Les Avenées (Chappes)
18	Château du Grand Coudrais (Chappes)
19	Château des Prugnes (Sazeret)
20	Virlobier (Saint-Priest-en-Murat)
21	Château de La Souche (Doyet)
22	Château Ancinet (Doyet)
23	Château du Plaix (Chamblet)
24	Château de Montassiégé (Néris-les-Bains)
25	Château des Forges (Commentry)
26	Château du Bois (Colombier)
27	Château de La Garde (La Celle)
28	Château de Laronde (Hyds)
29	Villars (Beaune-d'Allier)
30	Château de Salbrune (Beaune-d'Allier)
31	Maison de maître (Beaune-d'Allier)
32	Château Les Guillaumets (Beaune-d'Allier)
33	Château de la Brosse (Saint-Bonnet-de-Four)
34	Château de Puy Guillon (Vernusse)
35	Château de Sauget (Saint-Marcel-en-Murat)
36	Château de Chassincourt (Saint-Marcel-en-Murat)
37	Château de Marzat (Voussac)
38	Château de Chirat (Voussac)

La délimitation intègre les surfaces bâties.



Secteur Np du Château de Chirat (Voussac)



Secteur Np du Château Les Boubles (Cosne-d'Allier)

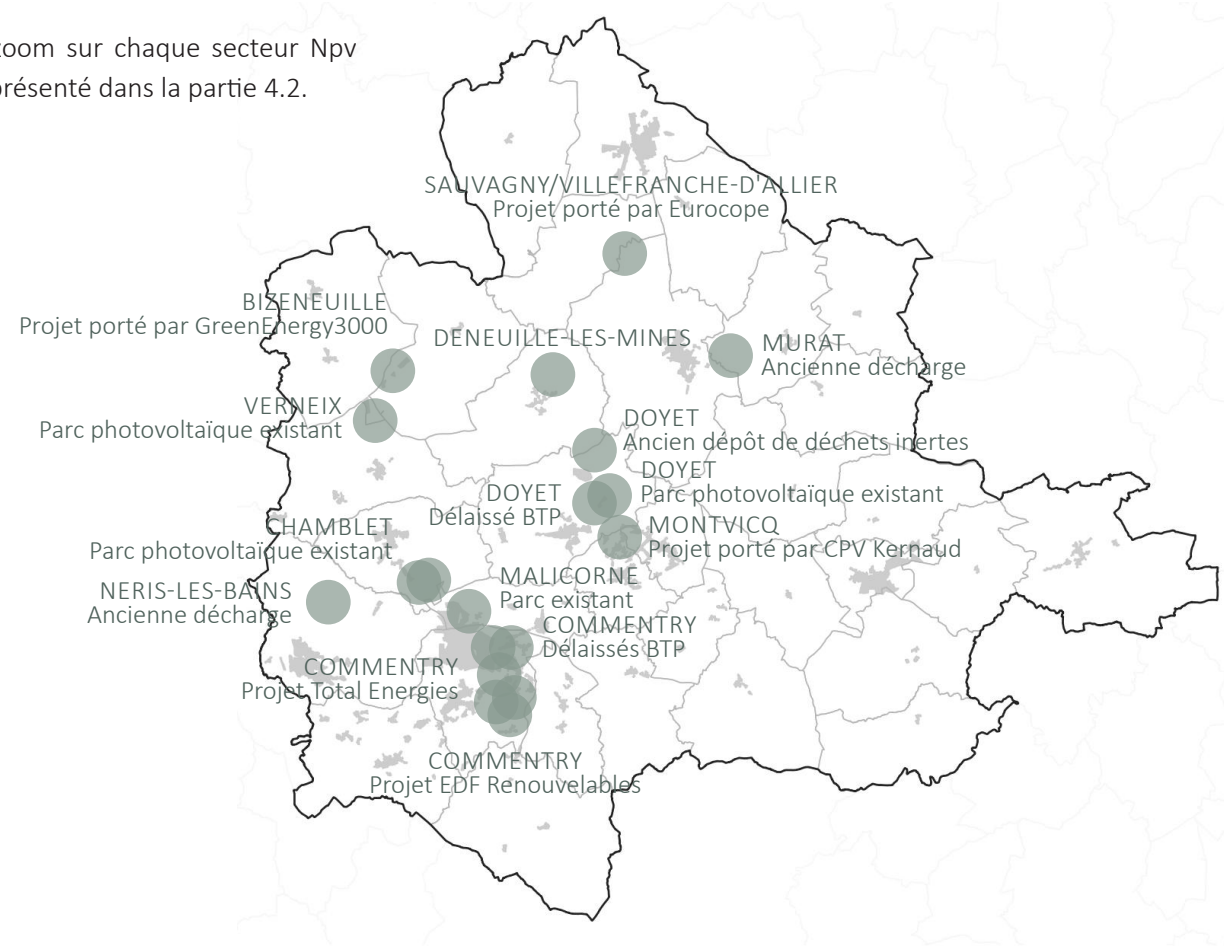
ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger et mettre en valeur les grands ensembles bâtis patrimoniaux (châteaux...).

3.5.1.3 LE SECTEUR Npv

Le secteur Npv de la zone N recouvre les centrales solaires existantes et les espaces dits "dégradés" propices à l'accueil de centrales solaires au sol. 19 secteurs ont été délimités sur l'ensemble du territoire (pour 16 parcs existants et projetés) :

Un zoom sur chaque secteur Npv est présenté dans la partie 4.2.



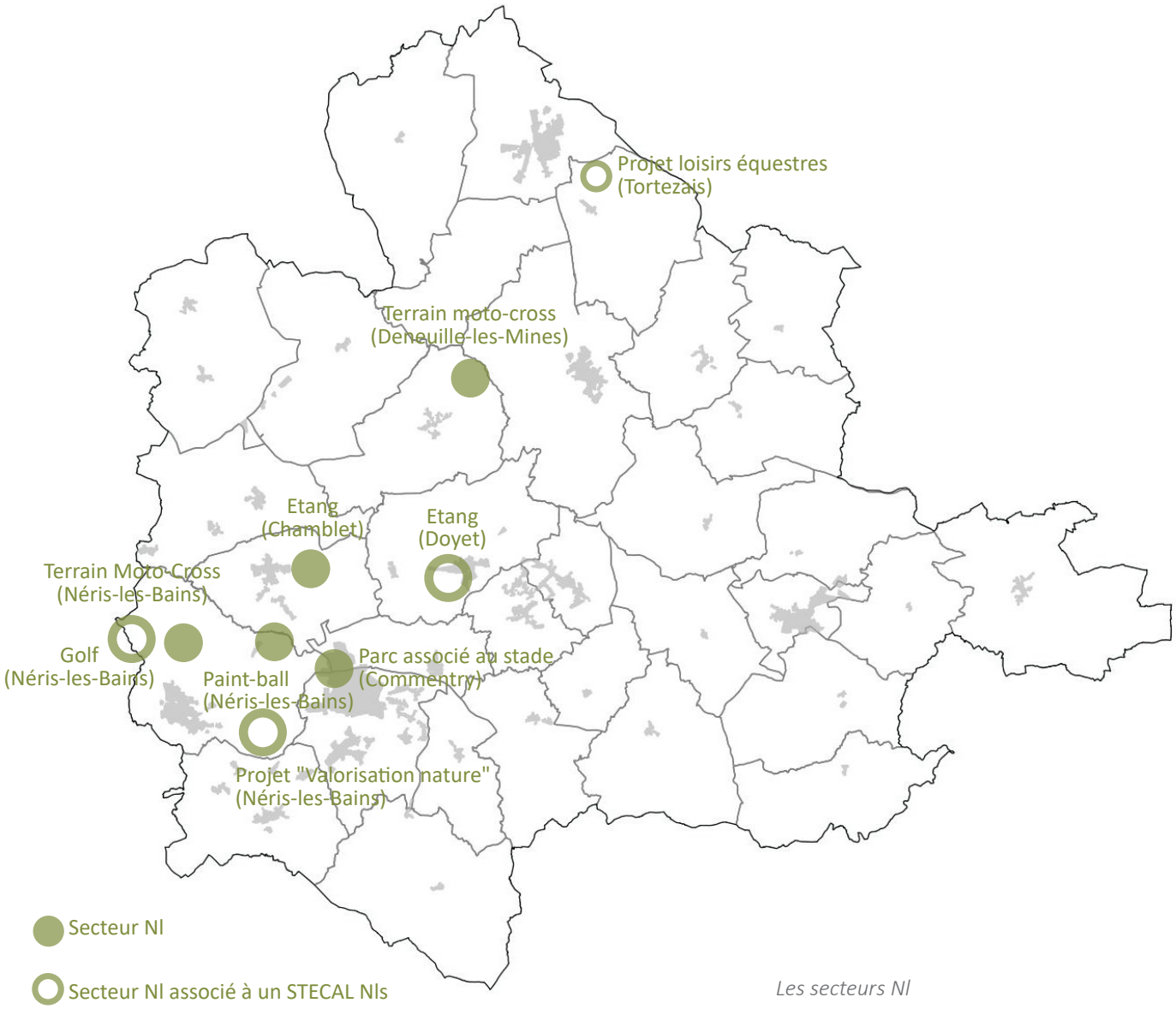
Les secteurs Npv à l'échelle du territoire

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, uniquement sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou vers l'état naturel (anciennes déchetteries ou décharges, anciennes carrières, sites et sols pollués, etc) [...].

3.5.1.4 LE SECTEUR Nl

Le secteur Nl correspond aux espaces naturels ayant une vocation ludique, culturelle ou sportive, souvent en interface avec de vastes espaces naturels. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont, tout d'abord de conforter ces espaces concourant à la qualité du cadre de vie et de permettre les installations et aménagements contribuant à leur valorisation. Ce secteur n'est pas constructible. C'est pourquoi il fonctionne parfois avec le secteur Nls (STECAL) qui permet une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Les secteurs Nls sont justifiés dans la partie 3.6.



Les secteurs Nl

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Assurer une offre d'équipements de loisirs.
- Permettre les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert



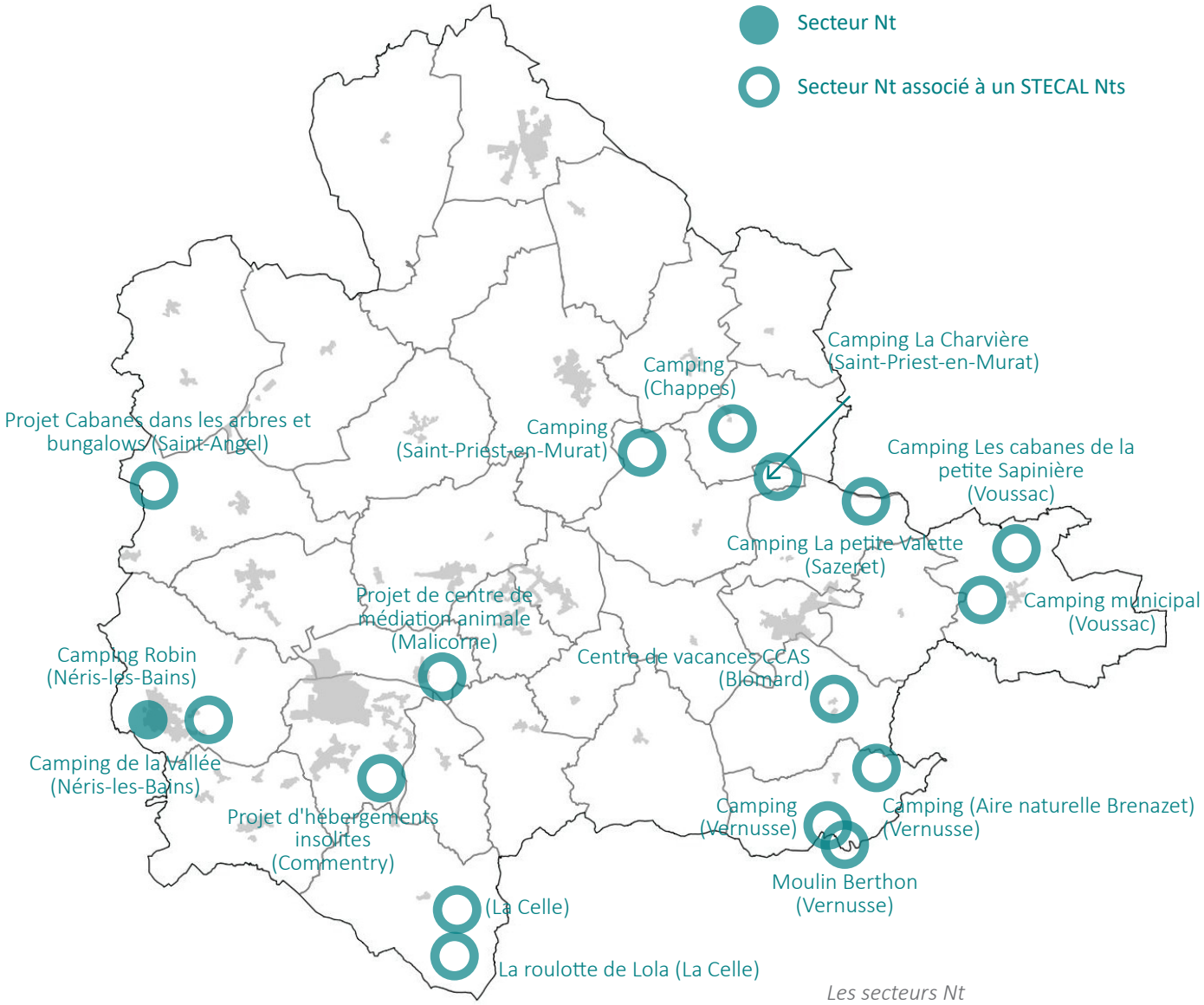
Secteur Nl associé à un STECAL Nls à Doyet (Etang)



Secteur Nl à Deneuille-les-Mines (Terrain de moto-cross)

3.5.1.5 LE SECTEUR Nt

Le secteur Nt a été créé pour permettre le confortement et le développement des activités touristiques sur le territoire, souvent en interface avec de vastes espaces naturels. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont, tout d'abord de conforter ses espaces concourant à l'attraction touristique et de permettre les installation et aménagements contribuant à leur valorisation. Ce secteur n'est pas constructible. C'est pourquoi, il fonctionne parfois avec le secteur Nts (STECAL) qui permet une constructibilité limitée sur certains sites ayant des besoins en la matière. Le secteur Nls est justifié dans la partie 3.6.



Les secteurs Nt

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Conforter l'offre en hébergement touristique en permettant l'évolution des structures existantes
- Permettre l'évolution des campings existants.
- Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement (hôtels, hébergements insolites...).
- Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, cabanes...).
- Conforter et permettre la création d'emplacements pour l'accueil des camping-cars.



Secteur Nt associé à un STECAL Nts à Malicorne (Projet de centre de médiation animale avec création de chalets)

3.5.1.6 LES STECAL Nls, Nts ET Nzs

Les justifications sont apportés dans la partie 3.6.

3.5.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Comme indiqué dans le code de l'urbanisme, peuvent être autorisée en zone Naturelle et forestière :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;

2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, met en œuvre de manière générale le principe d'inconstructibilité, sauf pour l'évolution de l'existant (extensions, annexes, changement de destination), pour les exploitations forestières dans certains secteurs, pour certains types d'installations agricoles (construction réversibles) et pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (panneaux solaires, station d'épuration, etc.). C'est dans ce contexte que sont réglementées les 23 sous-destinations citées dans le code de l'urbanisme :

Destinations et sous-destinations	N	Np	Nl	Nt	Npv
HABITATION					
Logement					
Cette sous-destination est autorisée sous conditions dans les secteurs N, Np et Nt : > s'il s'agit d'une extension d'un logement existant. Les extensions sont autorisées sous réserve d'avoir une emprise au sol de moins de 50 m² ou de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Cette règle a été rédigée pour permettre aux petites habitations (exemple : 70 m²) une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.) tout en limitant les possibilités à 50 m². (soit d'avoir une maison de 110 m² pour cet exemple) ; or la règle des 30% ne suffit pas à cette évolution. A noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante). > S'il s'agit d'une annexe. Elles sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes : - être situées à moins de 25 mètres de la construction principale sauf pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent être implantées à 50 mètres maximum de la construction principale ; cette exception répond aux besoins d'abris de jardin au fond des parcelles en lanière notamment, - avoir une emprise au sol de moins de 60 m² (par logement, toutes nouvelles annexes cumulées hors piscine). Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces agricoles. > dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.					
Hébergement					
Cette sous-destination est autorisée sous conditions dans les secteurs N et Np dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.					
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
Commerce de gros					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle					
Restauration					
Hôtel					
Autres hébergements touristiques					
Ces 4 sous-destinations précitées sont autorisées sous conditions dans les secteurs N et Np dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.					
Cinéma					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
Cette sous-destination est autorisée dans les conditions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. L'objectif est de permettre l'évolution des équipements publics comme les stations d'épuration par exemple (qui sont comprises dans cette sous-destination).					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					

Salles d'art et de spectacles					
Équipements sportifs					
Lieux de culte					
Autres équipements recevant du public					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie					
Entrepôts					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
Cuisine dédiée à la vente en ligne					
Ces constructions n'ont pas vocation à s'installer dans des espaces naturels.					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE					
Exploitation agricole					
Les exploitations agricole sont autorisée en secteur N sous réserve qu'il s'agisse de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux espaces naturels. L'objectif est de ne pas contraindre les projets de maraîchage dont la proximité des cours d'eau est souvent nécessaire et de permettre les abris pour animaux dans les prairies. Elles sont interdites dans les secteurs Np, Nl et Nt car elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs. Elles sont autorisées dans les secteurs Npv pour permettre des projets d'agrivoltaïsme (comme en Apv).					
Exploitations forestière					
Cette sous-destination est autorisée dans les secteurs N et Np. Ce type d'activité n'a pas vocation à s'implanter dans les autres secteurs.					

D'autres destinations ont été réglementées et les justifications sont les suivantes :

Destinations et sous-destinations	N	Np	Nl	Nt	Npv
AUTRES					
Les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture…).					
Dans les secteurs N, Np, Nl et Nt : Cette sous-destination est interdite ; la zone N (à l'exception des secteurs "dégradés" n'a pas vocation à accueillir les parcs solaires au sol. Dans les secteurs Npv : Cette sous-destination est autorisée dans les secteurs Npv sous réserve d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
Les affouillements et exhaussements de sol					
Ils sont autorisés sous conditions afin de ne préserver au maximum le socle naturel.					

Les carrières	
Elles sont autorisées uniquement dans les secteurs délimités sur le document graphique pour la richesse du sol et du sous-sol.	
Les réseaux (canalisations, bassins…), les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de l'existence de ces infrastructures d'intérêt collectif au sein de la zone N.	
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers…) et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours…)	
Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre la mise en valeur des espaces naturels du territoire.	
Les aménagements et installations liés au fonctionnement d'une activité de loisirs, culturelle et/ou sportive.	
Il s'agit de la vocation du secteur Nl. Cette sous-destination n'autorise pas les nouvelles constructions.	
Les aménagements liées à une activité touristique.	
Il s'agit de la vocation du secteur Nt. Cette sous-destination n'autorise pas les nouvelles constructions.	
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	
Il s'agit de la vocation du secteur Nt. Cette sous-destination n'autorise pas les nouvelles constructions.	

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

> Implantation des constructions

	Implantation des constructions	Justifications
N Np Npv Nt Nl	La règle générale : Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux. Une implantation en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives : > d'au moins 3 mètres pour la destination logement, > correspondant à la hauteur divisée par deux sans être inférieure à 3 mètres pour les autres destinations.	- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus, - Limiter l'impact des constructions sur les milieux naturels.

N **Np** **Npv** **Nt** **Nl**	Des exceptions : > lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite > si une construction voisine est implantée différemment, > pour les extensions, > pour les constructions agricoles sous conditions > pour les annexes de moins de 20 m², > pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les annexes doivent être situées à moins de 25 mètres de la construction principale et 50 mètres pour les annexes de moins de 20 m².	- Ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou les évolutions de l'existant (extensions) et les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement ou en limite séparative), - Une exception pour l'implantation des constructions agricoles réversibles pour ne pas contraindre les projets de maraîchage.

> Hauteur des constructions

	Hauteur	Justifications
N **Nl** **Nt** **Npv**	La règle générale (maximum) : - pour les habitations : 7,50 mètres max. - pour les autres constructions : 15 mètres	Il s'agit d'assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes.
Np	Hauteur max. : celle de la construction principale	Adapter la règle à l'hétérogénéité des formes architecturales existantes et ainsi préserver une cohérence à l'échelle de chaque site.
N **Np** **Npv** **Nt** **Nl**	Les exceptions : > en cas de forte déclivité, > pour des exigences fonctionnelles ou techniques, La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4,0 m.	Prendre en compte la réalité du terrain et de certains projets lorsque les justifications sont apportées.

> Aspect extérieur

Généralités
Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Cette disposition permet l'intégration des constructions dans le paysage.

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site se sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.
Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit de la zone N à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment (bâtiments agricoles par exemple).
Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.
L'objectif est de limiter les incidences des nouvelles constructions parfois aux volumes importants sur l'existant.
C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.
L'objectif est de conserver les caractéristiques physiques du terrain, de ne pas impacter le socle naturel.
Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.
Cette disposition a été rédigée pour préserver les paysages ouverts et créés par l'activité agricole.
Pour les constructions à usage forestier
L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.
Cette disposition permet au pétitionnaire de réfléchir au positionnement le moins impactant pour le socle naturel. L'objectif est d'intégrer la construction dans son environnemnent.
L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
Cette disposition permet d'assurer une qualité architecturale en recherchant une cohérence dans les différents matériaux utilisés.
Les bâtiments forestiers devront : - présenter une simplicité de volume et une unité de ton, - utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, - diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée. - choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes…).
Ces dispositions permettent d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysages.
Pour les constructions à usage d'habitation
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.
Cette disposition permet d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits.
Cette disposition interdit l'utilisation de matériaux précaires et provisoires afin de garantir la qualité des paysages.
Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.

Les ouvertures étant une composante de la façade, elles participent à l'intégration de la construction globale dans le paysage. C'est pourquoi leur distribution doit être réfléchie.
La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.
L'objectif est d'éviter l'effet «lampion» des constructions dans l'environnement, effet potentiel lors de l'utilisation de couleurs criardes et d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction.
Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.
Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade.
Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45%. Si la bonne intégration dans le site de la construction est justifiée, les toitures-terrasses sont autorisées. Dans tous les cas, les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions des constructions existantes et les annexes.
Cette disposition permet de préserver les codes architecturaux dans les espaces naturels tout en permettant une adaptation de la règle aux nouveaux volumes architecturaux.
Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et s'intégrant dans l'environnement existant.
Cette disposition permet d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions.
Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.
Cette disposition permet d'éviter des décrochements et ruptures dans le bâti.

TITRE 3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Généralités
Une attention particulière doit être apportée à la conception et la réalisation des clôtures : - en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum), - en recherchant la simplicité des formes et structures, - en tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes, - en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres…
Ces 4 règles permettent d'assurer la qualité du paysage urbain, les clôtures formant le premier plan dans sa perception depuis l'espace public.
Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.). - l'emploi de tous les matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.
Ces dispositions permettent également de valoriser l'espace public.
Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille seront conservés, restaurés. Des percements et des ouvertures sont possibles afin de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt ou en cas de nécessité technique (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité…). Leur surélévation est possible dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.
Cette disposition permet de préserver les clôtures anciennes, représentant une partie du patrimoine du territoire.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité, etc.),

- si elle constitue une reconstruction à l'identique,

- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

Cette disposition constitue une exception car l'objectif est de ne pas entraver le déplacement des espèces au sein de la zone Naturelle et forestière.

En limite séparative avec un espace agriole ou naturel pour les habitations

Sont autorisées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage ou d'une clôture de type agricole (lisses ajourées par exemple), de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune.

L'objectif de cette disposition est de privilégier les clôtures végétales pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Les clôtures devront être composées de matériaux de teintes sombres.

Cette disposition a pour but d'intégrer ces éléments anthropiques dans des espaces dominés par le végétal.

La hauteur totale de la clôture de devra pas excéder 1,80 mètres.

Cette disposition s'inscrit dans le prolongement des règles actuelles.

Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

Cette disposition permet d'autoriser des clôtures nécessaires à la sécurité des ouvrages, des équipements et des habitants.

En dehors des habitations et des exploitations agricoles et forestières

Seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

• un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques, posé à au moins 30 cm au-dessus de la surface du sol

• une haie végétale d'essences variées et locales (issues de liste figurant au 7.1 du présent règlement) éventuellement doublée d'un grillage respectant les dispositions ci-avant ;

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre et elles en peuvent être ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques.

c) Exceptions

Cette règle ne s'applique pas :

• Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;

• Aux clôtures des élevages équins ;

• Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;

• Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

• Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

• Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

• Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

• Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

• Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Ces règles ne s'appliquent pas aux habitations et aux sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en zone N.

Traduction de l'article L.372-1 du code de l'environnement dans le PLUi.

Le traitement des espaces libres
Lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie.
L'objectif est de préserver la nature au sein des espaces urbanisés pour la qualité du cadre de vie et dans le contexte de réchauffement climatique.
Lors de toute nouvelle construction à destination Logement, les coefficients de pleine terre suivants devront être respectés : > Pour une unité foncière d'une superficie de 500 m² à 750 m² : 30% > Pour une unité foncière d'une superficie de 750 m² à 1000 m² : 40% > Pour une unité foncière d'une superficie supérieure à 1000 m² : 50% Lors de toute nouvelle construction des autres destinations, coefficient de pleine terre de 20% devra être respecté.
Ces dispositions répondent à l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols.
L'introduction des essences listées à l'Annexe 9.2 est interdite.
L'objectif de cette disposition est d'éviter la prolifération des espèces végétales invasives.

3.5.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone agricole a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



3.5.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE N

THÉMATIQUES CONCERNÉES :

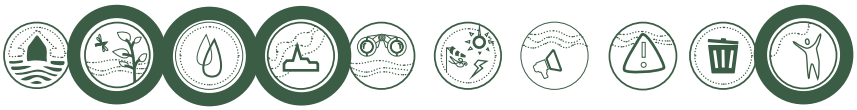


Le projet de PLUi assure la préservation du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N de l'ensemble des milieux naturels de la communauté de communes, identifiés comme ayant un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage et pour le cadre de vie dans le diagnostic territorial. Le classement en zone N de ces espaces concoure :

- au maintien de la biodiversité sur l'ensemble du territoire ; au-delà de classer en zone N les espaces naturels reconnus, le PLUi s'est également attaché à identifier des milieux naturels au sein des espaces urbanisés ou sur leurs franges participant à leur végétalisation et au cadre de vie rural.
- à l'amélioration de la qualité de l'air ; le maintien d'espaces naturels végétalisés et la préservation de la ressource en eau participe à la fixation des polluants.
- à la réduction de l'aléa du risque inondation ; le classement de terrains anthropisés (jardins privés notamment) en bord de cours d'eau en zone N limite strictement l'imperméabilisation des sols.
- à la santé humaine ; l'augmentation de la surface d'espaces naturels participe à la création d'un paysage agréable et à la qualité du cadre de vie.

3.5.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



En permettant l'évolution mesurée des habitations existantes, les locaux techniques, les constructions agricoles réversibles et les changements de destination pour certaines sous-destinations, le règlement de la zone N préserve les milieux naturels de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols.

A travers les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination, les dispositions incitent à une réappropriation du patrimoine bâti (et donc à sa préservation et mise en valeur) en faveur de lieux collectifs concourant au cadre de vie.

3.5.3.3 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les règles d'implantation ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Au sein d'un espace naturel, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement

écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.5.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage et peut contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité.

3.6 Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

Au travers le projet de PLUi, la communauté de communes a du intégrer à la réflexion sur son projet de développement une des caractéristiques majeures de son territoire : la dispersion du bâti. Plusieurs orientations ont été inscrites dans le PADD pour prendre en compte cet aspect : "*encadrer strictement la constructibilité en dehors des bourgs en permettant l'accueil de nouvelles constructions dans certains groupements bâtis et sur leurs franges si ces derniers répondent à un certains nombre de critères (caractère de l'urbanisation existante, accessibilité, capacités...) et en permettant, sauf contraintes particulières, la réutilisation du bâti existant isolé et son confortement (extensions et annexes) de manière mesurée*", "*permettre un développement mesuré des petites entreprises isolées au sein des espaces agricoles et naturels*", "*permettre une évolution des commerces existants dans les entités urbaines (zones périphériques, centre-ville...). et à titre exceptionnel des commerces isolés*", etc.
Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones Agricoles, Naturelles et forestières (non permis par le code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre leur pérennité et condamner certaines activités.

Ainsi, quatre types de STECAL ont été délimités au sein des zones A et N :

> Le STECAL **Aes**, correspondant aux emprises constructibles dédiées à des activités équestres de loisirs (n'étant pas considérées comme des activités agricoles au sens du code rural),

> Le STECAL **Nls**, correspondant aux emprises constructibles des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives,

> Le STECAL **Nts**, correspondant à l'emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques,

> Le STECAL **Nzs**, correspondant aux sites accueillant des activités économiques isolées.

L'analyse des sensibilités écologiques des STECAL a été réalisée pour les projets de création de nouvelles structures ou d'extension sur les franges du site existant.

Pour chaque cas (nouveau projet ou extension), les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante :
A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certains périmètres lors de la délimitation de ces secteurs.

3.6.1 Le STECAL Aes

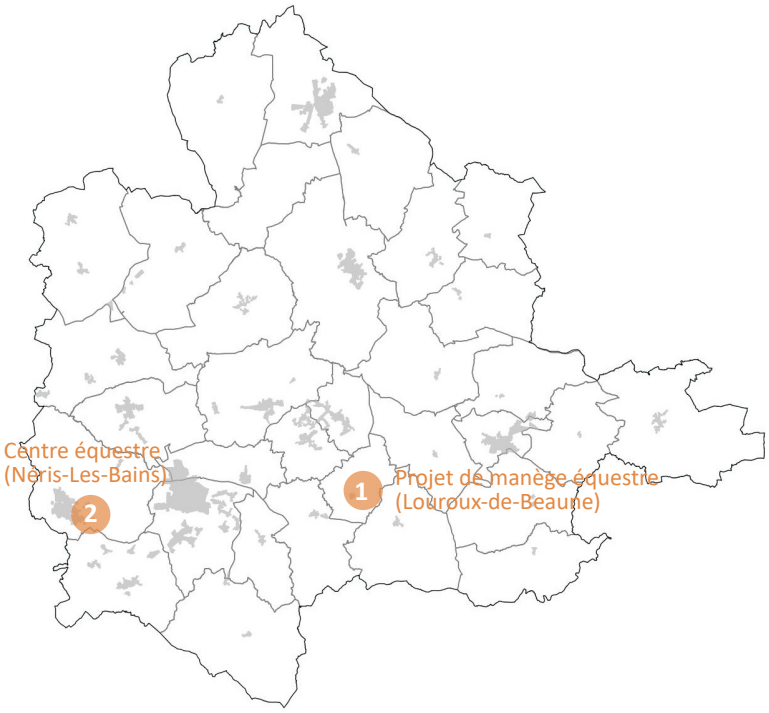
Deux STECAL Aes ont été délimités sur le territoire : l'un à Néris-les-Bains, l'autre à Louroux-de-Beaune.



Terrain concerné par le projet du manège équestre à Louroux-de-Beaune

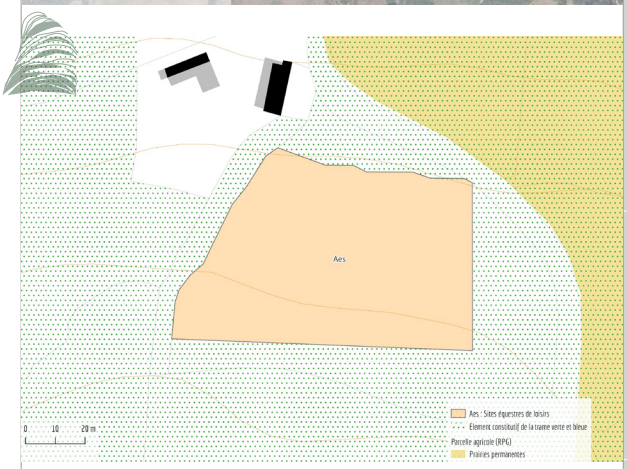


Centre équestre existant à Néris-les-Bains



1 Projet de manège équestre à Louroux-de-Beaune





Objectif(s)	- Projet de création d'un bâtiment composé d'un espace de pratique équestre couvert (800 m²), d'une écurie attenante (6 boxs), d'une sellerie adaptée PMR, d'une douche pour les chevaux et d'un espace de stockage pour le fourrage. A l'extrémité du bâtiment, est prévu la construction d'un club house (comprenant des sanitaires) et un bureau. - Le projet est mené par l'association Tout'Equita'Tous, regroupant des cavaliers de la France entière, en situation de handicap et valides, affiliée à la Fédération Française d'Equitation et à laFédération Française Handisport. L'association soutient le développement de l'équitation pour tous. - Actuellement, le manque d'une structure couverte permettant une pratique quelle que soit la météo est un vrai frein au développement de l'association car les publics auxquels elle s'adresse ne peuvent pas toujours pratiquer en cas de pluie, de vent , de froid ou de trop fortes chaleur.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Terrain situé sur un point haut (400 m) entre deux vallons (du ruisseau de Grellerie à l'ouest et d'un cours d'eau temporaire à l'ouest). - En bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes) et à proximité d'une exploitation agricole, - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Aes a été limitée à l'emprise du projet et couvre une surface de **0,53 ha.**

	Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 37% de la surface du STECAL (emprise au sol maximale autorisée : 2000 m²).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (prairie non recensée au RPG)

Point haut

2 Centre équestre à Néris-Les-Bains



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du centre équestre déjà existant de Néris-Les-Bains.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà artificialisé, - En bordure du bourg de Néris-Les-Bains, - A proximité d'un cours d'eau, - En bordure d'espaces agricoles (estives, landes et prairies permanentes), - Inscrit dans la ZNIEFF de type I « Environs de Néris-Les-Bains » - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Aes a été limitée à la partie déjà artificialisée et couvre une surface de **2,83 ha.**
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 7% de la surface du STECAL (emprise au sol maximale autorisée : 2000 m²).

Au sein des STECAL Aes, sont autorisées les sous-destination suivantes :

- les constructions relevant des sous-destinations suivantes « équipements sportifs », « salles d'art et de spectacles » et « autres équipements recevant du public », ainsi que les constructions liées à la sous-destination Exploitation agricole dans la **limite d'une emprise au sol de 2000 m² maximum.**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

- les réseaux, les ouvrages techniques liées à la distribution d'énergie, du gaz, des télécommunications et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaire, fluviales canaux ou autre,

- les installations et aménagements liées à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public,

- les affouillements et exhaussements du sol sous les conditions indiquées dans le règlement écrit du PLUi.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser **15 mètres**.

3.6.2 Le STECAL Nls

Le STECAL Nls a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des constructions relevant des sous-destinations "Equipements sportifs", "Salles d'art et de spectacle", "Autres équipements recevant du public" et "Restauration" au sein de la zone Naturelle et forestière. Le STECAL Nls fonctionne parfois en lien avec le secteur Nl. Ce dernier n'a pas vocation, lui, à accueillir d'extensions ou de nouvelles constructions; en effet, dans ces espaces aujourd'hui non bâtis et peu artificialisés aujourd'hui, seuls sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi. Dans le STECAL Nls, les extensions et les nouvelles constructions en lien avec ces activités sont permises. Ainsi, la délimitation est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants ou futurs sur le site et leurs abords immédiats. Cette délimitation vise à limiter le mitage du bâti sur ces sites s'inscrivant dans un environnement naturel et permet de justifier du caractère limité du STECAL.

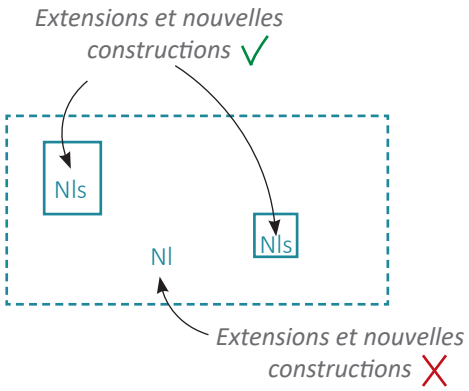


Schéma illustrant la différence entre les secteurs Nl et Nls

La création du STECAL Nls constitue une des traductions réglementaires des orientations du PADD en faveur des activités sportives ou de loisirs : « *permettre les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert (pêche, randonnée équestre et/ou pédestre...)* », « *assurer une offre d'équipements de loisirs* ». Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECAL ; sur l'ensemble des 33 communes, 7 secteurs ont été délimités. Un seul STECAL concerne un projet, les cinq autres sont des sites déjà existants.





Etang de la Planche, Doyet



Golf Sainte-Agathe, Néris-les-Bains

Concernant les règles générales de volumétrie, elles ont été rédigées pour assurer l'insertion des extensions et des nouvelles constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. Ainsi :

- sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « Equipements sportifs », « Salles d'art et de spectacles », « Autres équipements recevant du public » et « Restauration », dans la limite d'une emprise au sol de 200 m² maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

- la hauteur est limitée à 9,0 mètres ou à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

1 Le site de l'étang de la Planche à Doyet



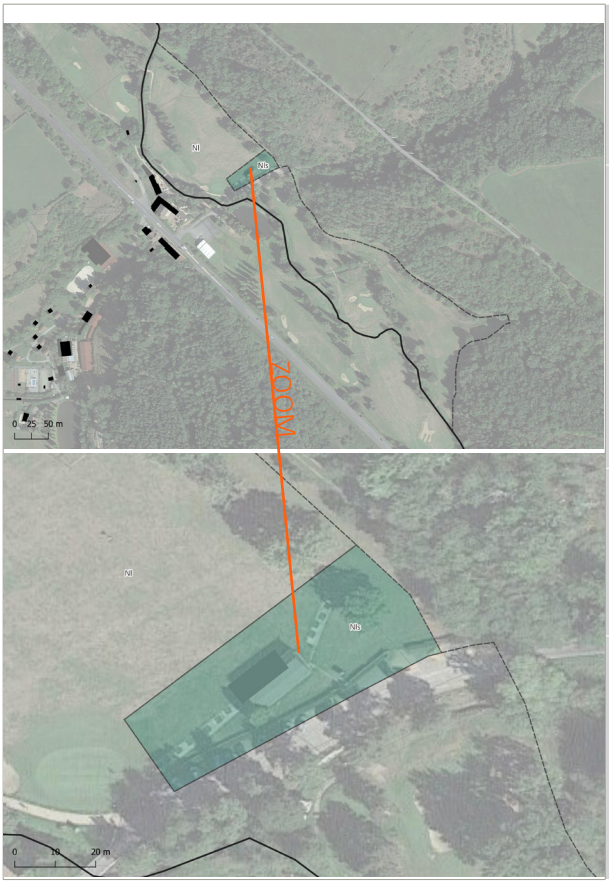
Objectif(s)	- Améliorer l'aménagement de cette aire sportive, pour répondre aux besoins et attentes des habitants et des visiteurs. Cette ambition s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés en 2022 : > la création d'un stationnement de camping-car, > l'aménagement d'une aire de jeux, offrant plusieurs activités à un large public, > le renforcement de la structure du terrain de boules existant, > l'installation de différents mobiliers urbains (tables, bancs, rondins, clôtures), > la reprise de la voirie (parking) et un renforcement de l'éclairage, > l'aménagement paysager du site.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site en partie artificialisé inséré entre un espace urbain et un espace agricole (prairies permanentes et autres céréales), - Pas d'exploitation agricole, - A proximité de l'étang de la Planche, - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **3152 m²**.
Capacité limitée	Aucune construction n'existe actuellement dans le STECAL. L'occupation bâtie potentielle nouvelle représente environ 6% de la surface du STECAL (200 m² maximum).

2 Le stade à Murat



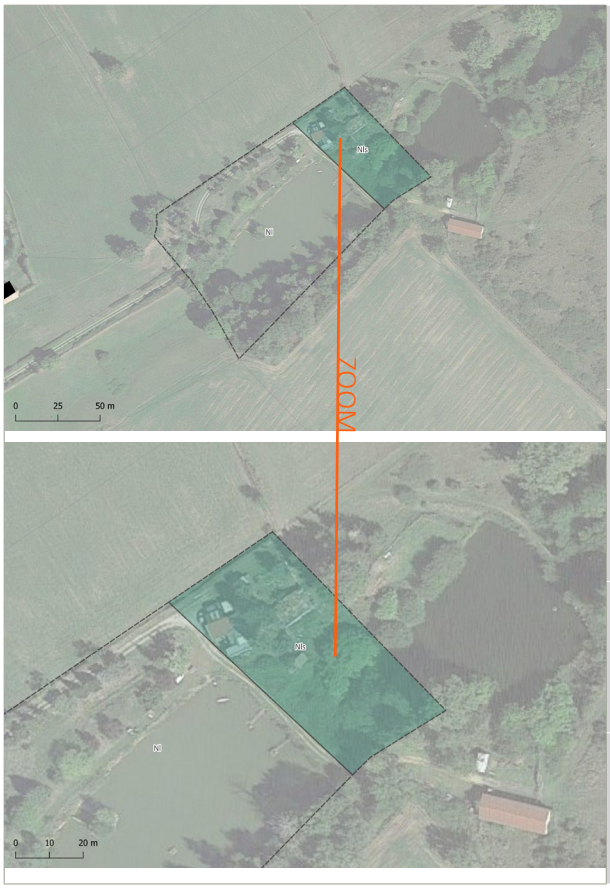
Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de cet équipement, appartenant à la commune.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà artificialisé et deux bâtiments sont implantés (les vestiaires et une annexe), - A proximité de la rivière le Murat, - En bordure d'espaces agricoles (blé tendre, fourrage, prairies permanentes, divers), - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **1,38 ha.**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 175 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 2% de la surface de l'ensemble du site (175 m² + 200 m²).

3 Le golf de Sainte Agathe à Néris-les-Bains

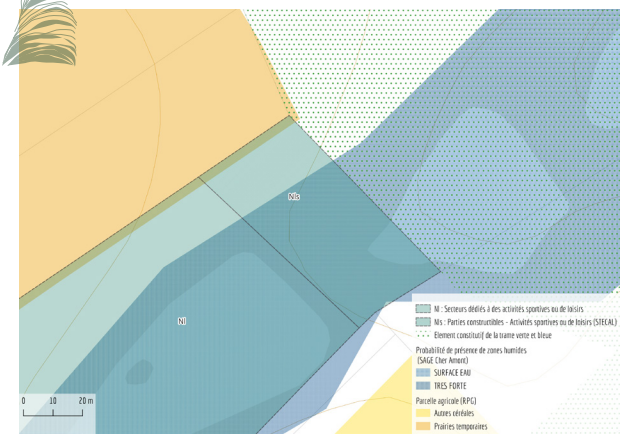


Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de la construction existante (practice), pour le bon fonctionnement de cet équipement d'envergure supra-intercommunale, propriété de Montluçon Communauté.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site accueillant déjà une construction, - Au sein de la ZNIEFF de type I « Coteaux de Néris-les-Bains, de Nerdres et du Chatelard » et de la ZNIEFF de type II « Vallée du Cher », - Pas d'exploitation agricole, - Existence réseau électricité, - A proximité du cours d'eau Le Polier, - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la construction et ses abords et couvre une surface de **2025 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 85 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 14% de la surface du STECAL et moins de 1% de l'ensemble du site d'une surface totale de 6,59 ha.

4 Le projet «Valorisation Nature» à Néris-les-Bains



Objectif(s)	- Créer un lieu de sensibilisation à la faune et à la flore ouvert au public, - Permettre l'implantation d'un bloc sanitaire en bois composé d'un point d'eau et de toilettes sèches, - Permettre l'implantation d'une construction comprenant un bloc infirmerie pour les animaux et un atelier. - Le projet est porté par les associations «La chouette Tribu» et «L'Arche manimo», oeuvrant pour le respect de la nature, le non gaspillage et la consommation raisonnée.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà anthropisé entre deux étangs, - A proximité de la rivière le Lamaron, - En bordure d'espaces agricoles (autres céréales, prairies temporaires), - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **2555 m².**
Capacité limitée	Aucune construction n'existe actuellement dans le STECAL. L'occupation bâtie potentielle nouvelle représente environ 7% de la surface du STECAL (200 m² maximum).



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (espace arboré)

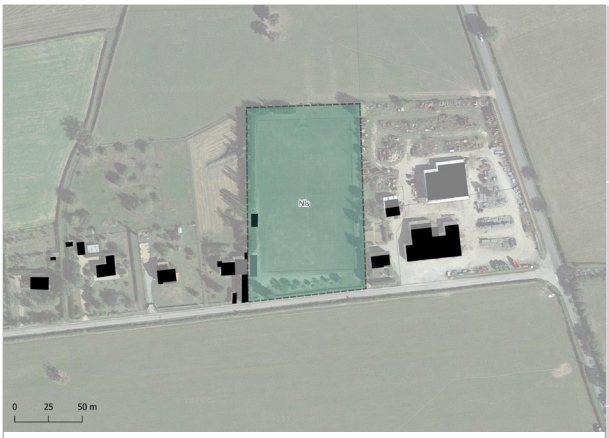
Espace potentiellement humide (entre deux étangs)
Recensement exhaustif des zones humides en cours de validation

5 Le stade à Saint-Angel



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de cet équipement, appartenant à la commune.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà anthropisé et un bâtiment est implanté (les vestiaires), - En bordure d'espaces agricoles (maïs à grain et ensilage, prairies permanentes et temporaires), - A proximité d'un étang, - Existence des réseaux Eau potable, Electrcité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **1,56 ha.**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 127 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 2% de la surface de l'ensemble du site (127 m² + 200 m²).

6 Le stade à Verneix



Objectif(s)	- La construction d'une salle d'activités est en cours et il est prévu en 2024 l'aménagement de la plaine de jeu en mini-stade et autre activité extérieure. - Permettre une évolution mesurée de cet équipement, appartenant à la commune.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà artificialisé, - Site inséré entre des parcelles bâties, - En bordure d'espaces agricoles (fourrage, prairies temporaires), - Existence des réseaux Eau potable, Electrcité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **1,20 ha.**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 132 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 2% de la surface de l'ensemble du site (132 m² + 200 m²).

7 Le stade à Beaune-d'Allier



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de cet équipement, appartenant à la commune.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà artificialisé au nord du centre-bourg, - En bordure d'espaces agricoles (fourrage, prairies temporaires), - Existence des réseaux Eau potable, Electrcité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls a été limitée à la partie artificialisée et couvre une surface de **1,72 ha.**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 103 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 2% de la surface de l'ensemble du site (103 m² + 200 m²).

3.6.3 Le STECAL Nts

Le STECAL Nts a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités touristiques au sein de la zone Naturelle et forestière. Le STECAL Nts fonctionne souvent en lien avec le secteur Nt. Ce dernier n'a pas vocation, lui, à accueillir d'extensions ou de nouvelles constructions (il n'est donc pas considéré comme un STECAL) ; en effet, dans ces espaces aujourd'hui non bâtis et peu artificialisés, seuls sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi. Dans le STECAL Nts, les extensions et les nouvelles constructions en lien avec ces activités sont permises. Ainsi, la délimitation est circonscrite à l'emprise des bâtiments existants ou futurs sur le site et leurs abords immédiats. Cette délimitation vise à limiter le mitage du bâti sur ces sites s'inscrivant dans un environnement naturel et permet de justifier du caractère limité du STECAL.

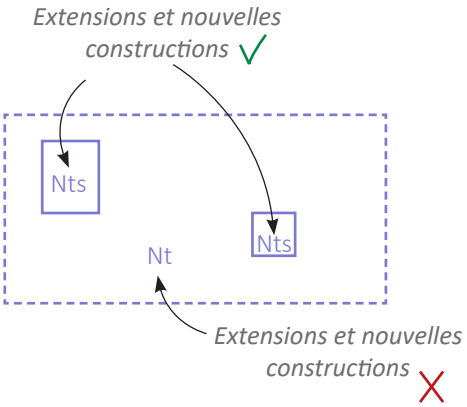


Schéma illustrant la différence entre les secteurs Nt et Nts

La création du STECAL Nts constitue une des traductions réglementaires des orientations du PADD en faveur du développement du tourisme vert sur le territoire, notamment « *conforter l'offre en hébergement touristique en permettant l'évolution des structures existantes* », « *permettre l'évolution des campings existants* », « *permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, cabanes...)*».

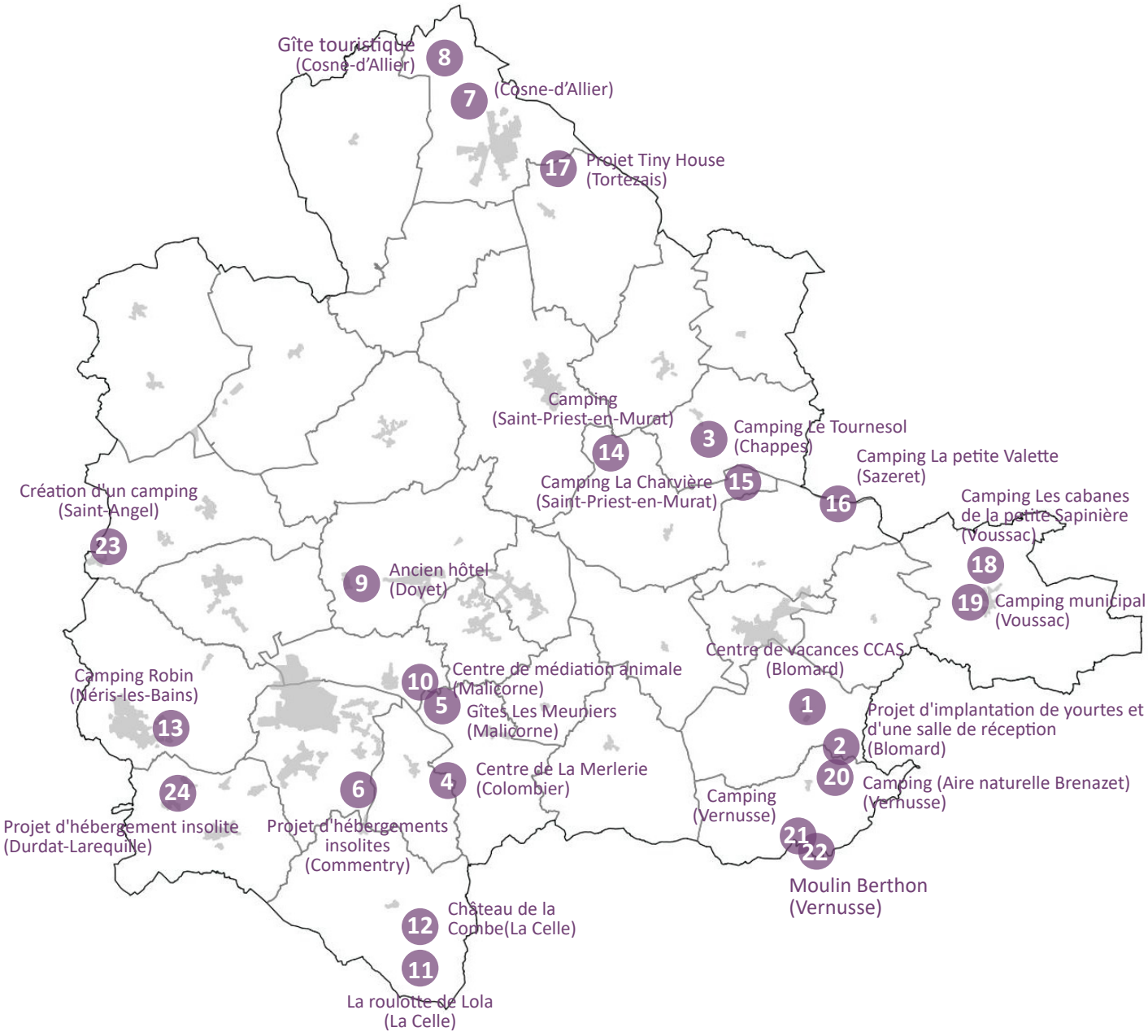


Centre CCAS, Blomard



Camping la Petite Valette, Sazeret

Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel à ces STECAL : sur les 33 communes, 31 secteurs ont été délimités sur 24 sites (selon la configuration des lieux, plusieurs STECAL ont parfois été délimités sur un même site) :



Concernant les règles générales de volumétrie, elles ont été rédigées pour assurer l'insertion des extensions et des nouvelles constructions dans l'environnement et le maintien du caractère naturel de la zone. Ainsi :

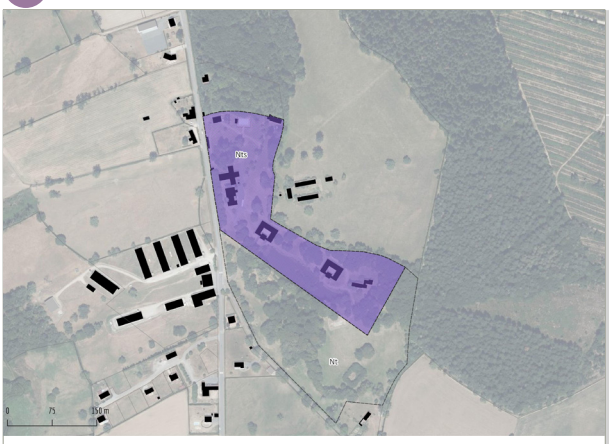
- Sont autorisées les constructions appartenant aux destinations « Hôtel », « Restauration, « Équipements sportifs » et « Autre hébergement touristique » dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de **200 m² maximum** en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

- La hauteur est limitée à 9,0 mètres ou, dans le cadre d'une extension d'une construction existante, hauteur limitée à celle des constructions existantes dans le périmètre du STECAL.

Ces règles et leurs incidences sur les possibilités de construire sont détaillées pour chaque site.

1 Le centre de vacances CCAS à Blomard



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée de ce centre de vacances accueillant durant toutes les périodes de vacances scolaires des jeunes.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà en partie artificialisé, - S'inscrit dans la ZNIEFF de type II « Forêt des Collettes et Satellites » qui couvre l'ensemble du territoire communal, - A proximité immédiate du bois de Sarre et des gorges des Gonges le traversant, - En bordure d'espaces agricoles : prairies permanentes et blé tendre, - En bordure d'une exploitation agricole, - A proximité du bourg de Blomard, - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls correspond à l'emprise du site et couvre une surface de **4,44 ha.**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 3000 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 7% de la surface de l'ensemble du STECAL et 4% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

2 Projet d'implantation de yourtes et d'une salle de réception à Blomard



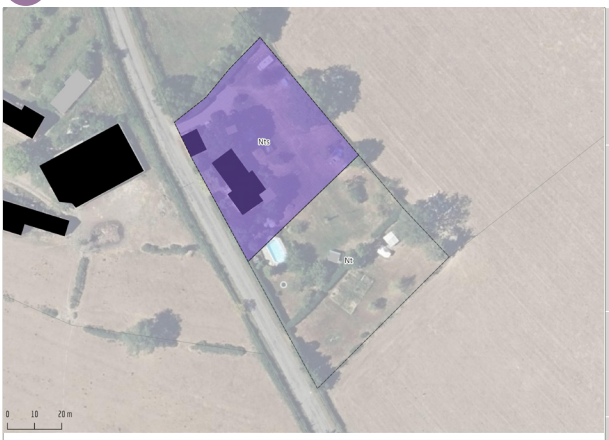


Objectif(s)	- Compléter l'offre d'hébergement touristique existante (gîte de grande capacité Le Vieux Sarre) en permettant l'implantation de yourtes et d'une salle de réception (accueil séminaires d'entreprise, mariages, etc.).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà anthropisé, - S'inscrit dans la ZNIEFF de type II « Forêt des Collettes et Satellites » qui couvre l'ensemble du territoire communal, - En bordure d'espace agricole : prairies permanentes et autres céréales, - Au nord de la rivière du Puy Guillon, - Un étang est présent au sein du STECAL, - Existence des réseaux Eau potable, Electricité et Assainissement.
Taille limitée	La taille du STECAL Nts correspond à l'emprise déjà artificialisée et bâtie. Elle couvre une surface de **9023 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1362 m². Le règlement écrit permet une augmentation d'environ 15% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 17% de la surface de l'ensemble du site.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune incidence ; la délimitation du site a été strictement limitée autour du site déjà occupé.

3 Camping Le Tournesol à Chappes



Objectif(s)	- Permettre une évolution mesurée du camping Le Tournesol réunissant deux gîtes et proposant des hébergements en tentes aménagées et sur des emplacements.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Le site, en partie artificialisé, se situe en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires), - Existence des réseaux Eau potable et Electricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls correspond à l'emprise déjà artificialisée et bâtie. Elle couvre une surface de **2827 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 286 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 17% de la surface de l'ensemble du STECAL et 8% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

4 Centre de La Merlerie à Colombier



Objectif(s)	- Permettre une extension mesurée du centre de vacances des Eclaireuses Eclaireuses de France réunissant déjà deux bâtiments (29 couchages).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site, en partie artificialisé se situe au sein de la vallée de l'Oeil au sein d'un espace boisé. - En bordure d'espaces agricoles : prairies permanentes, - Existence des réseaux Eau potable et Electrcité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls correspond à l'emprise du site. Elle couvre une surface de **2789 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 184 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 14% de la surface de l'ensemble du site.

5 Site des gîtes Les Meuniers

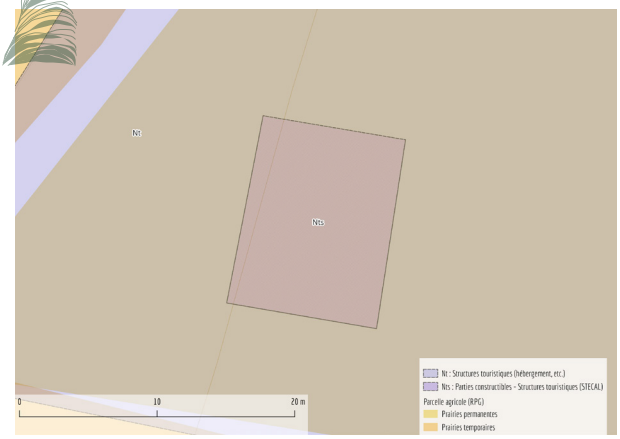


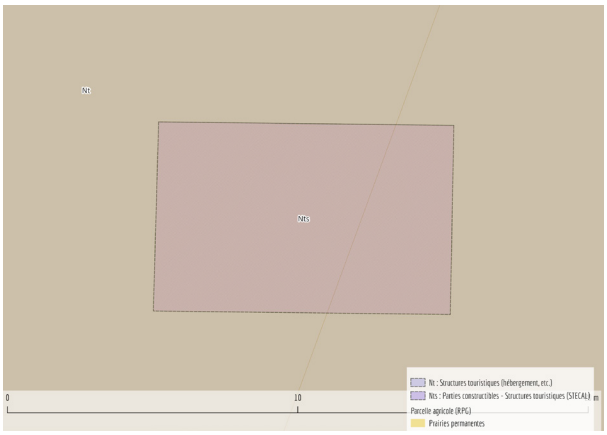
Objectif(s)	- Conforter le site en permettant une évolution des gîtes existants et la création d'un nouveau gîte à proximité immédiate des existants.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- Site déjà anthropisé, - A proximité de prairies en rotation longue, - Existence des réseaux Eau Potable et d'électricité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nls correspond à l'emprise du projet. Elle couvre une surface de **5300 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 721 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 17% de la surface de l'ensemble du site (+200 m² maximum).

6 Projet d'implantation d'hébergements insolites à Commentry



Objectif(s)	- Permettre l'installation d'un ou deux pods d'une capacité de 4 personnes maximum chacun pour des séjours touristiques. Chaque unité couvrira une superficie de 20 m² environ.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le projet prend place sur une prairie permanente et se situe en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires), Le hameau des Cloux se situe à proximité.
Taille limitée	Les STECAL sont de taille limitée : **149 et 66 m²**. Ils correspondent à l'emprise projetée des pods.
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 3,5% de la surface totale du site (Nt + Nts)





INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



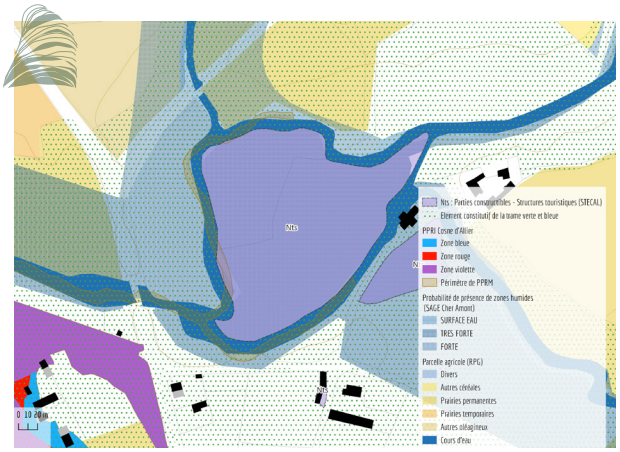
Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

Entrée de hameau

7 Projet d'implantation d'hébergements sur pilotis à Cosne-d'Allier



Objectif(s)	- Permettre l'installation de plusieurs cabanes sur pilotis pour des séjours touristiques.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site se situe dans un espace boisé à proximité direct des cours d'eau de l'Aumance, du Bandais et de la Mouline. A proximité d'espaces agricoles (prairies permanentes).
Taille limitée	Taille du STECAL : 3,8 ha
Capacité limitée	L'occupation bâtie maximum (200 m²) représentera environ 1% de l'emprise totale.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

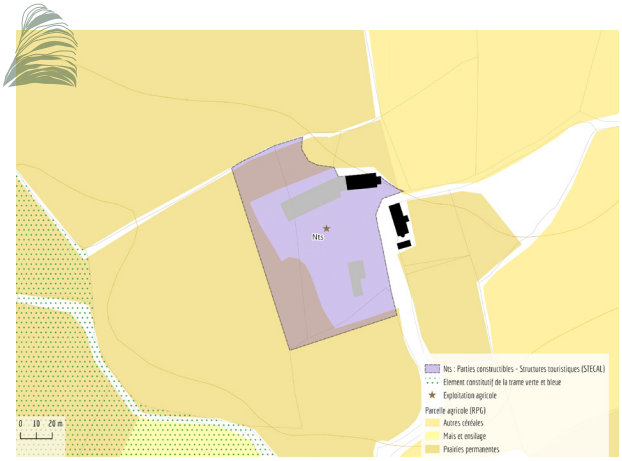
Consommation d'espaces naturels (espace boisé)

Espace potentiellement humide (vallée de l'Aumance)
Recensement exhaustif des zones humides en cours de validation

8 Projet de création d'un gîte touristique à Cosne-d'Allier



Objectif(s)	- Créer un gite touristique d'une capacité restreinte pour diversifier les activités du site
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	- En bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et autres céréales) - Au sein d'une exploitation agricole en activité. - Existence des réseaux Eau potable et Electrcité.
Taille limitée	La taille du STECAL Nts a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **8952 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1770 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 11% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 22% de la surface de l'ensemble du site.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Présence d'une exploitation agricole en activité

9 Ancien Hôtel (Doyet)



Objectif(s)	- Permettre une réhabilitation du site à des fins touristiques.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site, déjà artificialisé se situe en bordure de la D2371 à proximité du hameau du Coq à proximité d'espaces agricoles (prairies permanentes, temporaires et autres céréales) Une exploitation agricole à proximité
Taille limitée	La taille du STECAL Nts a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **6773 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 642 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 31% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 12% de la surface de l'ensemble du site.

10 Centre de médiation animale à Malicorne



Objectif(s)	- Un centre d'accueil en zoothérapie et zoopédagogie a été créé en novembre 2022 au lieu-dit Goutte de Bord par l'association Anim'Allies. - Permettre l'installation de 2 à 3 chalets en bois permettant l'accueil et l'hébergement de personnes. Ils auront vocation à accueillir des personnes en séjour de rupture, en séjour de remise en forme ou encore des familles avec un enfant autiste.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site se situe en bordure d'un espace déjà artificialisé et à proximité d'espaces agricoles (prairies permanentes) Le ruisseau de la Goutte se situe à proximité.
Taille limitée	**La taille des STECAL Nts a été limitée à l'emprise du projet et couvre une surface de 2900 m².**
Capacité limitée	L'occupation bâtie maximum (400 m² au total sur les deux STECAL) représentera environ 14% de l'emprise totale.

Consommation d'espaces naturels (terrains d'agrément)



11 La roulotte de Lola (La Celle)



Objectif(s)	Permettre un développement mesurée de du site de La Roulotte de Lola (Chambre d'Hôtes).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site, en partie artificialisé, se situe dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et autres céréales)
Taille limitée	La taille du STECAL Nts a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **1980 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 252 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 79% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 23% de la surface de l'ensemble du STECAL et 10% de l'ensemble du site. (Nt + Nts).

12 Château de la Combe (La Celle)



Objectif(s)	Permettre un développement mesurée du Château de la Combe (Chambre d'Hôtes)
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site se situe à proximité du ruisseau de Lavalette en bordure d'espaces agricoles (Prairies permanentes) Les sites sont déjà artificialisés et se situent en bordure du jardin du château.
Taille limitée	Les taille des deux STECAL Nts ont été limitées aux parties bâties et leurs abords immédiats. Ils couvrent une surface de **3995 m²** et de **2658 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 842 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 24% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 16% de la surface de l'ensemble des STECAL et 7% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

13 Camping Robin (Néris-Les-Bains)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping Robin.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Site déjà anthropisé à proximité de deux cours d'eau, de deux étangs et en bordure d'espaces agricole (prairies permanentes).
Taille limitée	La taille du STECAL Nts a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de 5693 m².
Capacité limitée	Le classement «Aire naturelle» du camping implique un développement de ce dernier dans une démarche durable. Ce classement implique l'interdition d'implantation d'habitations légères et de l'installation des résidences mobiles de loisirs, non interdit dans le règlement écrit. L'emprise au sol existante est de 41 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 4% de la surface d du STECAL et de 2% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

14 Camping (Saint-Priest-en-Murat)



Objectif(s)	Permettre un développement mesurée du Camping Le Petit Chaumont
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est déjà artificialisé et se situe en bordure d'espace agricoles (prairies permanentes). A proximité d'une exploitation agricole Un étang et le ruisseau de Goutte Brune se situe à proximité.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de 3732,5 m²
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 851 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 24% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 28% du STECAL et 7% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

15 Camping La Charvière (Saint-Priest-en-Murat)



Objectif(s)	Permettre un développement mesurée du Camping La Chavrière
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé et se situe en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires)
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de 8089 m²
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 735 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 27% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 12% de la surface de l'ensemble du STECAL et 3% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

16 Camping La petite Valette (Sazeret)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping La Petite Valette.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé est situé en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires) et à proximité d'un étang.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **6545 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 791 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 25% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 15% de l'ensemble du STECAL et 3% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

17 Projet Tiny House (Tortezais)



Objectif(s)	Créer un site d'hébergement insolite.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site se situe derrière un étang, à proximité d'espaces habités et au sein d'espaces agricoles (prairies permanentes). A proximité d'une exploitation agricole La forêt domaniale du Dreuille se situe en bordure du site.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à l'emprise du projet et couvre une surface de 9229 m².
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 4% de la surface du STECAL.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces agricoles (prairies permanentes)

18 Camping Les Cabanes de la petite Sapinière (Voussac)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping Les Cabanes de la petite Sapinière
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site, en partie artificialisé se situe à proximité du Venant et d'un espace boisé. Le site est en bordure d'espaces agricoles (Prairies permanentes)
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **4536 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 277 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 11% de la surface du STECAL et 6% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

19 Camping municipal (Voussac)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping municipal de Voussac.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé et se situe au sein d'un espace boisé dans le hameau des Brosses. En bordures d'espaces agricoles : autres céréales et prairies permanentes La ZNIEFF de type II « Foret des Colettes et Satellites» se situe à proximité.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **2793 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 91 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 10% de la surface du STECAL et 3% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

20 Camping (Aire naturelle Brenazet) (Vernusse)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping de l'aire naturelle de Brenazt.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site, déjà artificialisé se situe à proximité d'espaces forestiers. En bordure d'espaces agricoles : prairies permanentes Le site s'inscrit dans la ZNIEFF de type II « Forêt des Collettes et Satellites »
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **5873 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 951 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 21% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 20% de la surface du STECAL et 4% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

21 Camping (Vernusse)



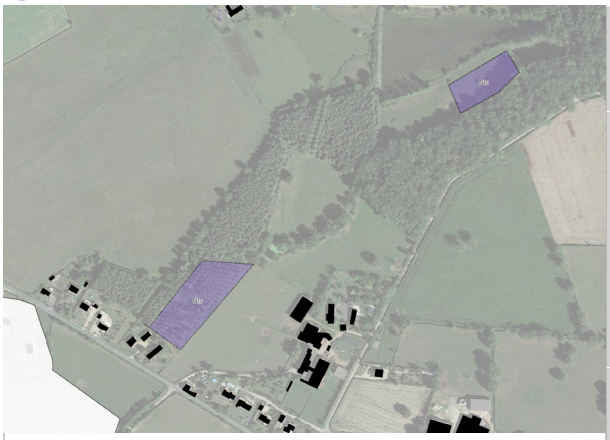
Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du camping de La Faye.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé. Situé au sein d'espaces agricoles (vergers, légumes ou fleurs, prairies permanentes et temporaires) Inscrit dans la ZNIEFF de type II « Forêt des Colettes et Satellites», il se situe à proximité du Bois Mal.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **5007 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 294 m². L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 10% de la surface de l'ensemble du STECAL et 2% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

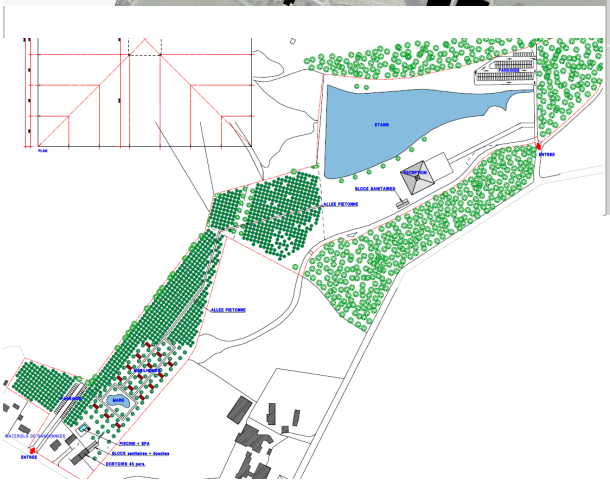
22 Moulin Berthon (Vernusse)



Objectif(s)	Permettre un développement mesuré du Moulin Berthon (Chambre d'Hôtes)
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé. A proximité du Bois Mal et du cours d'eau la Bouble, A proximité d'espaces agricoles (estives, landes et prairies permanentes). Le site est inscrit dans les deux ZNIEFF de type I « Bords de la Bouble» et «Bois», faisant partie de la ZNIEFF de type II « Forêt des Colettes et Satellites»
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **15 139 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 879 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 23% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 7% de la surface du STECAL et 1% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

23 Création d'un camping Etang de la Prade (Saint-Angel)





Objectif(s)	Permettre la création d'un camping comprenant 15 mobil-home, d'un bâtiment de réception, de deux blocs sanitaires et d'une piscine.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé. A proximité du Bois Mal et du cours d'eau la Bouble, A proximité d'espaces agricoles (estives, landes et prairies permanentes). Le site est inscrit dans les deux ZNIEFF de type I « Bords de la Bouble» et «Bois», faisant partie de la ZNIEFF de type II « Forêt des Colettes et Satellites»
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **15 139 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 879 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 23% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 7% de la surface du STECAL et 1% de l'ensemble du site (Nt + Nts)

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (terrain enherbé et arboré)

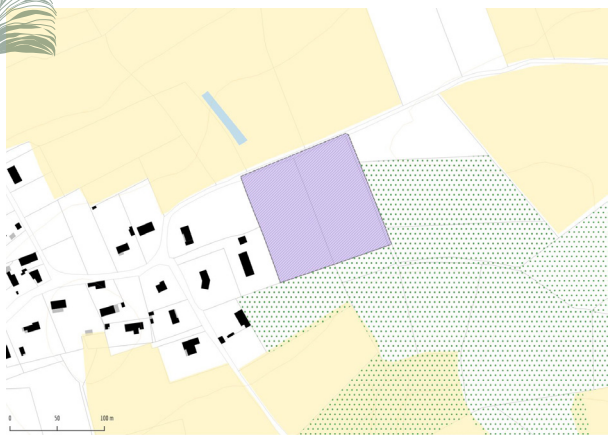
Probabilité très forte de zones humides

Borde des espaces boisés

24 Projet de création de cabanes dans les arbres (Durdat-Larequille)



Objectif(s)	Permettre la création d'un camping comprenant 15 mobil-home, d'un bâtiment de réception, de deux blocs sanitaires et d'une piscine.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le site est en partie artificialisé. A proximité du Bois Mal et du cours d'eau la Bouble, A proximité d'espaces agricoles (estives, landes et prairies permanentes). Le site est inscrit dans les deux ZNIEFF de type I « Bords de la Bouble» et «Bois», faisant partie de la ZNIEFF de type II « Forêt des Colettes et Satellites»
Taille limitée	La taille du STECAL a été limitée à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **1,53 ha**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 879 m². Le réglement écrit permet une augmentation d'environ 23% de cette emprise au sol (200 m²). L'occupation bâtie potentielle sera d'environ 7% de la surface du STECAL et 1% de l'ensemble du site (Nt + Nts)



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Intervention au sein
d'un espace boisé

3.6.4 Le STECAL Nzs

Les STECAL Nzs marque la volonté de la communauté de communes, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises. Les élus ont ainsi fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités économiques isolées dans l'espace rural sur leur emplacement, afin d'assurer leur pérennité et permettre leurs projets de développement à horizon 2035. A noter que la plupart de ces entreprises sont, soit implantées historiquement sur le territoire, soit n'ont pas la capacité ou l'opportunité de s'implanter dans une zone dédiée, à court ou moyen termes.

17 sites d'activités économiques isolées ont été délimités et sont les suivants :



Sont autorisées l'évolution des logements existants et les constructions liées au fonctionnement de l'activité économique existante ou lorsqu'il n'existe pas d'activité économique à la date d'approbation du PLUi relevant de la destination « Industrie» et «Entrepôt» et "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", sous réserve qu'elle ne portent pas l'emprise au sol (construction existantes et créées) à **plus de 50% de la surface du STECAL**, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée.

Ces dispositions se justifient au regard des emprises bâties actuelle et des besoins des entreprises. Les sites étant déjà existants, les conditions de desserte en réseaux et de sécurité sont assurés.

1 BRASSERIE TRADITIONNELLE MAM'ZELLE à Murat



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise BRASSERIE TRADITIONNELLE MAM'ZELLE (Fabrication de bière).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé à proximité d'espaces agricoles (prairies permanentes) et forestiers au sein d'un écart.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **1433 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 208 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 717 m² de la surface de l'ensemble du site.

2 Carroserie Peinture Pascal Dujon à Murat



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise Carrosserie Peinture Pascal Dujon (Entretien et réparation de véhicules légers) comptant 1 à 2 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé à proximité d'habitations et en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes).
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **2315 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 253 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 1158 m² de la surface de l'ensemble du site.

3 Menuiserie Philippe à Murat



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise Menuiserie Philippe (Travaux de menuiserie bois et PVC).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé derrière une habitation dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires).
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **2397 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 370 m².L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 1199 m² de la surface de l'ensemble du site.

4 MENUISERIE SOMMEILLER à Chappes



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise MENUISERIE SOMMEILLER (Travaux de menuiserie bois et PVC) comptant 3 à 5 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes). Un cours d'eau se situe à proximité, de l'autre côté de la D68.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **4903 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1220 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 2452 m² de la surface de l'ensemble du site.

5 SARL L'Allié des Jardins à Voussac



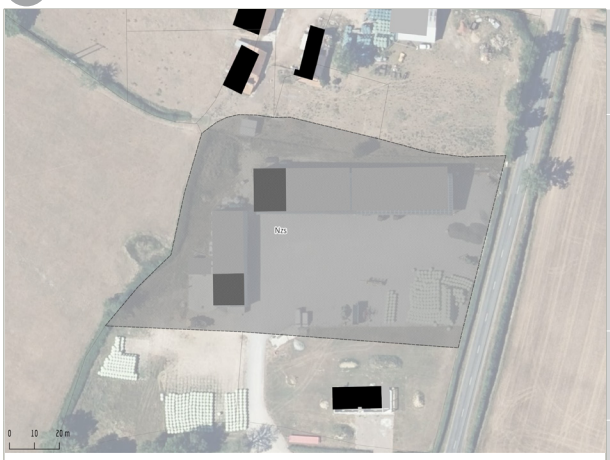
Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise de paysage comptant 2 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé, dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes) et d'un espace forestier.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **1768 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 177 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 884 m² de la surface de l'ensemble du site.

6 EURL Cluzel Sergère à Saint-Priest-en-Murat



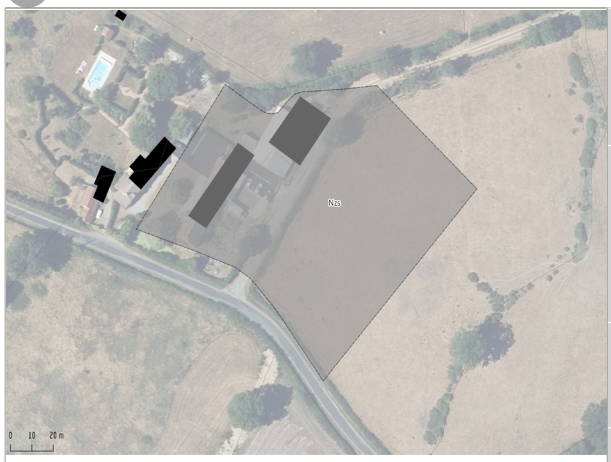
Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise de travaux agricoles comptant 2 à 5 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies temporaires et blé tendre), Le secteur est en bordure de la ZNIEFF de type I «Le Reuillon au Moulin Coutet », situé au sud.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **4813 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 986 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 2407 m² de la surface de l'ensemble du site.

7 BOULIGNAT à Villefranche d'Allier



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise Boulignat (Activités de soutien aux cultures) comptant 3 à 5 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe au sein d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires) et prend place dans l'économie agricole locale par son activité de soutien au culture.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **9954 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1778 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 4977 m² de la surface de l'ensemble du site.

8 ICTYODEV à Deneuille-les-Mines



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise ICTYODEV (Recherche-développement : autres sciences physiques et naturelles) comptant 10 à 19 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace en partie artificialisé en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes). Le ruisseau de la Vilatte se situe à environ 200 m du site.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **11320 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 163 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 5660 m² de la surface de l'ensemble du site.

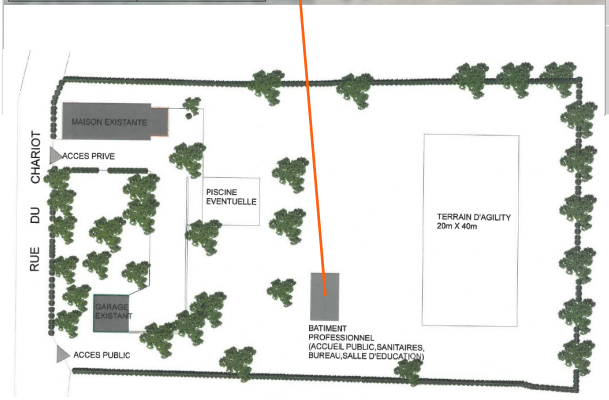


INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

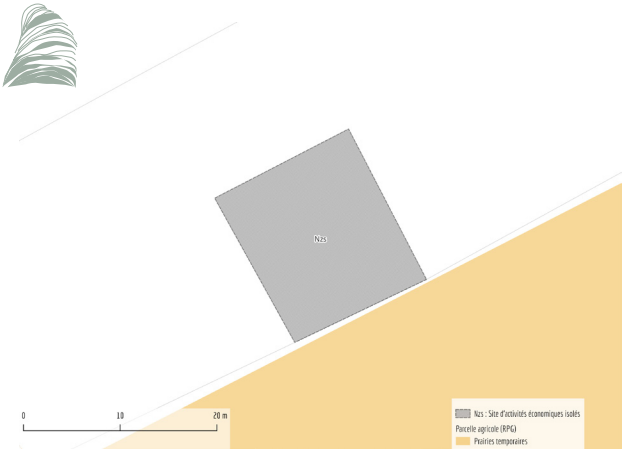
Consommation d'espaces agricoles (prairie permanente)

9 Activité canine – Agility à Bizeneuille





Objectif(s)	- Permettre la création d'une activité canine (cours d'éducation comportementaliste canin et pratique sportive de l'agility). - Respecter les règles et normes applicables au domaine canin (conditions sanitaires, bien-être animal, fédération cynologique internationale).
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe en bordure d'une parcelle habité et d'espaces agricoles (prairies temporaires).
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **265 m².**
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 133 m² de la surface de l'ensemble du site.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (terrains d'agrément)

10 KMS-PROG à Deneuille-les-Mines



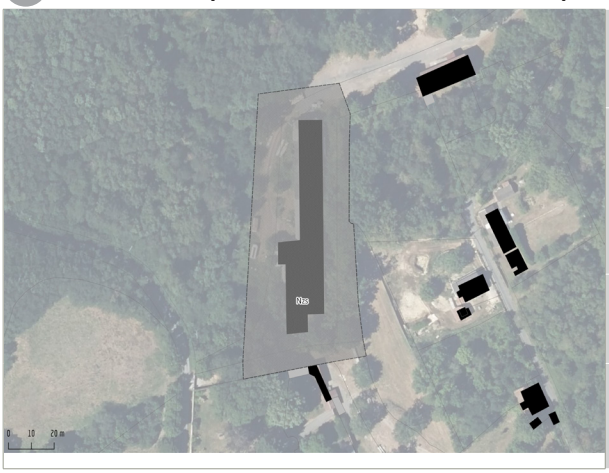
Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise KMS-PROG (Entretien et réparation de véhicules automobiles légers) comptant 1 ou 2 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace en partie artificialisé dans un écart en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et autres céréales).
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **3627 m²** .
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 543 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 1814 m² de la surface de l'ensemble du site.

11 METROT PERE ET FILS à Verneix



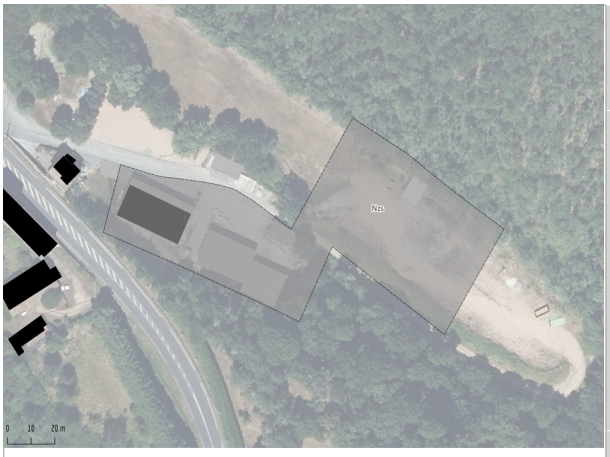
Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise METROT PERE ET FILS (Réparation de machines et équipements mécaniques) comptant 10 à 19 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé proche du bourg de Verneix en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes et temporaires),
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **11492 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1612 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 5746 m² de la surface de l'ensemble du site.

12 LYOVEL, entreprise de distributeurs automatiques et machines à café à Montvicq



Objectif(s)	Permettre une évolution de l'entrepôt de stockage pour le réapprovisionnement, 4 à 5 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé proche d'un hameau. A proximité d'espaces forestiers, il s'inscrit dans la ZNIEFF de type I « Le Vernet»
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **5304 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1144 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 2652 m² de la surface de l'ensemble du site.

13 Thonat à Néris-les-Bains



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise Thonat (services d'aménagement paysager) comptant 6 à 9 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace en partie artificialisé à proximité d'espaces forestiers dans la vallée du Cournauron. Il s'inscrit dans la ZNIEFF de type I « Coteau de Néris-les-Bains, de Nerdres et du Chatelard», située dans la ZNIEFF de type II « Vallée du Cher ». Le site se situe en bordure de la ZNIEFF de type I «Environ de Néris-les-Bains» Deux étangs et des cours d'eau se situent à proximité.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **6979 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 1083 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 3490 m² de la surface de l'ensemble du site.

14 Thermévasion Néris-les-Bains



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise Thermévasion (transports routiers) comptant 10 à 19 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe sur un espace artificialisé par le parking actuel dans l'entreprise. Aucune construction n'est présente sur le secteur. Le secteur se situe à proximité de deux cours d'eau, de deux étangs et d'espaces agricole (prairies permanentes).
Taille limitée	La taille du STECAL correspond à l'emprise du site et couvre une surface de **5661 m².**
Capacité limitée	L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 2831 m² de la surface de l'ensemble du site.

15 CALARD RECYCLAGE à Hyds



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise CALARD RECYCLAGE (récupération de déchets triés) comptant 10 à 19 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé à proximité des hameaux Le Vernaud et Les Fayolles, d'un espace forestier et en bordure d'un espace agricole (prairies permanentes, temporaires et blé tendre).
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **1430 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 538 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 715 m² de la surface de l'ensemble du site.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (espace enherbé)

16 AUBERGER VINCENT MENUISERIE à Montmarault



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée de l'entreprise AUBERGER VINCENT MENUISERIE (travaux de menuiseries bois et PVC) comptant 1 ou 2 salariés.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur se situe dans un espace déjà artificialisé à proximité de l'enveloppe urbaine de Montmarault,en bordure d'espaces agricoles (prairies permanentes). Un étang se situe à moins de 100 mètres du secteur.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie bâtie et ses abords immédiats et couvre une surface de **3632 m²**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 178 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 1816 m² de la surface de l'ensemble du site.

17 ARTISAN MENUISIER à Malicorne



Objectif(s)	Permettre une évolution mesurée d'une entreprise artisanale sur le terrain accolé au site existant.
Compatibilité du STECAL avec son environnement proche	Le secteur s'insère au sein du hameau de Chambouly. Il couvre un espace déjà artificialisé et impacte, sur la partie Nord, une prairie permanente.
Taille limitée	La taille du STECAL a été limité à la partie artificialisée et à la surface au nord nécessaire aux besoins de l'entreprise. Il couvre une surface de **2337 m².**
Capacité limitée	L'emprise au sol existante est de 138 m². L'occupation bâtie potentielle sera maximum de 1031 m² de la surface de l'ensemble du site.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Consommation d'espaces naturels (prairie permanente)



Carosserie Pascal Dujon - Murat

3.7 Les prescriptions graphiques

Afin de rendre opérationnel le futur PLUi et mettre en œuvre les orientations du PADD, la communauté de communes a eu recours à des prescriptions graphiques complémentaires au règlement des zones et secteurs.

Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :

3.7.1 Les dispositions concernant le commerce

Ces dispositions traduisent les orientations exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité de qualité en permettant le renforcement des centralités commerciales, et d'autre part, d'éviter le délitement des commerces en dehors de ces périmètres.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres/villes/centres-bourgs et rechercher à maintenir les commerces existants.

Pour traduire cette orientation du PADD, des linéaires commerciaux, le long desquels la diversité commerciale doit être préservée et développée, ont été délimités sur le document graphique, conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. En accord avec l'armature territoriale, ces linéaires ont été délimités sur le coeur urbain (Commentry) et les pôles intermédiaires (Cosne-d'Allier, Montmarault, Néris-les-Bains et Villefranche-d'Allier).



Rues concernées par le linéaire commercial à Commentry :
- Rue Christophe Thivier
- Rue Pierre Bérégovoy
- Rue Jean Jacques Rousseau
- Place du 14 juillet
- Rue Jean Jaurès
- Rue Gabriel Péri
- Rue de l'Hôtel de Ville
- Rue Emile Mâle





Rues concernées par le linéaire commercial à Cosne d'Allier :
- Place de la Liberté
- Plan de Foire
- Rue de la République
- Rue André Messager
- Rue Emile Guillaumain
- Rue Pasteur





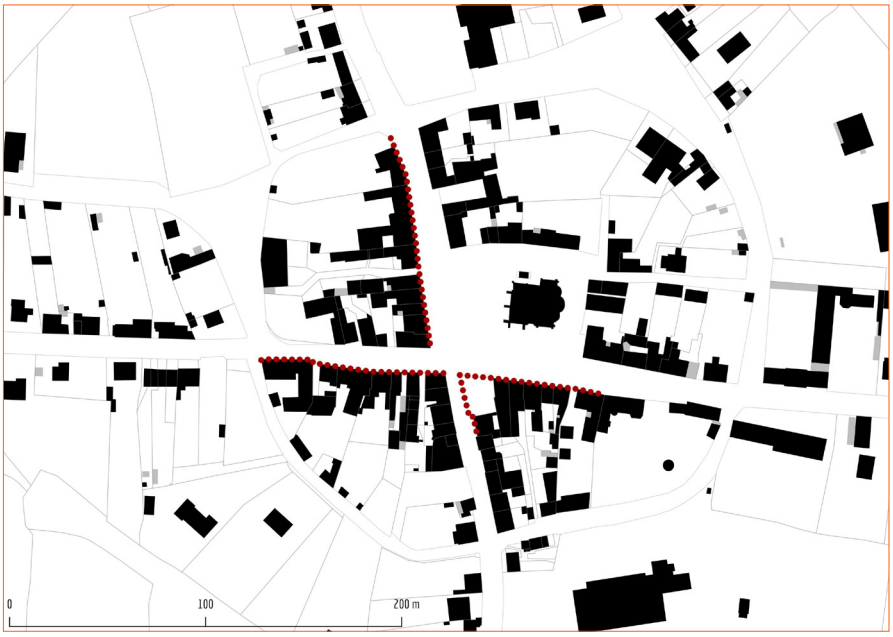
Rues concernées par le linéaire commercial à Montmarault:
- Route de Montluçon
- Rue du Commerce
- Rue Camus de Richemont
- Place de L'eglise
- Rue Docteur Groslier
- Rue Pailbou
- Place Robert Ferrandon





Rues concernées par le linéaire commercial à Néris-les-Bains :
- Avenue Reignier
- Rue Voltaire
- Rue du Capitaine Migat
- Rue Hoche
- Rue Commandant Goëtshy
- Boulevard des Arènes
- Place du 8 mai 1945
- Rue Bistrot Desserviers
- Place de la République





Rues concernées par le linéaire commercial à Villefranche-d'Allier :
- Avenue Félix Mioche
- Avenue Louis Pasteur
- Avenue Victor Hugo
- Avenue du 8 mai 1945



Annexe 2 : Plan détaillé des linéaires commerciaux

Dispositions du règlement écrit	Justifications
Le long des voies repérées aux documents graphiques comme «linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer», le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en logements est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc, pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.	Cette disposition implique l'impossibilité de sortir le local commercial de sa destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » pour la fonction de « Logements ». L'objectif est d'éviter la disparition des commerces de proximité dans les principales polarités commerciales du territoire de CMNC. Pour ne pas contraindre la rénovation des étages, la règle précise qu'elle s'applique uniquement pour les linéaires ayant une façade sur rue et qu'elle ne s'applique pas pour les parties communes (halls d'entrée...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces dispositions réglementaires s'attachent aux rez-de-chaussée sur l'espace public ; leur occupation et leur animation commerciale participent à la qualité du paysage urbain. De plus, le maintien de commerces de proximité favorise la ville des courtes distances incitant à la pratique des modes de déplacements doux (réduction des émissions de gaz à effet de serre...).

3.7.2 Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent à la communauté de communes et aux communes de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de Commentry Montmarault Néris Communauté, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par la communauté de communes mais aussi et surtout par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 72 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 28,08 hectares pour les 12 ans à venir, dont :

- 25 emplacements réservés concerne l'aménagement de voirie (élargissement des voies, aménagement de carrefours). L'objectif est d'améliorer le réseau existant en termes de sécurité et de conforts pour les usagers. Ces aménagements sont souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles.



Elargissement de la rue de l'Arc à Montmarault



Aménagement et sécurisation d'un carrefour à Commentry

- 9 emplacements réservés concerne l'aménagement de liaison douce dédiée à la mobilité piétonne ou cycliste. L'objectif est d'améliorer la sécurité et le confort des usagers.

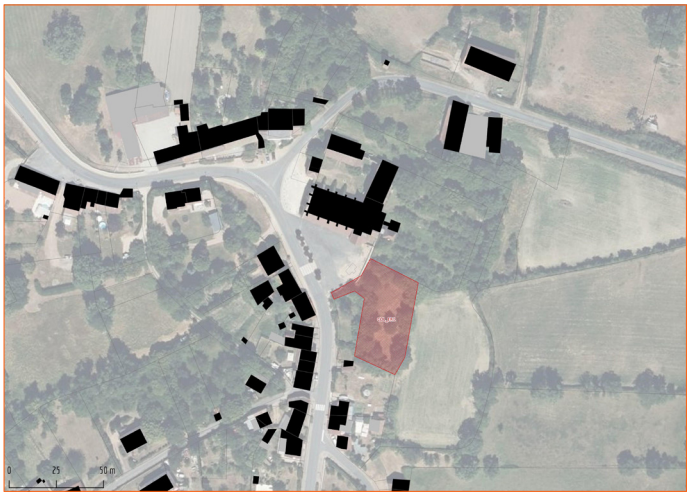


Création d'une liaison douce à Beaune d'Allier



Création d'une liaison douce à Villefranche-d'Allier

- 13 emplacements réservés concerne l'aménagement ou le réaménagement des espaces publics (parc communal, entrée de ville, place...).



Aménagement d'un espace public à Colombier



Création d'un espace public à Doyet

- 13 emplacements réservés concerne la création d'équipement (cimetière, équipements sportifs, structure pour personne âgées...).



Extension d'un cimetière à Tortezais

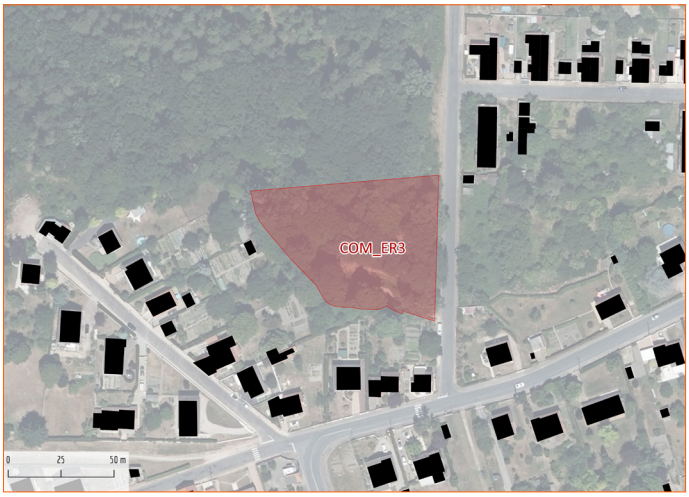


Création d'un équipement à vocation sociale à Néris-Les-Bains

- 6 emplacements réservés concerne la gestion de l'eau potable, des eaux pluviales ou l'assainissement collectif.



Création d'une station d'épuration à Beaune d'Allier

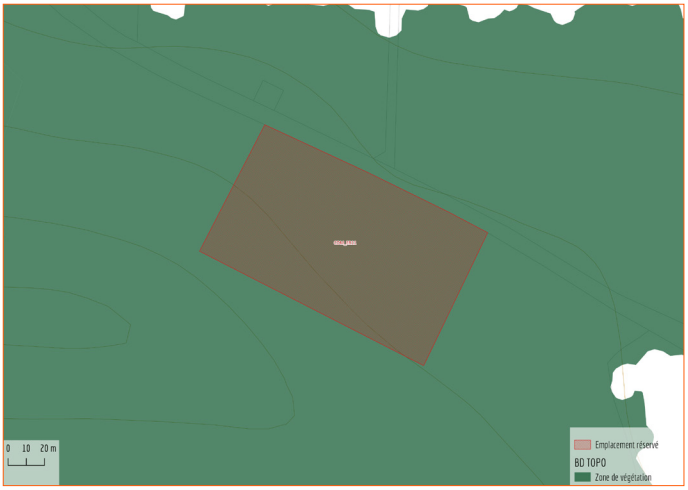


Création d'un bassin d'orage à Commentry

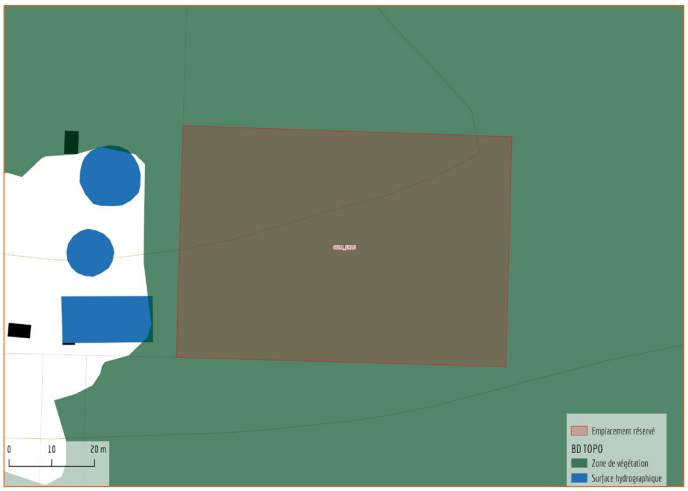
- 6 autres emplacements réservés concernent des opérations de rénovation urbaine.

Chaque emplacement réservé a été étudié au regard de ses incidences sur les thématiques de l'évaluation environnementale. Les emplacements réservés ayant des incidences négatives au regard de la destination pour lesquels ils ont été délimités sont les suivants :

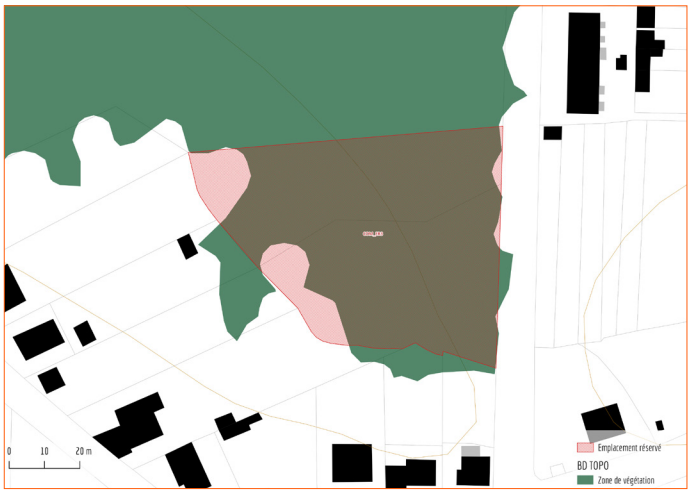
- Trois emplacements réservés vont entraîner une dégradation de la végétation existante (densité d'arbres importante). Ces emplacements réservés sont, néanmoins, nécessaires à une meilleure gestion des eaux pluviales (les trois ont été délimités pour la création d'un bassin d'orage).



ER 11 à Commentry

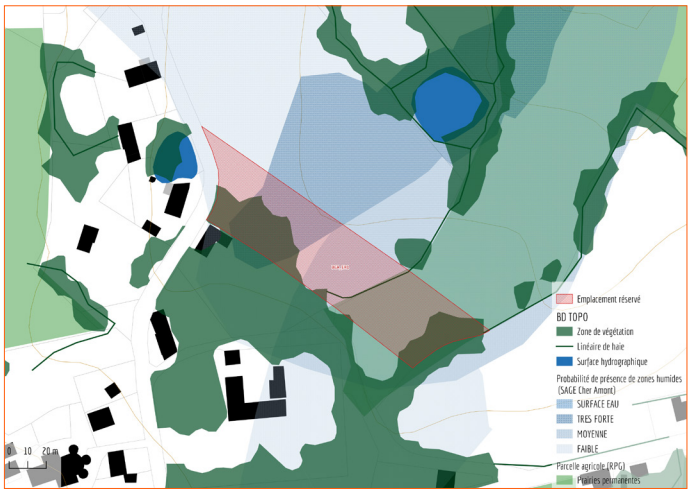


ER 15 à Commentry



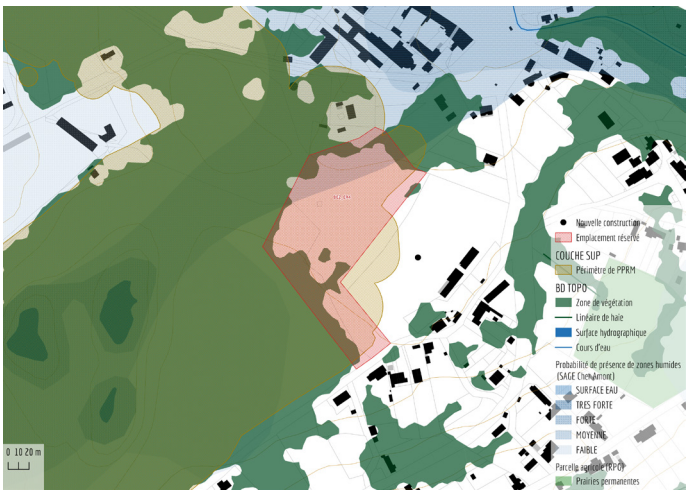
ER 3 à Commentry

- Un emplacement réservé délimité pour la création d'une station d'épuration à Beaune-d'Allier impacte en partie une zone humide. Cependant, aucun inventaire réglementaire n'a été encore réalisé sur la commune (en cours), il s'agit d'une probabilité. Une étude d'impact sera réalisée dans le cadre de la création de cet équipement public permettant de réduire, voire d'éviter, les incidences potentielles.



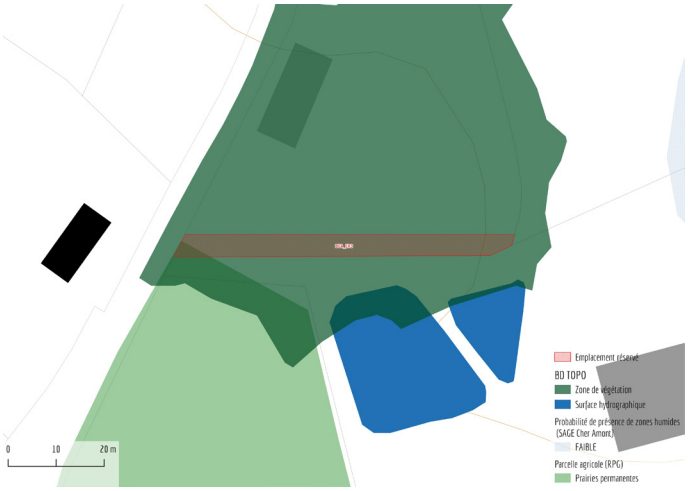
ER 1 à Beaune-d'Allier

- Un emplacement réservé a été délimité pour la création d'un équipement sportif à Bézenet. Il s'inscrit dans la continuité du terrain de sport existant. Les terrains couverts par l'ER sont concernés par le risque Minier. Le Plan de Prévention des Risques Miniers permet d'encadrer strictement la constructibilité.

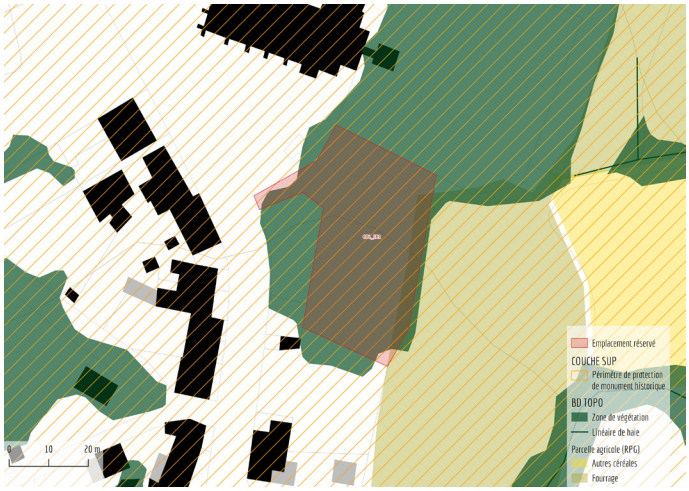


ER 4 à Bézenet

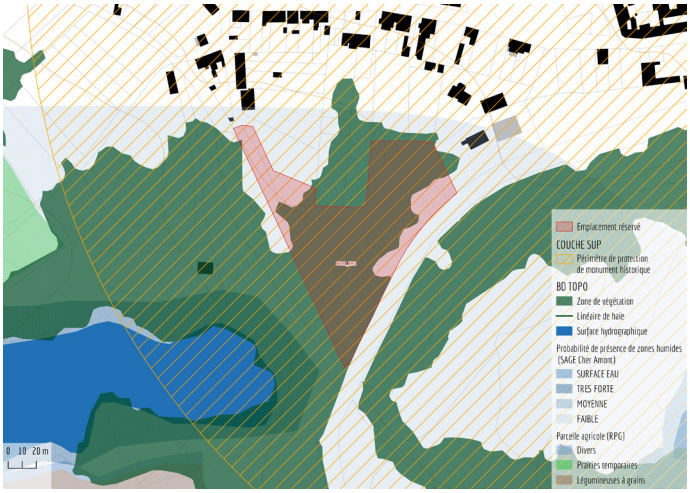
D'autres emplacements réservés peuvent être délimités sur des sites sensibles d'un point de vue environnemental, cependant, leurs destinations futures n'a pas d'incidence notable. Exemples :



ER 3 à Beaune-d'Allier - Création d'une voie douce



ER 1 à Colombier - Création d'un espace public
Dans le présent cas, les arbres présents sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



ER 2 à Commentry - Création d'un espace vert

Par ailleurs, les emplacements réservés liés à l'aménagement de voirie (élargissement de voies, création de connexions routières, etc.) et à la création d'équipements publics (extension de cimetière, etc.) ont des incidences négatives sur l'artificialisation des sols. Pour les réduire, les surfaces ont été limitées.

En revanche, plusieurs emplacements réservés ont été délimités en faveur de la création d'espace publics végétalisés et pour une meilleure gestion des eaux (usées, pluviales...). Les effets de ces emplacements réservés sont positifs pour la restauration du patrimoine naturel au sein des espaces urbanisés et la gestion de la ressource en eau.
Plusieurs emplacements réservés servent également le développement des modes doux et ont donc des effets positifs sur la réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

3.7.3 Les changements de destination

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 894 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLUi au sein des zones A et N. Un atlas des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination est disponible en annexe du présent rapport de présentation.

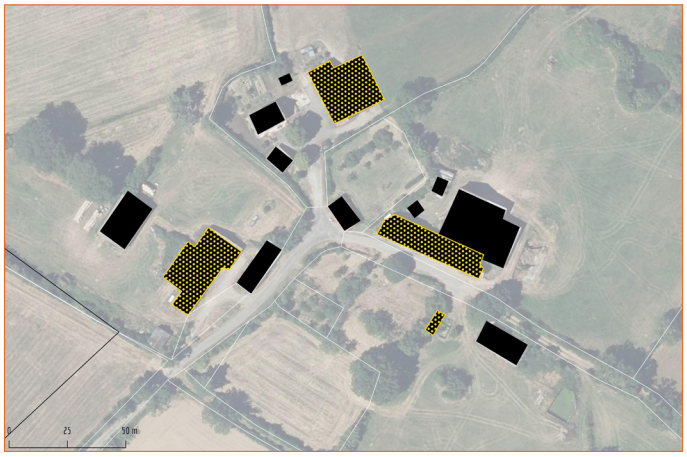
Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de création de logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation / réhabilitation dans les douze prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre les changements de destination de bâtiments ayant un intérêt patrimonial et/ou architectural tout en s'assurant de la pérennité de l'activité agricole.

Le recensement s'est appuyé sur trois critères :
> le bâti n'est pas en ruine,
> la présence des réseaux à proximité,
> le bâti présente un caractère patrimonial/architectural.

La majorité des bâtiments repérés se situent dans des groupements bâtis. Exemples :



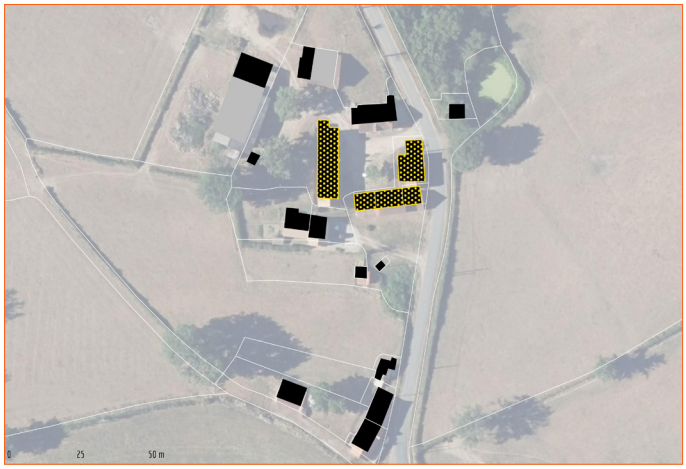
Bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit Barbazan à Saint-Marcel-en-Murat



Bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu dit des Gouerands à Durdat-Larequille



Bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit du Chariot à Bizeneuille



Bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit des Aumes à Venas

Quelques bâtiments sont isolés :



Batiment susceptible de changer de destination au lieu-dit de la Loge à Voussac



Bâtiment susceptible de changer de destination au lieu-dit Petit-Coudrais à Chappes

Le chiffre de 894 bâtiments repérés s'explique au regard d'une urbanisation historiquement dispersée, du classement de nombreux groupements bâtis en zone A ou N et au morcellement du bâti. Ainsi, une grande partie des bâtiments repérés constituent des granges accolées à une habitation déjà existante. Exemples :



Bâtiments susceptibles de changer de destination au lieu-dit des Tuilleries à Venas











Les autres bâtiments représentent des granges non accolées. Exemples :









Lieu-dit Au Jean Martin, Louroux-de-Beaune

Les possibilités via un changement de destination sont les sous-destination suivantes :

- Le logement. Cette disposition concourt à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien et offre des possibilités de création de logements dans des secteurs non constructibles.

- L'hébergement. Cette disposition permet à des bâtiments d'être reconverties en lieu d'accueil pour les jeunes par exemple.

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination est permise au regard de l'évolution des implantations de certaines professions libérales.

- La restauration, l'hôtel et autres hébergements touristiques. Cette disposition participe à l'amélioration de l'offre hôtelière et touristique sur le territoire, comme inscrit dans les orientations du PADD : « *développer une offre touristique en lien avec les nombreux passages sur le territoire* »

- Uniquement en zone agricole, les salles d'art et de spectacles. Cette sous-destination est autorisée pour permettre par exemple la création d'une salle de concert dans des espaces isolés.

Le règlement écrit émet des conditions au changement de destination ; il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est soumis à l'avis conforme des commissions compétentes, chargées d'en estimer l'impact.

Annexe 3 : Zoom sur les bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le repérage des bâtiments comme pouvant potentiellement changer de destination permet la préservation et la valorisation du patrimoine bâti. Ces changements de destination permettent également de limiter la construction de nouveaux logements limitant ainsi l'artificialisation des sols.

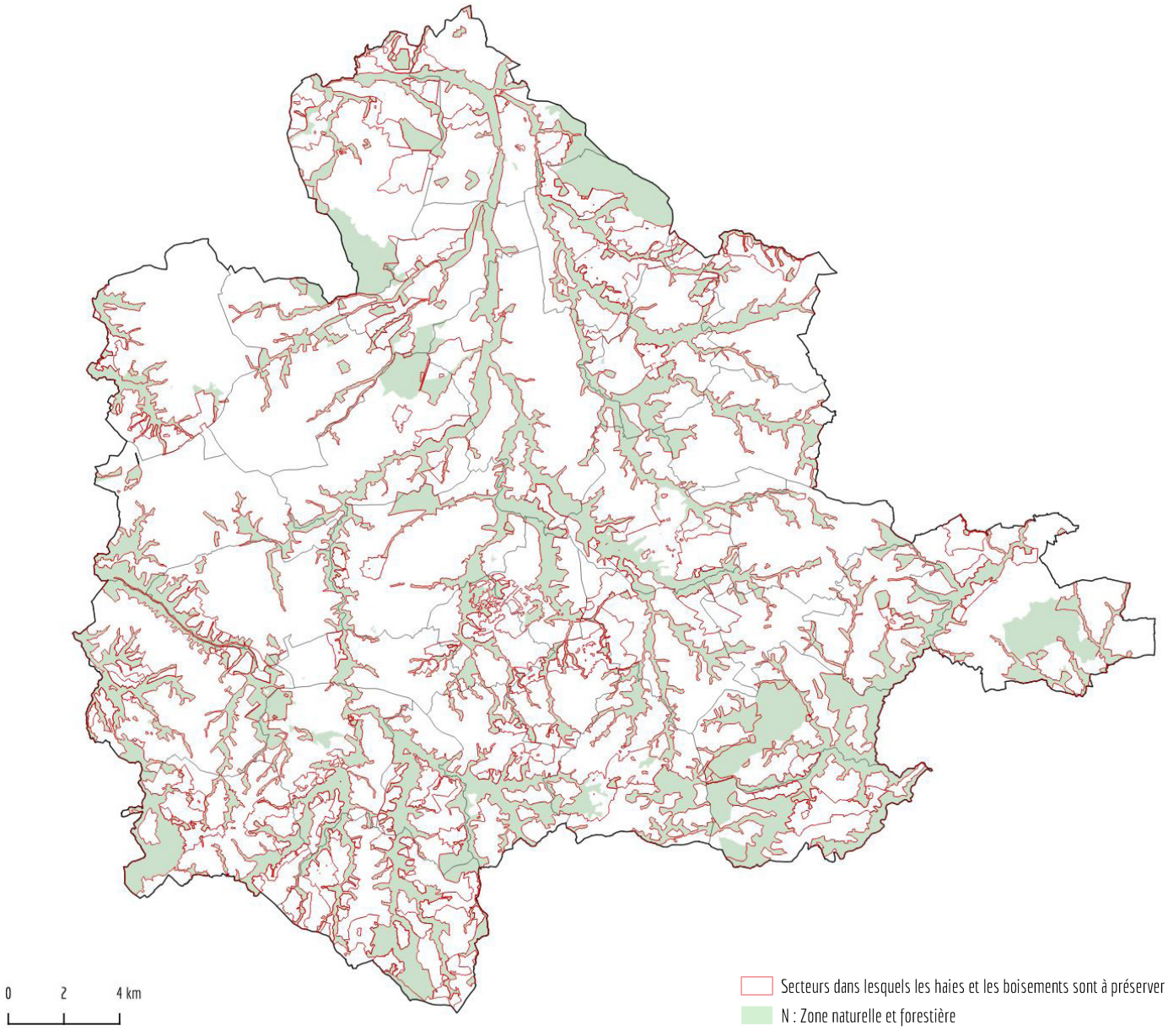
3.7.4 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Au titre de l'article R151-43-4 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLUi les fait apparaître. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et sur les connaissances des élus et techniciens. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, etc.

3.7.4.1 LES SECTEURS OÙ LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT À PRÉSERVER

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLUi assure la préservation des massifs boisés et du maillage bocager fonctionnel en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords des boisements et des cours d'eau. La délimitation de ces secteurs s'est appuyée:

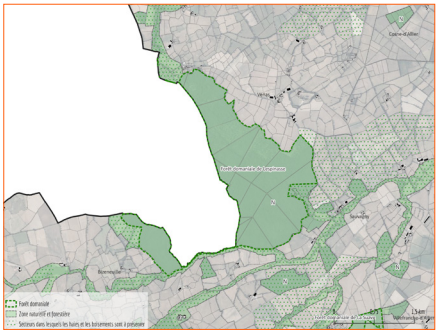
- **sur la délimitation de la zone Naturelle et forestière (N)**,



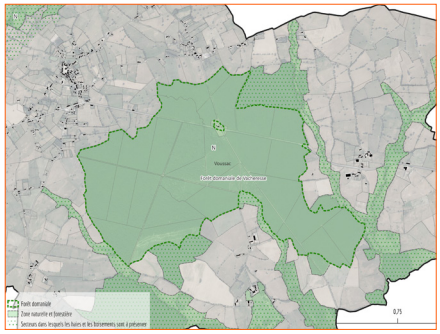
ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole.
- Protéger les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables les plus structurants pour la trame verte et bleue en les identifiant.

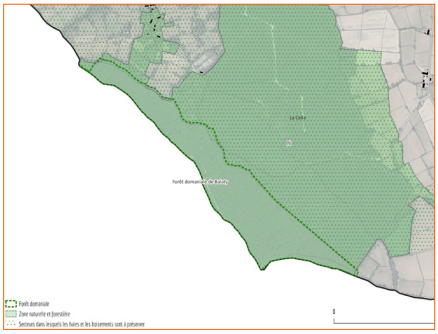
Cependant, certains espaces classés en N n'ont pas été repérés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ; les forêts domaniales l'illustrent. En effet, elles n'ont pas été repérées au regard de leur statut public et de leur couverture par un plan de gestion.



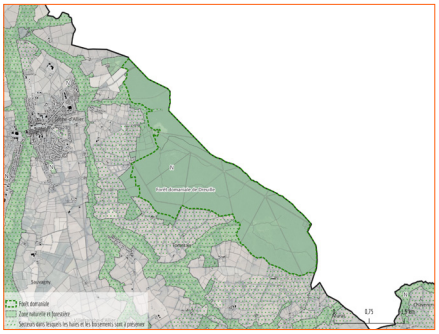
Forêt domaniale de Lespinasse



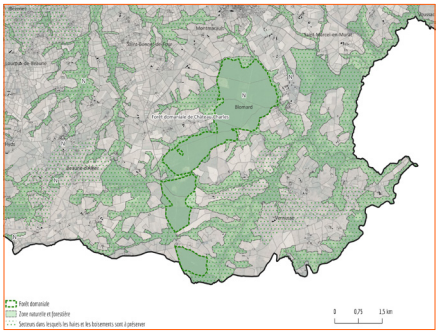
Forêt domaniale de Vacheresse



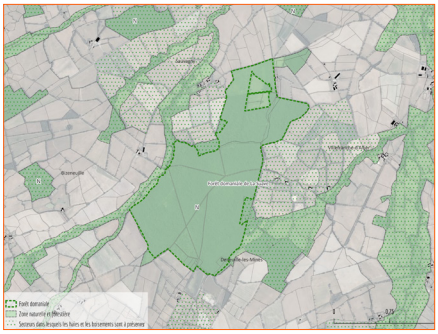
Forêt domaniale de Balaty



- Forêt domaniale de Dreuille



Forêt domaniale de Château-Charles

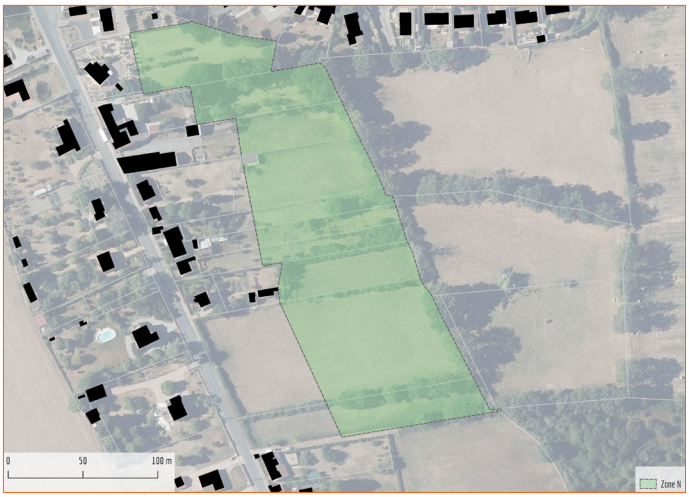


Forêt domaniale de La Suave

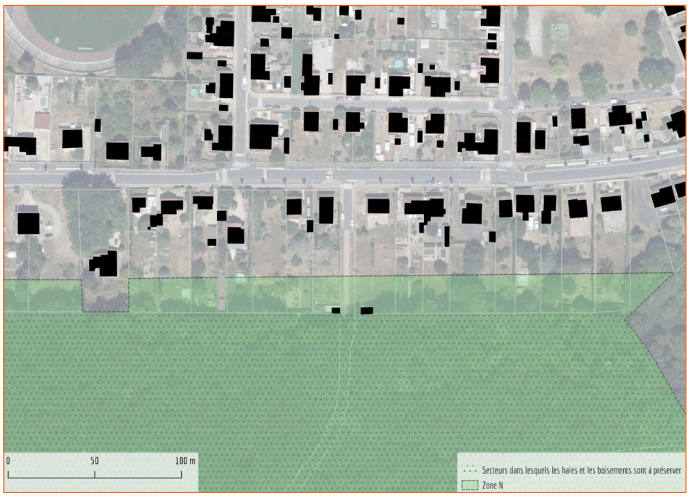
Concernant les autres espaces couverts par un plan de gestion, les élus ont fait le choix de ne pas les excepter pour plusieurs raisons :

- L'application du principe d'indépendance des législations. En effet, la protection au titre du code forestier ne signifie pas l'absence de protection des milieux naturels dans le PLUi ; or, les espaces boisés du territoire sont constitutifs de la trame verte, ce qui implique une traduction réglementaire adaptée pour sa préservation. Néanmoins, pour prendre en compte l'activité forestière et sylvicole, le règlement écrit prévoit des exceptions : « *Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés. [...] pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à l'activité agricole ou forestière (réseaux, passage d'engins, d'animaux, aires de dépôt) ou à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif* ».
- La méconnaissance des parcelles concernées par un plan de gestion.

De manière exceptionnelle et ponctuelle sur le territoire, d'autres terrains classés en zone N n'ont pas été intégrés au secteur de haies à préserver, lorsque l'enjeu pour les continuités écologiques communautaires était faible. Exemples :

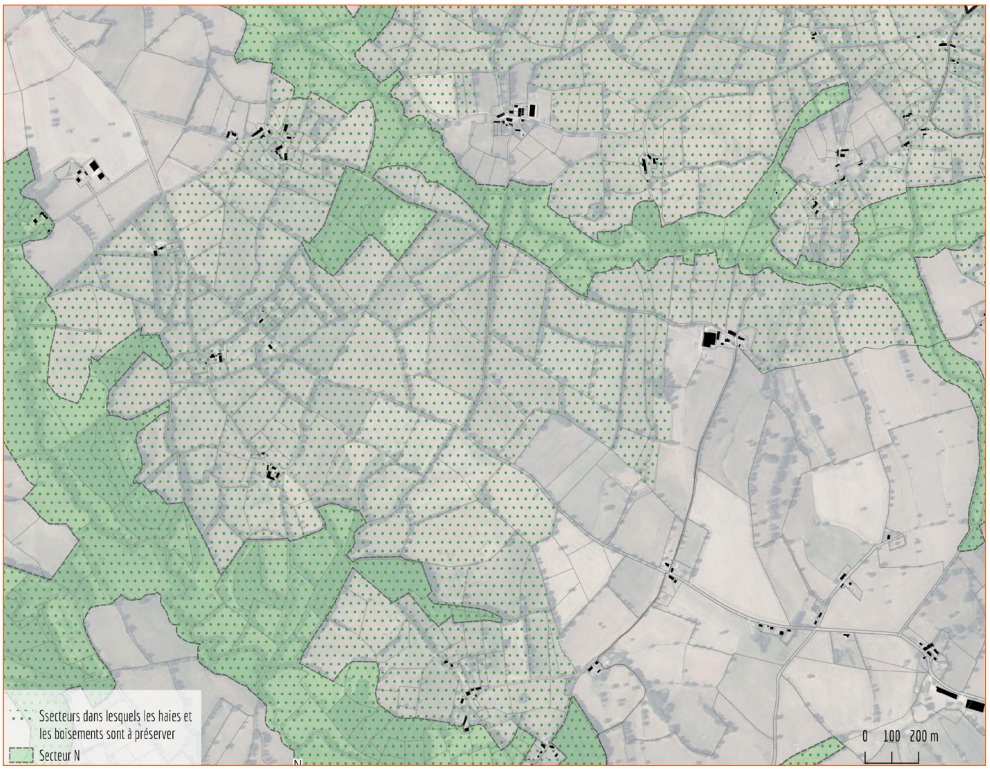


Fonds de jardins à Cosne d'Allier non intégrés au secteur de haies à préserver



Fonds de jardins à Commentry non intégrés au secteur de haies à préserver

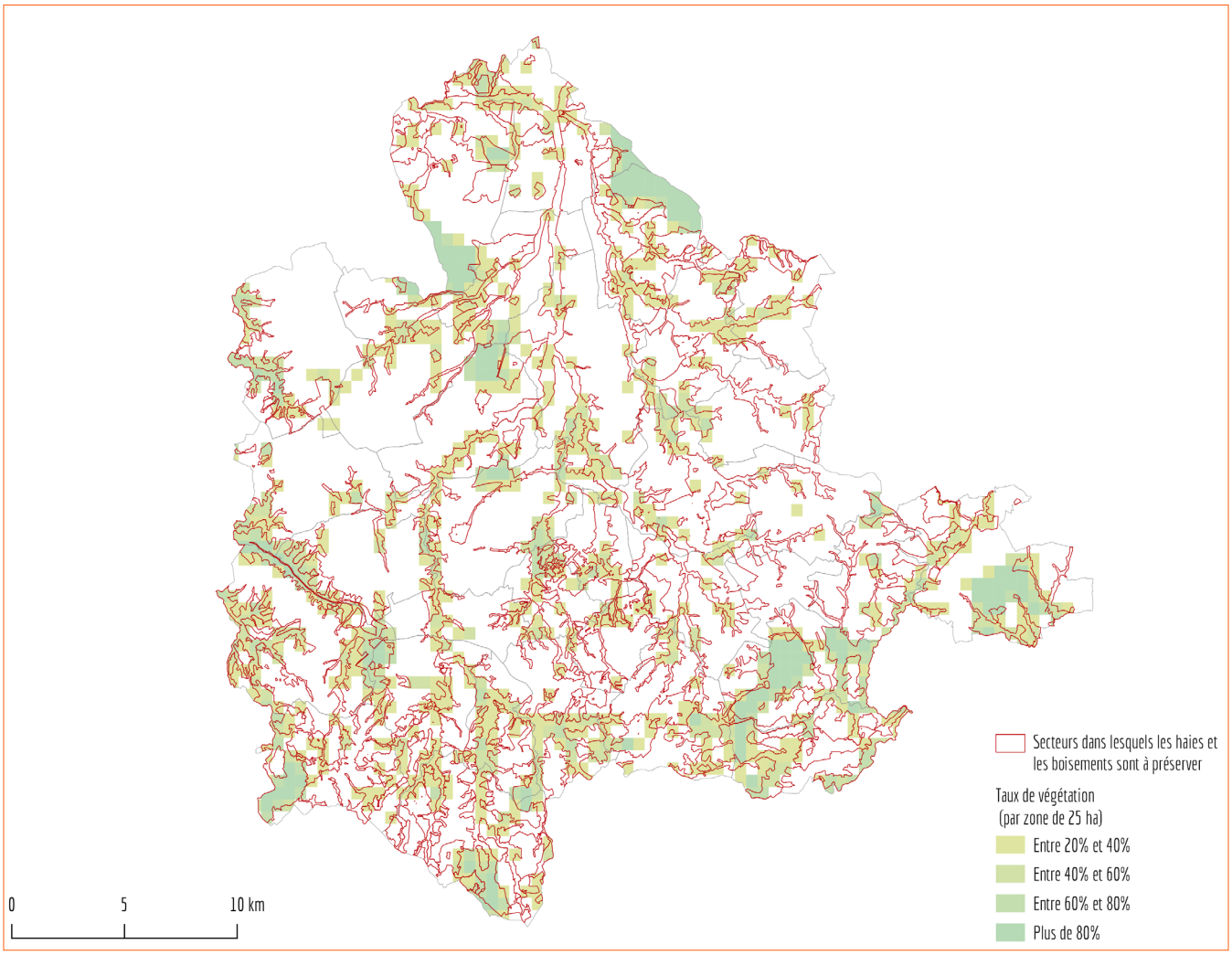
- **sur les corridors écologiques de la Trame Verte** (les corridors écologiques de la Trame Bleue ont été classés en zone N). Ceux-ci s'appuient sur l'identification des connexions à conforter ou à renforcer entre les espaces naturels et/ou la densité du bocage. Exemples :



Corridor écologique entre la vallée du Murat et la vallée du Tauvanet à Tortezais



Corridor écologique dans le secteur des Gouérands à Durdat-Larequille



Taux de végétation par carroyage du territoire (carreau de 25 ha : 500x500 m)

3.7.4.2 LES HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS

Certaines haies, alignements d'arbres et arbres situés en dehors du secteur N, ont également été repérés en raison de leur intérêt écologique ou paysager fort. Toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite dans le but de ne pas contraindre les systèmes racinaires (notamment pour les arbres repérés au sein des zones urbaines).

Les haies et arbres isolés repérés doivent être conservés au même titre que les secteurs où les haies et les boisements sont à préserver et des exceptions sont également admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques etc.).



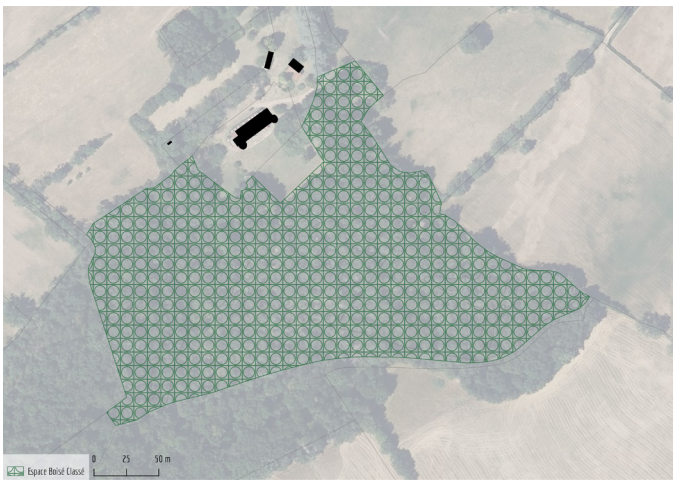
Arbres remarquables dans le bourg de Tortezais



Arbre remarquable dans le bourg de Durdat-Larequille

3.7.4.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLUi peut classer « comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Au regard des autres dispositions précédemment présentées, le choix a été fait de protéger les espaces boisés remarquables concourant à la mise en valeur des grands ensembles bâtis patrimoniaux. Ainsi, 30 espaces boisés ont été classés.



Espace Boisé Classé à Chamblet
Abords du château du Plaix
Surface : 5,09 ha



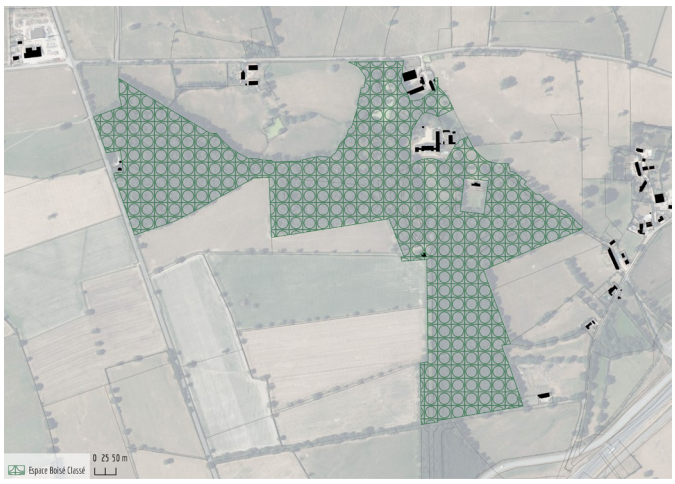
Espace Boisé Classé à Saint-Bonnet-du-Four
Abords du château de La Brosse
Surface : 0,65 ha



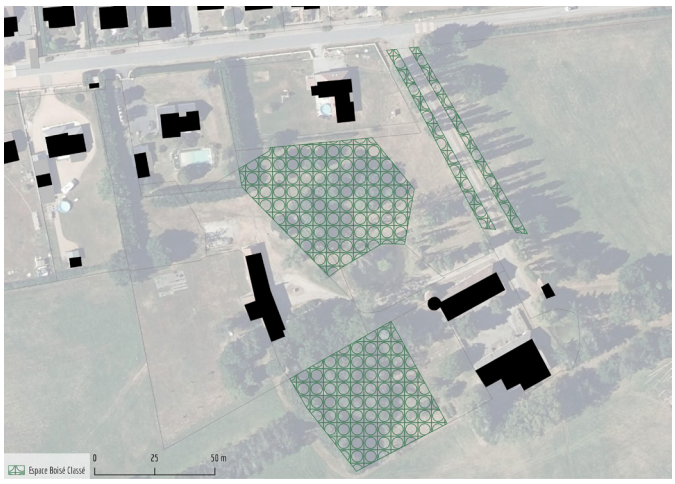
Espace Boisé Classé à Sazeret
Abords du château des Prugnes
Surface : 0,5 ha



Espaces Boisés Classés à Doyet
Abords du château d'Ancinet
Surface : 0,9 ha



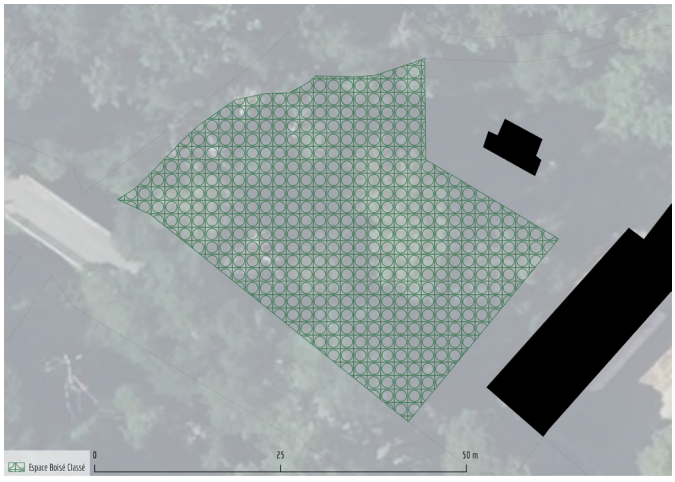
Espace Boisé Classé à Verneix
Abords du château de Fragne
Surface : 30,2 ha



Espaces Boisés Classés à Verneix
Abords du château Clayolles
Surface : 0,56 ha



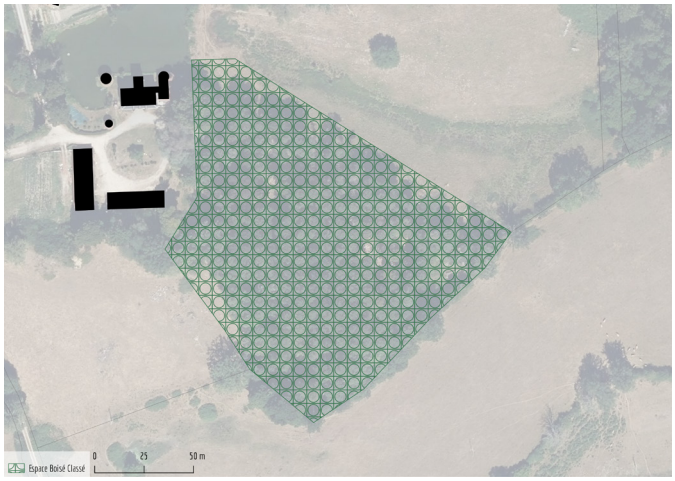
Espace Boisé Classé à Cosne d'Allier
Abords du château de Petit Bois
Surface : 1,43 ha



Espace Boisé Classé à Bizeneuille
Abords du château de la Mauvasinière
Surface : 0,1 ha



Espaces Boisés Classés à Bizeneuille
Abords des châteaux de Bagnard et de Grand-Champ
Surface : 4,9 ha



Espace Boisé Classé à Hyds
Abords du château de La Ronde
Surface : 1,8 ha



Espace Boisé Classé à Cosne d'Allier
Les Boubles
Surface : 0,9 ha



Espace Boisé Classé à Doyet
Abords du château de la Souche
Surface : 0,7 ha



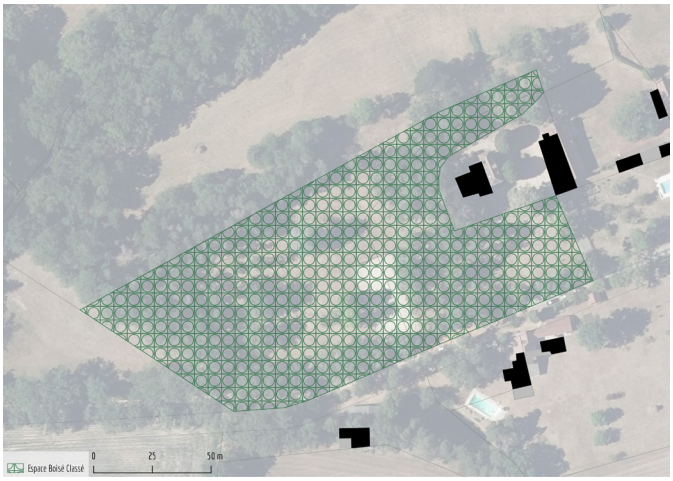
Espaces Boisés Classés à Venas
Abords du château de Couture
Surface : 0,3 ha



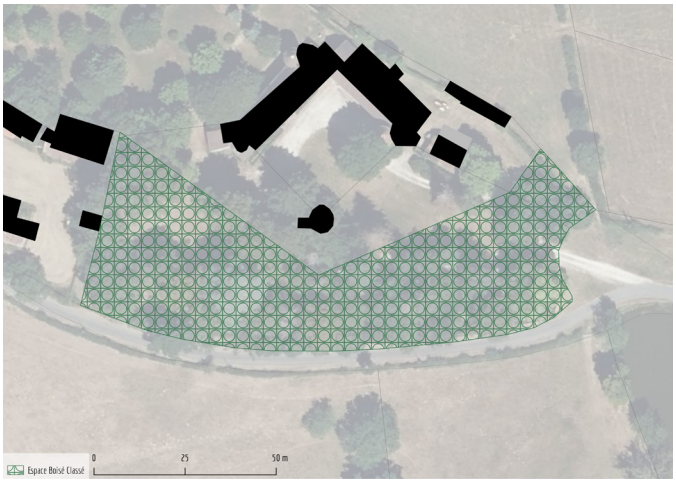
Espace Boisé Classé à Venas
Balutière
Surface : 0,8 ha



Espace Boisé Classé à Colombier
Abords du château du Bois
Surface : 1,9 ha



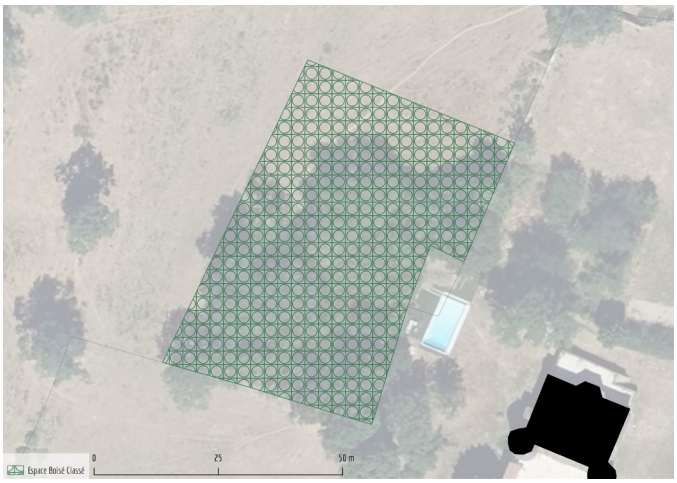
Espace Boisé Classé à Sauvagny
Beaumerle
Surface : 0,1 ha



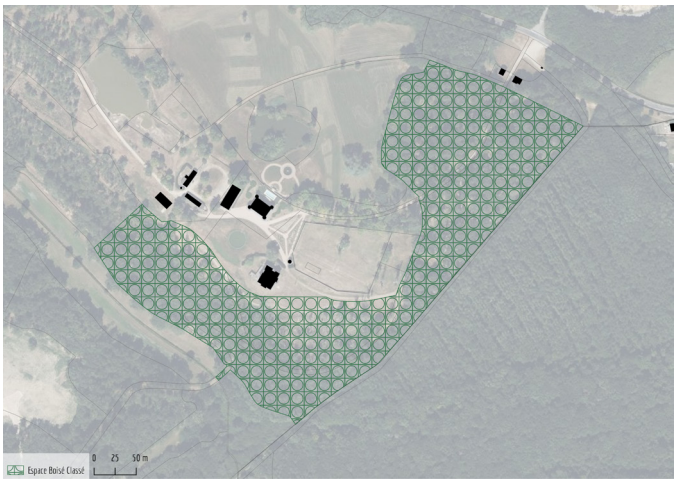
Espace Boisé Classé à la Celle
Abords du château de La Garde
Surface : 0,5 ha



Espace Boisé Classé à Vernusse
Abords du château de Puy-Guillon
Surface : 13,7 ha



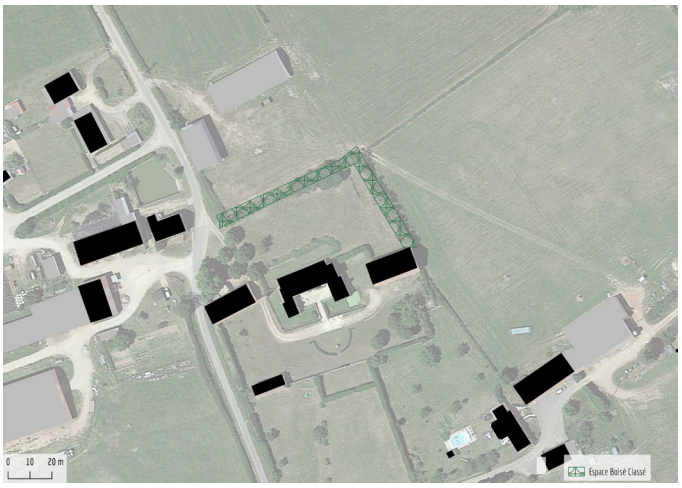
Espace Boisé Classé à Beaune d'Allier
Abords du château des Guillaumets
Surface : 0,2 ha



Espace Boisé Classé à Néris-Les-Bains
Abords du Château de Montassiégé
Surface : 0,8 ha



Espace Boisé Classé à Commentry
Abords du château des Forges
Surface : 2,1 ha

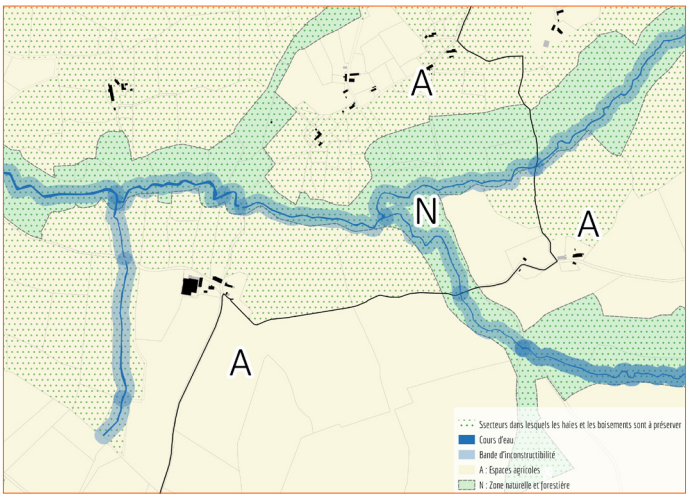


Espace Boisé Classé à Chappes
Abords d'un château à Marçais
Surface : 620 m²

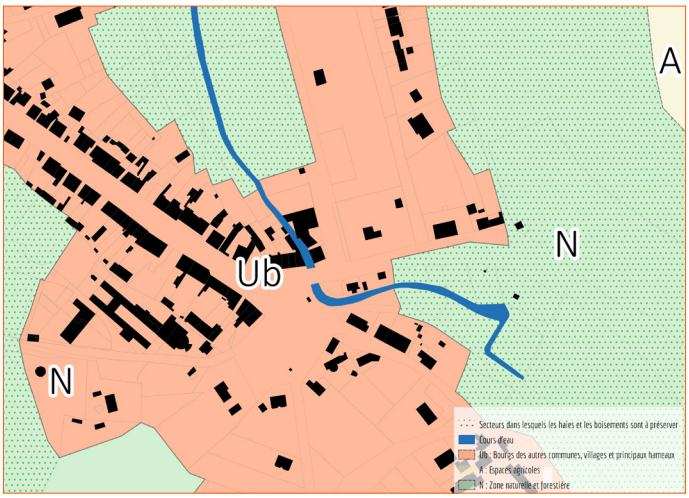
3.7.4.4 LES COURS D'EAU

En lien avec le PADD qui poursuit l'objectif de *« mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages», «préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques (épuration de l'eau, limitation du ruissellement…), notamment les vallées de la Sioule, de l'Oeil et de la Bouble», «préserver et gérer les zones humides ayant un intérêt écologique, notamment la vallée du Cher, du Sioule, etc.», et de «préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation»* et en compatibilité avec le SCoT, le PLUi prévoit des dispositions particulières aux abords des cours d'eau traversant le territoire.

Les règles associées visent à protéger les abords des cours d'eau ; la règle générale est l'inconstrutibilité dans une zone tampon de 25 mètres de part et d'autres des cours d'eau, en dehors des zones Urbaines. Seules les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau, ont l'autorisation de déroger à cette règle.



Application du tampon inconstructible



Exemple du passage d'un cours d'eau dans le bourg de Bézenet où le tampon ne s'applique pas

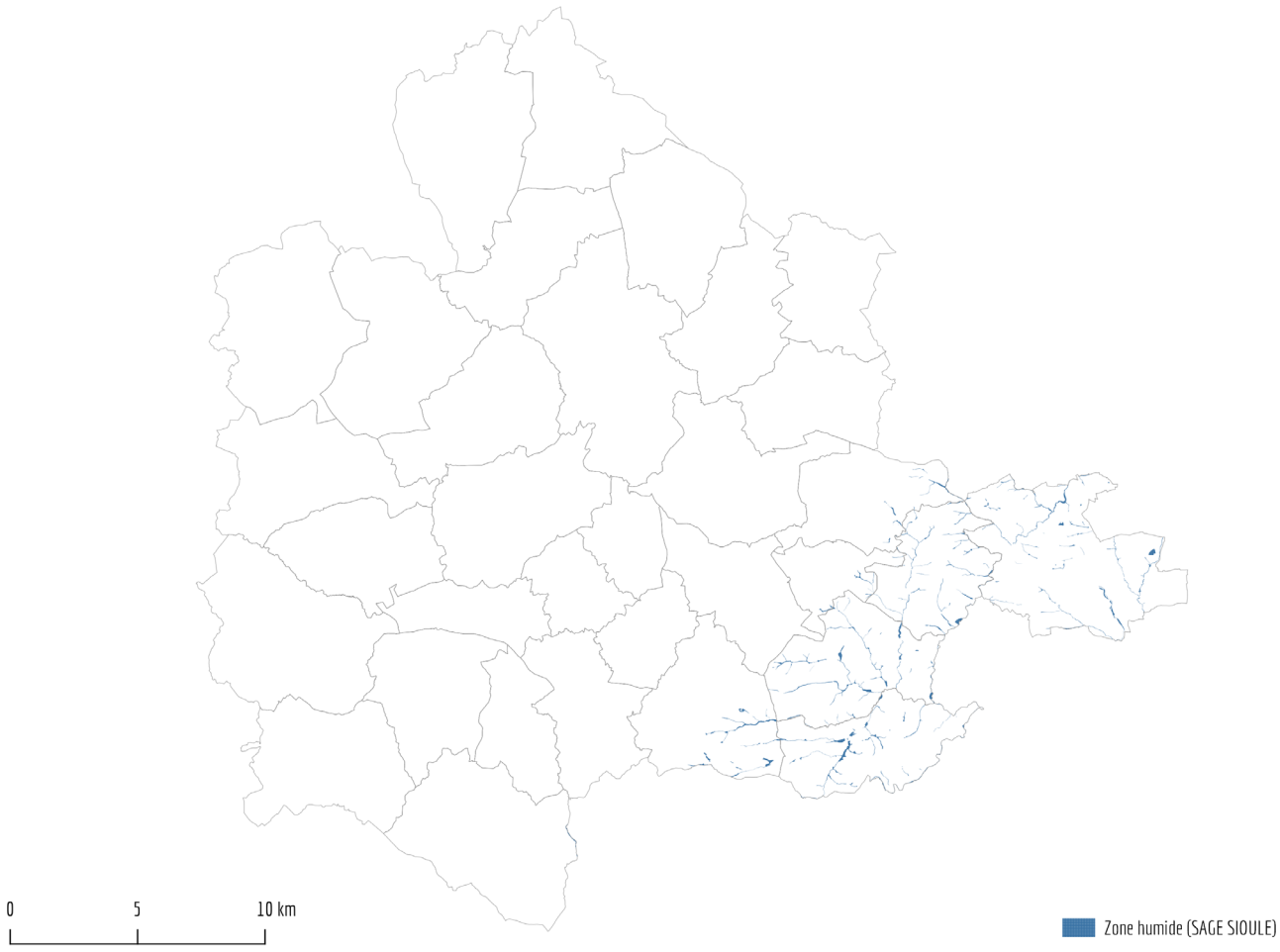
3.7.4.5 LES ZONES HUMIDES

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver et gérer les zones humides ayant un intérêt écologique.

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur le bassin de la Sioule et validé par la CLE du SAGE Sioule le 23 janvier 2015. Il concerne huit communes du territoire de CMNC (Beaune-d'Allier, Blomard, Montmarault, Saint-Bonnet-de-Four, Saint-Marcel-en-Murat, Sazeret, Vernusse, Voussac). Les zones humides inventoriées ont été protégées dans le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les règles associées sont les suivantes : « *Au sein des zones humides identifiées sur le document graphique au titre L.151-23 du code de l'urbanisme, tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés* ».

Sur l'autre partie du territoire couvert par le SAGE Cher Amont, l'inventaire des zones humides est en cours de validation et sera donc intégré au PLUi ultérieurement.



Les zones humides à l'échelle de la communauté de communes

Grâce aux outils présentés ci-dessus, la protection des arbres, des haies et des milieux aquatiques et humides bénéficient au maintien et au renforcement des continuités écologiques. L'identification des espaces à préserver délimités permet d'assurer des liaisons écologiques ; la communauté de communes affiche sa volonté de maintenir et renforcer une végétation diffuse et dense sur l'ensemble du territoire. L'ensemble de ces dispositions a des incidences positives sur le patrimoine naturel, le paysage, la qualité de l'air et la santé humaine.

3.7.5 Les voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

L'article L151-38 du code de l'urbanisme permet de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables* [...] ».

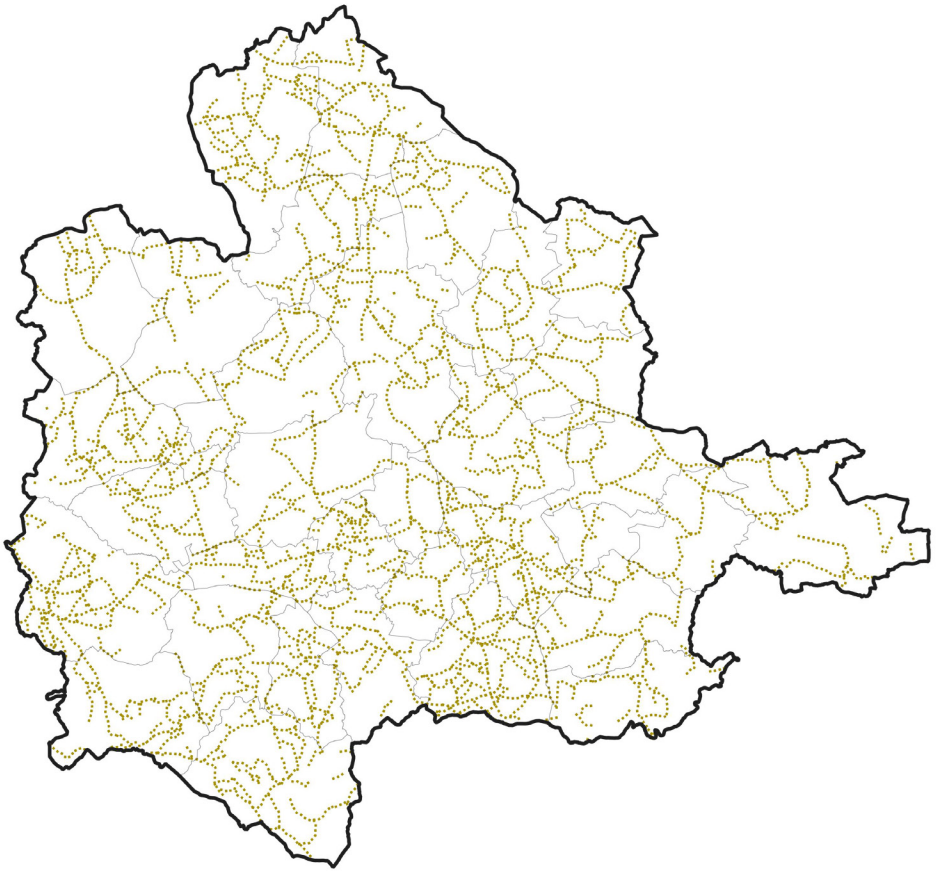
Ainsi, afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire mais aussi de protéger les emprises destinés à des projets routiers (échangeurs, déviation), le règlement graphique du PLUi identifie les voies, les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Valoriser et renforcer le réseau de chemins ruraux et des circuits de randonnée.
- Permettre les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert (pêche, randonnée équestre et/ou pédestre...).
- Permettre la requalification de certaines voies (exemple : anciennes voies ferrées) en liaison douce.
- Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire.

Le repérage s'est appuyé sur différentes sources :
- Le PDIPR,
- les circuits touristiques (Office de Tourisme),
- les données communales.

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme ne vienne entraver les projets ou les continuités douces existantes et à préserver les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et les talus.



Les voies et les chemins à préserver ou à créer à l'échelle de la communauté de communes

La connaissance et la préservation des parcours pédestres et cycles favorisent la pratique de ces modes de déplacement en les sécurisant et en les rendant agréables (préservation des haies les bordant...). Cela concoure à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la qualité de la santé.

3.7.6 Le patrimoine bâti

Le PLUi comporte des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission. Le patrimoine relevé à ce titre correspond principalement :

> au patrimoine vernaculaire (croix, fontaines, lavoirs...),

> au bâti agricole ancien de caractère,

> à l'habitat traditionnel (maison bourbonnaise...),

> aux maisons de villes,

> aux édifices religieux.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Mettre en valeur les bourgs, lieux de passage, à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics, pour qu'ils deviennent des points d'arrêt.
- Valoriser le «petit» patrimoine : fontaines, croix, etc. en lien avec le maintien et le développement du réseau de liaisons douces.

Au total, ce sont 495 entités bâties qui ont été repérées sur le document graphique.

Exemple :



Patrimoine bâti repéré dans le bourg de Chamblet

Afin d'assurer la protection du patrimoine repéré, des règles sont édictées dans le réglement écrit pour gérer l'intégration des évolutions (extension, etc.). Pour autant, ces dispositions se veulent souples pour ne pas figer ce patrimoine et lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

Cette prescription concoure pleinement à la préservation du patrimoine bâti.

3.7.7 Les carrières

Le choix a été fait d'utiliser l'article R.151-34 du code de l'urbanisme pour permettre et encadrer l'activité des carrières.

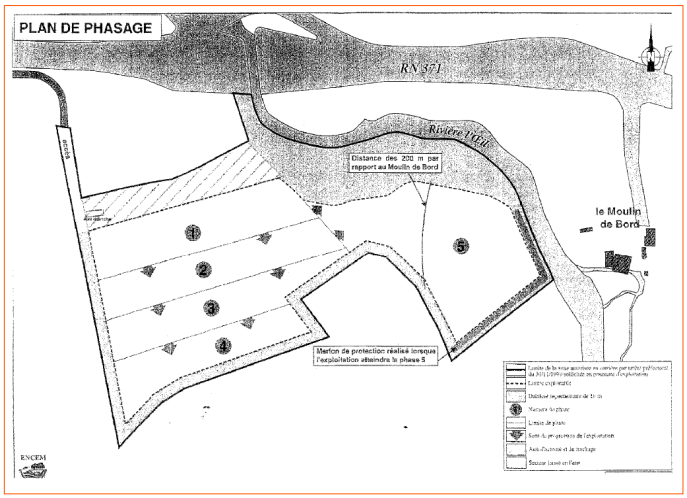
Dans ces secteurs, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Permettre le maintien et le développement des carrières présentes sur le territoire.



Carrière gérée par la société ALZIN sur la commune de Chamblet

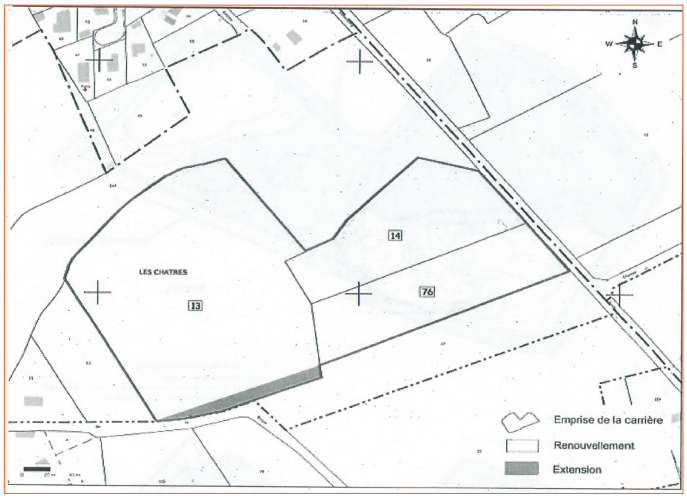


Périmètre du permis d'exploiter
Source : Annexe, arrêté préfectoral

> Autorisation d'exploiter jusqu'au 19 février 2028 remise en état incluse.



Carrière gérée par la société SARL LAUVERGNE COLLINET sur la commune de Chamblet

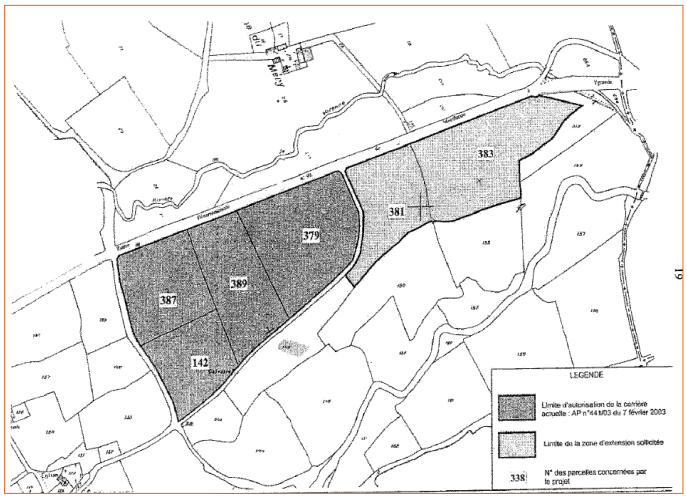


Périmètre du permis d'exploiter
Source : Annexe, arrêté préfectoral

> Autorisation d'exploiter jusqu'au 06 février 2048, remise en état incluse.



Carrière gérée par la société CERF sur la commune de Sauvagny

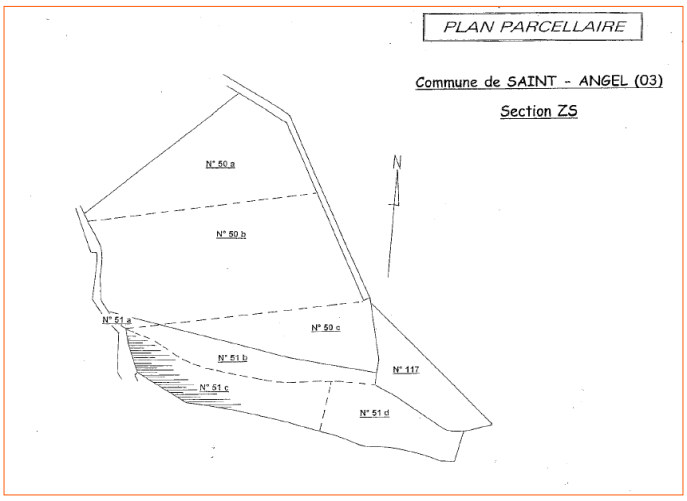


Périmètre du permis d'exploiter
Source : Annexe, arrêté préfectoral

> Autorisation d'exploiter jusqu'au 25 juin 2032 remise en état incluse.



Carrière gérée par la société LAUVERGNE COLLINET sur la commune de Saint-Angel

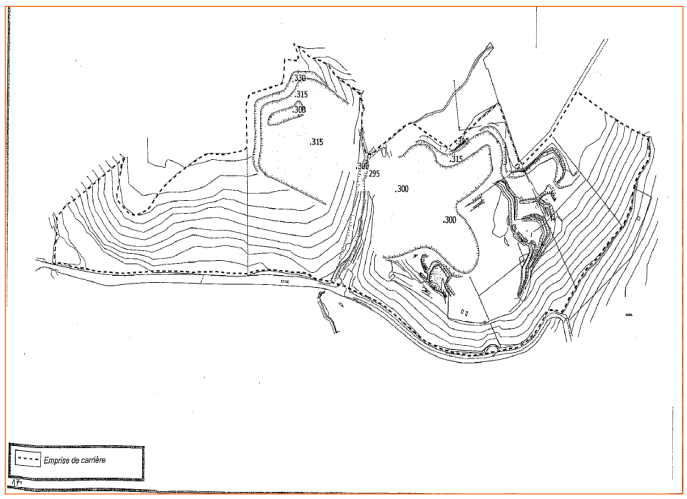


Périmètre du permis d'exploiter
Source : Annexe, arrêté préfectoral

> Autorisation d'exploiter jusqu'au 20 octobre 2035 remise en état incluse.



Carrière gérée par la société CERF sur la commune de Verneix



Périmètre du permis d'exploiter
Source : Annexe, arrêté préfectoral

> Autorisation d'exploiter jusqu'au 24 novembre 2038 remise en état incluse. Un dossier de renouvellement-extension a été déposé.Le PLUi prend en compte le nouveau périmètre.

Le projet de PLUi prend en compte les arrêtés portant autorisation d'exploitation des carrières de la Préfecture de l'Allier. C'est dans le cadre de cette délivrance que les incidences sur l'environnement sont évaluées.

PARTIE 4

ZOOM SUR...

Deux sujets font l'objet d'un chapitre à part entière au regard de leur importance dans les réflexions qui ont guidé les choix des élus tout au long de l'élaboration du PLUi : la consommation d'espace et les énergies renouvelables.

4.1 Le projet de PLUi et la consommation d'espace

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'analyse de la consommation d'espace repose sur deux approches :
- **un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** sur deux périodes :
  > entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis entre2031 et 2050, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.
  > entre 2013 et 2023, en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ".
- **une évaluation de la consommation future** correspondant aux surfaces agricoles, naturelles et forestières destinées à être urbanisées à horizon 2035.

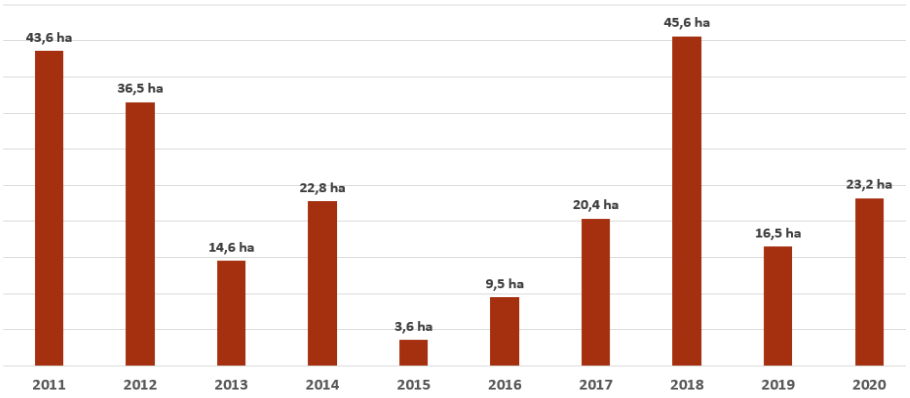
La présente partie détaille l'ensemble de ces données.

4.1.1 La consommation d'espace passée

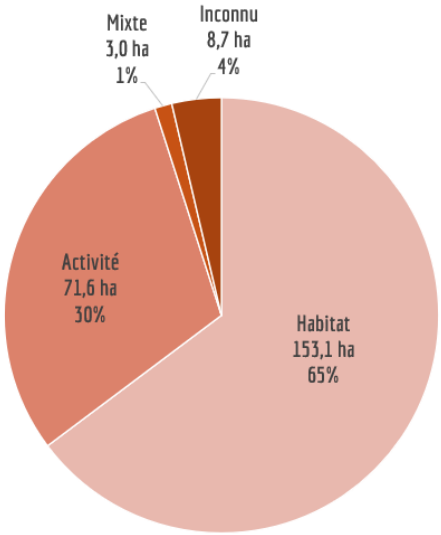
4.1.1.1 SUR LA PÉRIODE 2011-2021 (LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE)

Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols, le Cerema produit les chiffres de mesure annuelle des flux de consommation d'espaces, grâce à l'analyse des fichiers fonciers. Il établit pour le compte de l'Etat une analyse de la consommation d'espaces et constitue une référence commune à tous les acteurs pour l'élaboration des stratégies de planification (à l'échelle régionale avec le SRADDET, à l'échelle supra-communautaire avec le SCoT...). C'est dans ce contexte que le projet de PLUi s'appuie sur les données du Cerema pour cette analyse.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est évaluée à 236 hectares sur l'ensemble du territoire de Commentry Montmarault Néris Communauté. Cette consommation a été réalisée au profit de plusieurs activités : 65 % pour l'habitat, 30 % pour l'activité économique, 4 % d'activité inconnue, et 1% d'activité mixte.



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021
Source : Cerema, Cittànova



Répartition de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2011 et 2021. Source : Cerema, Cittànova

4.1.1.2 SUR LA PÉRIODE 2013-2022

Entre début 2020 et 2022 (année précédent l'arrêt du PLUi, le Cerema ne rend pas disponible les données de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Or, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ". Ainsi, une méthode a été élaborée pour compléter les données sur la période la plus récente. Elle repose sur :

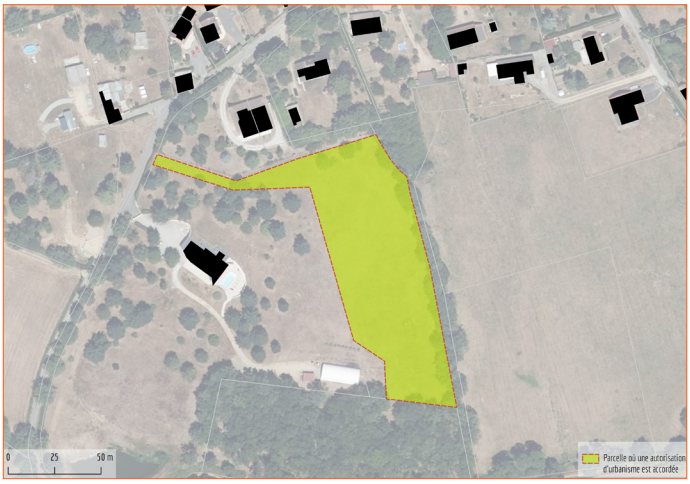
- l'analyse des fichiers cadastraux au 1er janvier 2020 et au 31 décembre 2022 renseignant sur les parcelles et les bâtiments construits sur le territoire. La comparaison de ces fichiers permet d'établir une connaissance de l'évolution foncière sur la période 2020-2022 ;
- les données orthophoto 2022 produites par l'IGN (images provenant de clichés aérien d'une résolution de 20 cm) ;
- les données des communes concernant les autorisations d'urbanisme. Ont été pris en compte dans l'analyse de la consommation d'espace passée, les permis de construire, d'aménager et les déclarations préalables valant division. Les certificats d'urbanisme (CU) opérationnels ne justifient pas l'intégration d'une parcelle dans la consommation d'espace passée ; en effet, il s'agit d'un document d'information sur les règles applicables à un terrain et non d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'elles font l'objet d'un classement en zone urbaine dans le projet de PLUi, les parcelles concernées par un CU, ont été intégrées dans la consommation d'espace future.



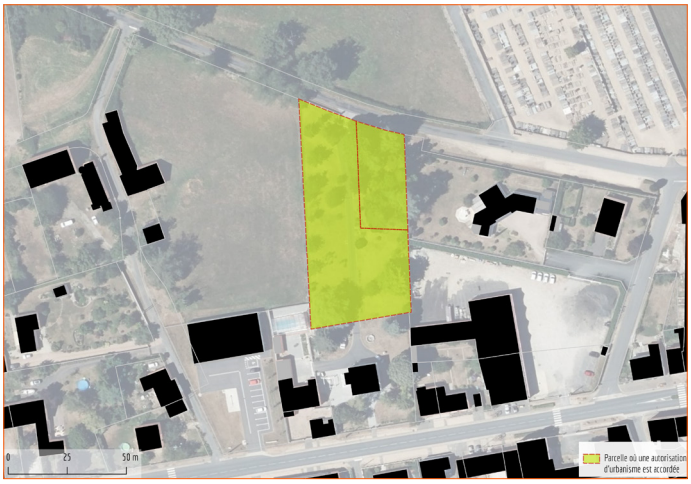
Parcelles consommées entre 2020 et 2023 à Villefranche-d'Allier



Parcelle consommée entre 2020 et 2023 à Néris-Les-Bains



Parcelle où une autorisation d'urbanisme (permis de construire) a été accordée le 12 septembre 2022 à Durdat-Larequille

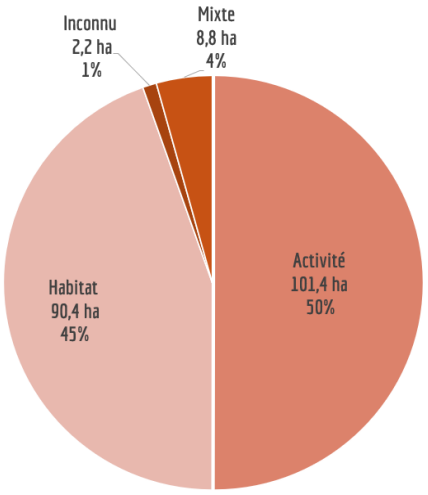


Parcelle où une autorisation d'urbanisme (permis de construire) a été accordée le 19 janvier 2021 à Doyet

Le croisement de l'ensemble des données par SIG permet d'établir une connaissance des surfaces consommées sur la période 2020-2022. Ainsi, entre 2012 et 2022, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est la suivante:

Source : Cerema							Source : Cittànova
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 - 2021 - 2022
14,6	22,8	3,6	9,5	20,4	45,5	16,4	69,70

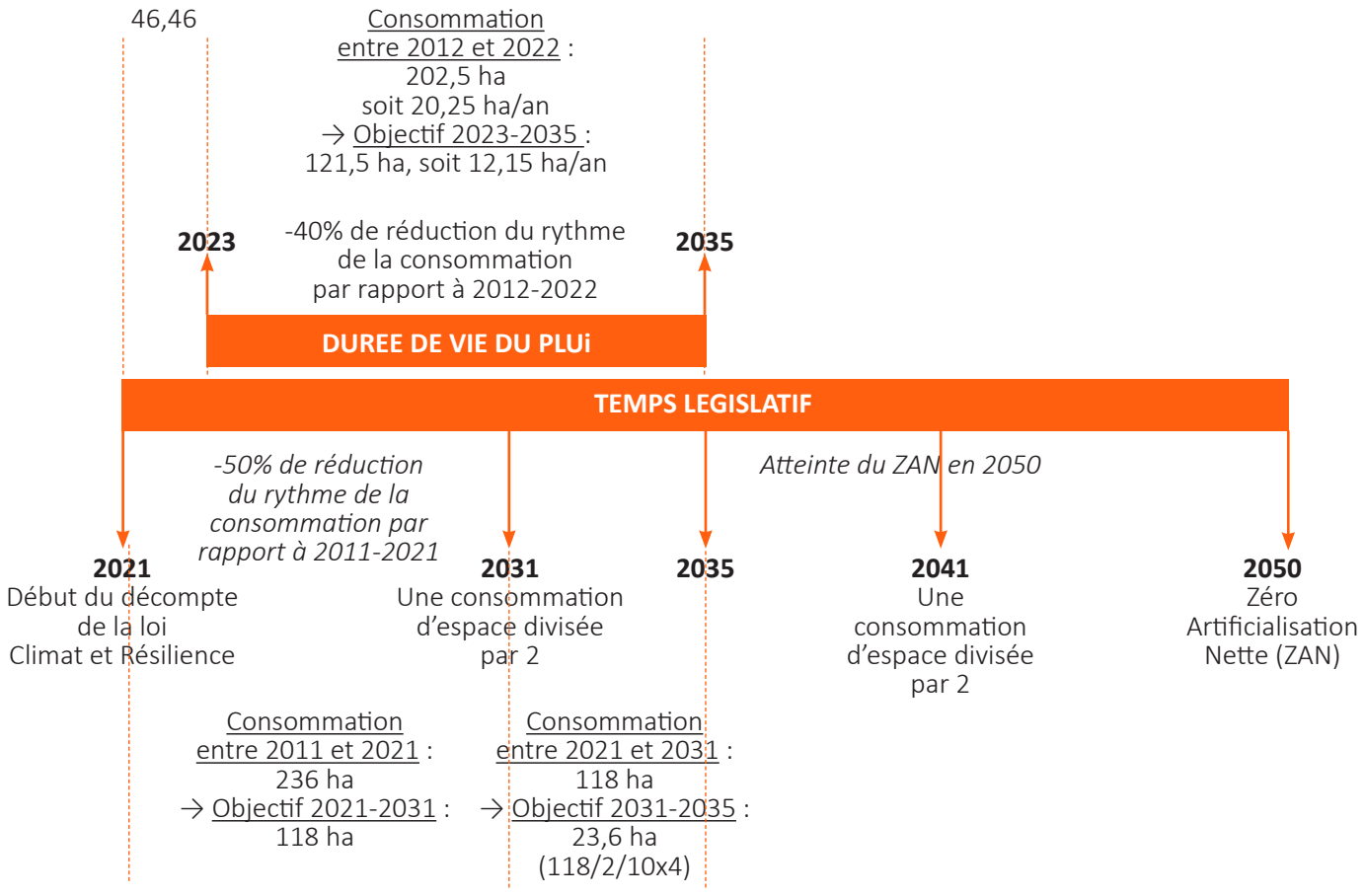
Entre 2012 et 2022 (10 ans), la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est évaluée à 202,5 hectares sur l'ensemble du territoire de Commentry Montmarault Néris Communauté. Cette consommation a été réalisée au profit de plusieurs activités : 45 % pour l'habitat, 50 % pour l'activité, 4 % d'activité mixte et 1 % d'activité inconnue.



Répartition de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2013 et 2023. Source : Cerema, Cittànova

4.1.2 La consommation d'espace future

4.1.2.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

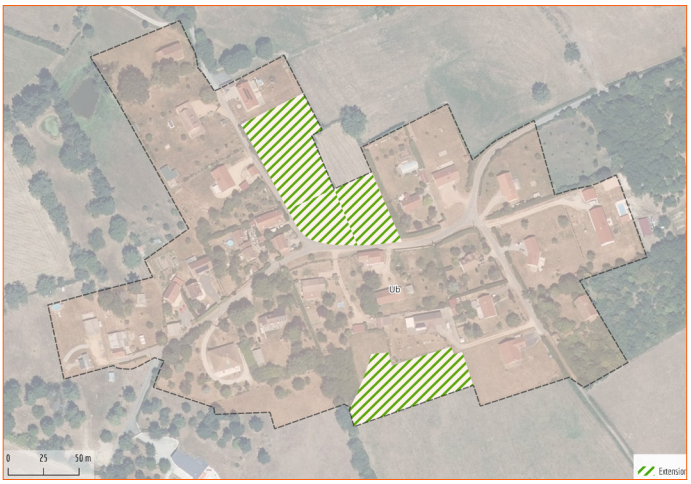


4.1.2.2 EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LE PLUI

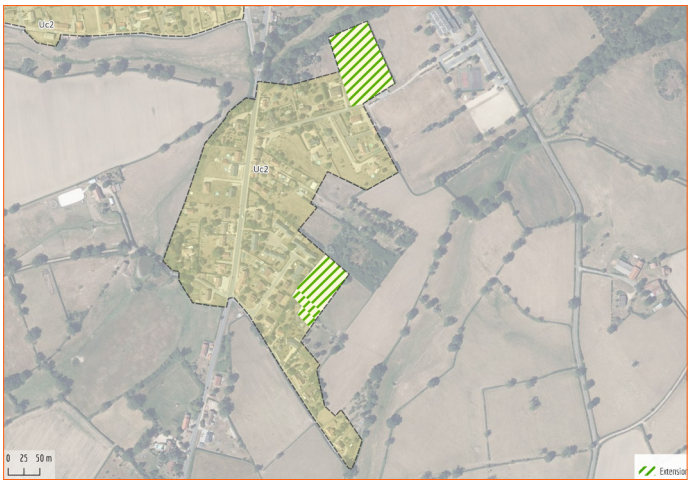
La consommation d'espace liée au projet de PLUi à horizon 2035 est la suivante (selon le type de zone) :

Dans la zone urbaine, les parcelles en extension (qui ont été classées en zone urbaine du fait de l'existence des réseaux) et les potentiels en densification de plus de 4000 m² sont comptabilisés.

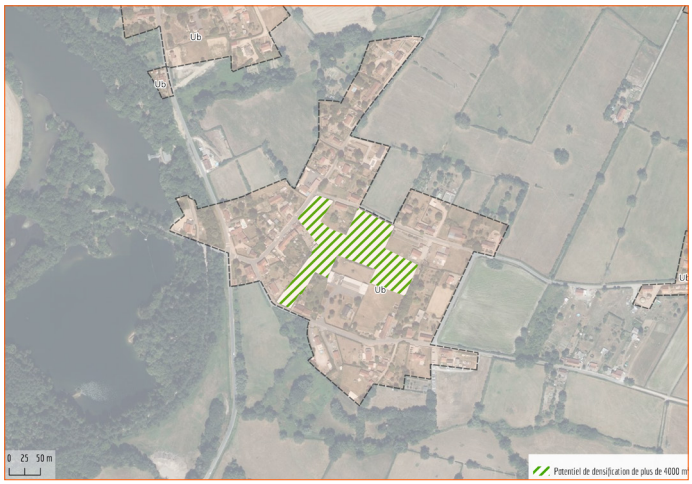
SECTEURS DE LA ZONE URBAINE		CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Ub	Bourgs, villages et principaux hameaux	9,19 ha
Uc2	Extensions urbaines pavillonnaires	17,25 ha
Ut	Espace dédié aux activités touristiques	0,76 ha
Uz1	Espace dédié aux activités économiques de type industriel	4,79 ha
Uz2	Espace dédié aux activités économiques de type commercial	0,45 ha



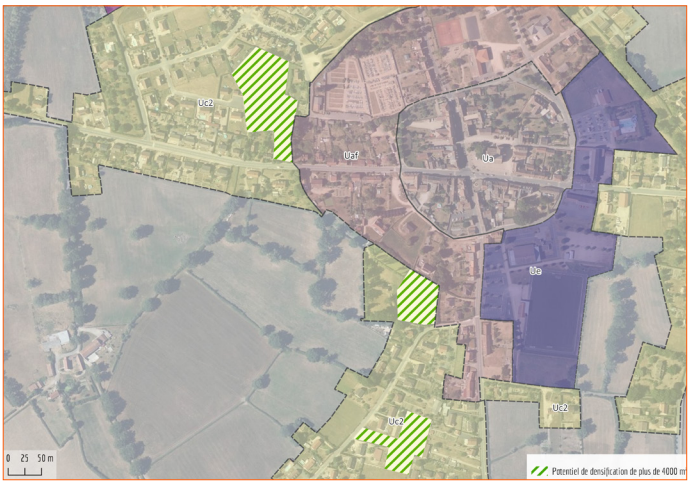
Extensions au sein de la zone U dans le hameau Saint-Argier à Durdat-Larequille



Extensions au sein de la zone U à Doyet



Potentiel de densification de plus de 4000 m² à Commentry



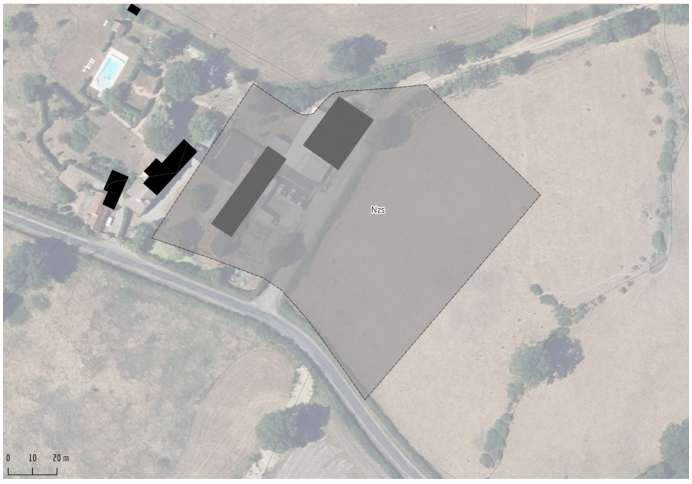
Potentiels de densification de plus de 4000 m² à Villefranche d'Allier

SECTEURS DE LA ZONE À URBANISER		CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
1AUh	Espaces ouverts à l'urbanisation à vocation habitat	30,00 ha
1AUe	Espaces ouverts à l'urbanisation à vocation équipement	1,48 ha
1AUz	Espaces ouverts à l'urbanisation à vocation économique	50,20 ha

Les zones 2AUz correspondant à des secteurs destinés à accueillir des activités économiques à long terme n'ont pas été comptabilisées dans le calcul de la consommation d'espace future. Ils couvrent une superficie de 43,2 hectares. Leur ouverture à l'urbanisation est soumis à une modification ou une révision du PLUi ; ces procédures devront se justifier au regard des capacités des autres zones et de la consommation d'espace à l'instant t. Si les justifications ne sont pas apportées, ces zones peuvent très bien conserver leur usage agricole, naturel ou forestier dès lors qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE		CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Aes	Emprise constructible des sites d'activités équestres	0,4 ha

SECTEURS DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE		CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE
Nts	Emprise constructible des sites accueillant des activités touristiques	0,20 ha
Nls	Emprise constructible des sites accueillant des activités de loisirs, culturelles ou sportives	0,02 ha
Nzs	Site accueillant des activités économiques isolées	1,00 ha



STECAL Nzs engendrant de la consommation : 6455 m²



STECAL Nls engendrant de la consommation : 200 m² maxi



STECAL Nts engendrant de la consommation : 400 m² maxi.



2 STECAL Nts engendrant de la consommation : 215 m² maxi.

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :
> 56,44 hectares **pour l'habitat,**
> 1,48 hectares **pour les équipements,**
> 56,20 hectares **pour les activités économiques et touristiques,**
> 1,62 hectares **pour les STECAL.**

Ainsi, le PLUi engendre une consommation d'espace de **115,74 hectares sur 12 ans**, soit **9,6 hectares/an**. Cette consommation annuelle engendrée par le PLUi représente **une réduction de 43%** par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années (2012-2022 : 202,5 ha). Cette réduction est cohérente avec l'objectif inscrit dans le PADD (-40%).

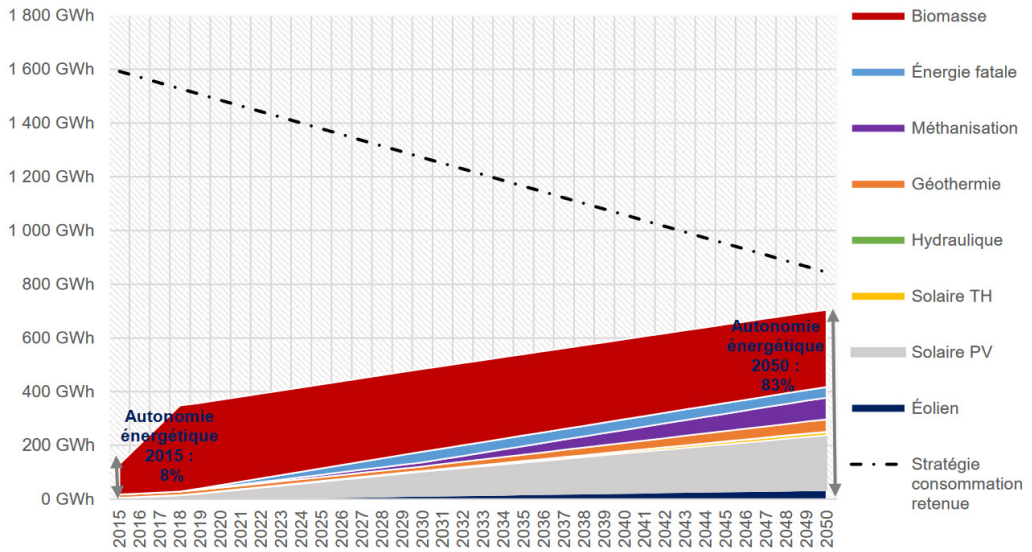
Par rapport à la loi Climat et Résilience, l'objectif est de réduire de moitié la consommation d'espace 2011-2021 (236 hectares, soit 23,6 ha/an).
1. Sur la période 2021-2031, la consommation d'espace (connu entre 2021 et 2023 et engendrée par le projet de PLUi entre 2023 et 2031), est de **123,26 ha** (46,46 ha entre 2021 et 2023 et 76,8 ha entre 2023 et 2031) ; la réduction est donc de **48%** (objectif théorique : 236/2 = **118 ha**). La conformité avec la loi Climat et Résilience est donc assurée pour la période 2021-2031.
2. Pour la période 2021-2035, la consommation d'espace sera de **162,2 ha** (46,46 + 115,74), soit **11,59 ha/an**. L'objectif théorique est de 141,6 ha, soit **10,11 ha/an** (*réduction de 50% entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et réduction de 50% entre 2031-2041 par rapport à 2021-2031*). La réduction envisagée par le projet de PLUi est de **43%**.

Annexe 4 : La consommation d'espaces par commune (plans)

4.2 Le projet de PLUi et les énergies renouvelables

4.2.1 Contexte

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été approuvé le 15 décembre 2021 à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Il vise à atténuer le changement climatique via la réduction des consommations énergétiques, l'augmentation de la part de production des énergies renouvelables et la promotion de nouvelles formes de mobilité notamment. La protection de la biodiversité et l'amélioration de la qualité de l'air sont également au coeur de la stratégie exposée dans le PCAET. La stratégie poursuit à la fois un objectif de réduction des consommations d'énergie (-47%) et de production d'énergie renouvelable (705 GWh pour tendre vers l'autonomie énergétique du territoire).



Trajectoire de consommations/production d'énergie du territoire à horizon 2050, Source : PCAET - Stratégie

Pour atteindre le dernier objectif cité, la communauté de communes prévoit à horizon 2050 :

> de mobiliser la totalité de la biomasse sur le territoire à savoir 34 GWh et d'importer 253 GWh de bois-énergie (la ressource forestière locale étant inférieure aux besoins du territoire estimés à 287 GWh),

> de produire 204 GWh d'électricité solaire (soit une augmentation de 200 GWh par rapport à la production de 2015),

> de produire 11 GWh de solaire thermique,

> de produire 33 GWh d'électricité éolienne via l'implantation de 8 éoliennes,

> de produire 81 GWh de biogaz via la mise en route de 12 méthaniseurs,

> de produire 46 GWh de chaleur à partir de pompes à chaleur,

> de déployer 40 GWh via la récupération de chaleur fatale.

Le tableau suivant synthétise ces objectifs au regard des horizons réglementaires (2021, 2026, 2030 et 2050) :

Trajectoire territoriale	2015	2021	2026	2030	2050
Éolien	0 GWh	2 GWh	8 GWh	12 GWh	33 GWh
Solaire Photovoltaïque	4 GWh	33 GWh	65 GWh	90 GWh	204 GWh
Solaire thermique	1 GWh	2 GWh	2 GWh	2 GWh	12 GWh
Hydraulique	0 GWh	0 GWh	1 GWh	1 GWh	1 GWh
Géothermie	13 GWh	14 GWh	15 GWh	16 GWh	46 GWh
Méthanisation	0 GWh	4 GWh	10 GWh	15 GWh	81 GWh
Énergie fatale	0 GWh	10 GWh	26 GWh	40 GWh	40 GWh
Thermalisme	0 GWh	0 GWh	0 GWh	0 GWh	0 GWh
Biomasse	113 GWh	317 GWh	312 GWh	308 GWh	287 GWh
TOTAL	**131 GWh**	**381 GWh**	**439 GWh**	**484 GWh**	**704 GWh**
Autonomie énergétique	**8%**	**25%**	**31%**	**36%**	**83%**

Synthèse des objectifs de développement des énergies renouvelables sur la CMNC, Source : PCAET - Stratégie

Au regard des différents projets en cours de réflexion, voire d'instruction, notamment sur l'énergie solaire photovoltaïque, la communauté de communes a souhaité, au travers de son PLUi, encadrer l'implantation des systèmes de production d'énergie renouvelable. Comme demandé par la DDT, une distinction a été faite entre la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et les installations de production d'énergie renouvelable. Ainsi, "les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...)" sont distinguées des autres sous-destinations dans le règlement écrit.

4.2.2 L'énergie éolienne

Une des orientations du PADD est de "*veiller à ce qu'aucun projet éolien ne vienne impacter de manière significative les paysages du territoire*". Ainsi, au sein des zones A et N, il est indiqué que "*les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture...)*" sont autorisées "*sous réserve de respecter les conditions suivantes : être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*". En plus, en zone A, une condition supplémentaire est émise pour limiter strictement les parcs solaires au sol (agrivoltaïsme ou non) en raison de la délimitation de secteurs dédiés (Npv et Apv) : *"que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m²*". Via ces règles, les projets éoliens seront ainsi étudiés au cas par cas. Dans tous les cas, la communauté de communes poursuit l'objectif d'éviter l'implantation désordonnée des projets éoliens et ainsi préserver la qualité paysagère et du celle du cadre de vie des habitants (face aux potentielles nuisances sonores, visuelles...).

4.2.3 L'énergie solaire

Le PLUi a également été l'occasion d'encadrer le développement du photovoltaïque dans un contexte du développement accru de l'agrivoltaïsme parfois réalisé au détriment de la préservation d'espaces agricoles de qualité et de l'artificialisation des sols. A noter que le PLUi, au travers des règles, ne contraint pas le photovoltaïque en toiture dès lors que la destination/ sous-destination est autorisée dans la zone concernée.

Le PADD fixe les objectifs suivants : "*permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, uniquement : sur des terrains n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture ou vers l'état naturel* [...] *et s'il s'agit d'agrivoltaïsme sous réserve que l'activité soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*". En accord avec le PADD, le développement du photovoltaïque au sol est encadré de la manière suivante :

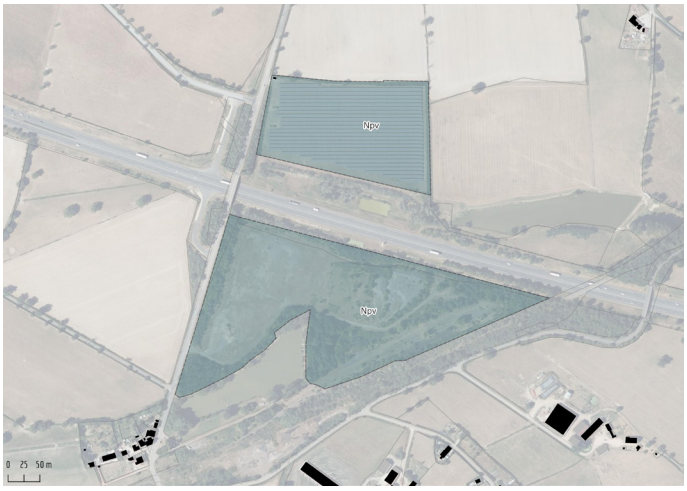
1. La délimitation de secteurs propices, le secteur Npv. Il correspond à des sites isolés déjà artificialisés avec l'absence d'incidences pour l'activité agricole. Deux types de sites sont distingués :

> les sites déjà exploités pour du photovoltaïque,

> les sites faisant l'objet d'une étude déjà en cours et validés par la communauté de communes,

> les sites déjà artificialisés et non valorisables par l'agriculture (anciennes carrières, décharges, délaissés de travaux...).

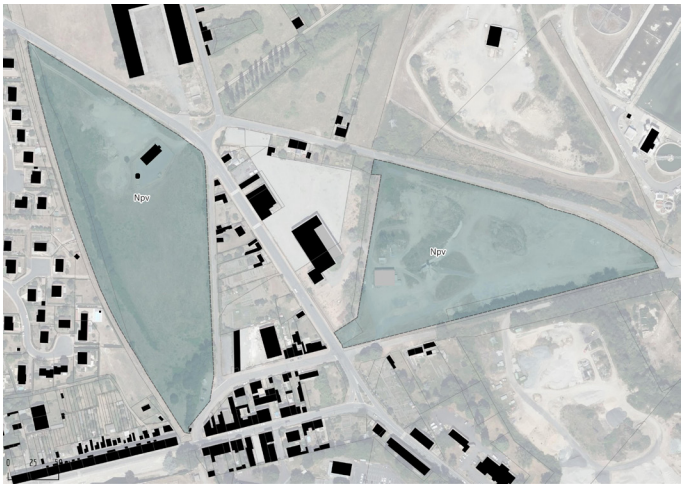
Dans ces secteurs, le photovoltaïque au sol est autorisé sous réserve de respecter les deux conditions issues du code de l'urbanisme : être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Secteurs Npv à Doyet
Parc photovoltaïque existant (Nord) (3,9 ha) et en projet sur un secteur délaissé BTP (Sud) (8,24 ha)



Secteur Npv à Verneix
Parc existant (10,1 ha)



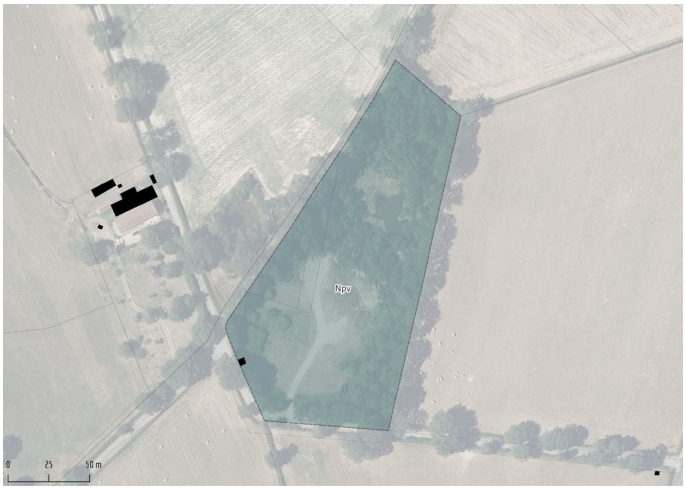
Secteurs Npv à Commentry
Pas de projet connu (3,56 ha à l'est et 3,04 ha à l'ouest)



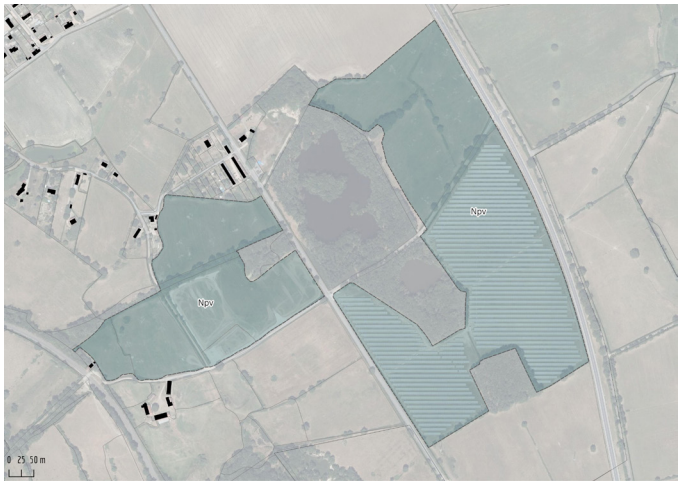
Secteur Npv à Néris-les-Bains
Pas de projet connu, Ancienne décharge (1,6 ha)



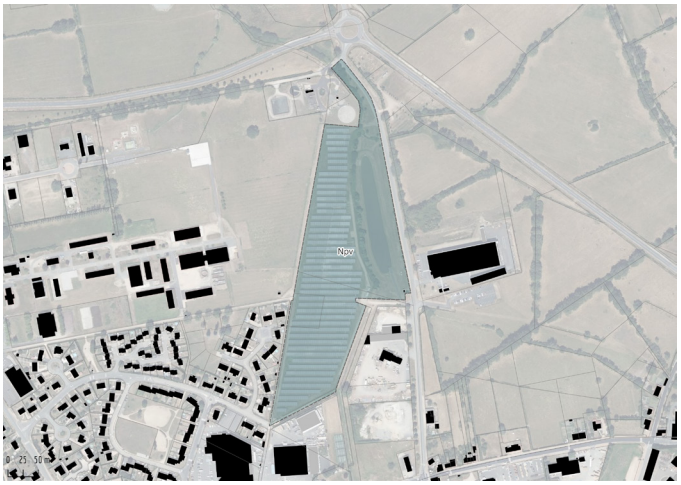
Secteur Npv à Murat
Pas de projet connu, Ancienne décharge (3,6 ha)



Secteur Npv à Doyet
Pas de projet connu, Ancien dépôt de déchets inertes (1,8 ha)



Secteurs Npv à Chamblet
Projet existant et projet (30,4 ha)



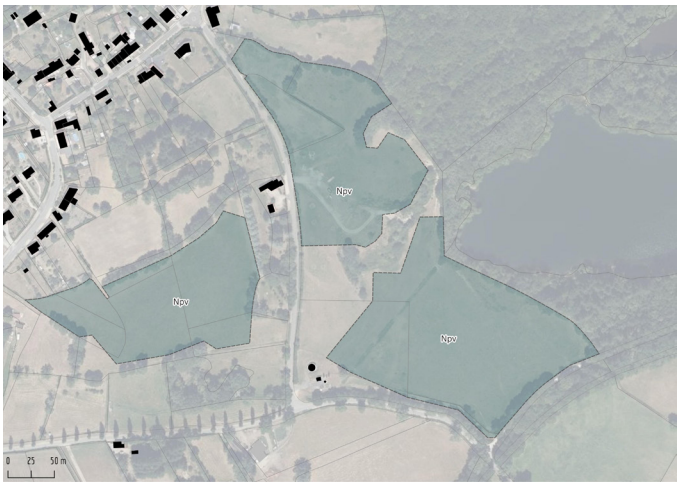
Secteur Npv à Malicorne
Parc existant (6,4 ha)



Secteur Npv à Bizeneuille
Projet porté par GreenEnergy3000 (3,9 ha)



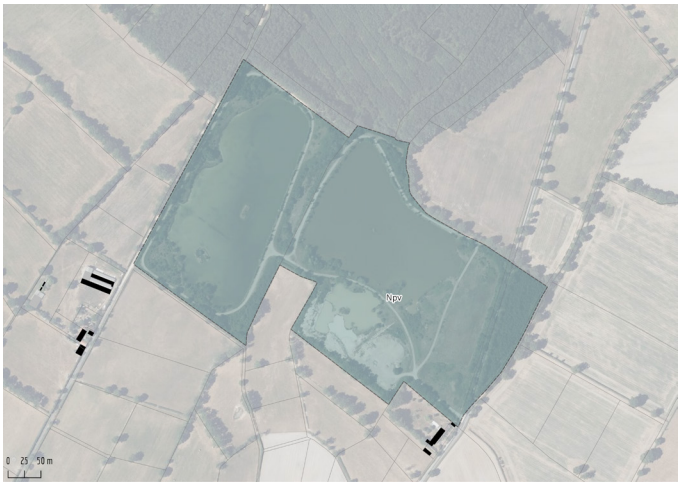
Secteur Npv à Montvicq
Parc existant (5,5 ha)



Secteurs Npv à Commentry
Projet d'EDF Renouvelables, secteur minier Les Etangs (7,8 ha)



Secteur Npv à Commentry
Projet en cours d'étude, Total Energies (10,12 ha)



Secteur Npv à Deneuille-les-Mines
Pas de projet connu (19,33 ha)



Secteur Npv à Sauvagny et Villefranche d'Allier
Projet en cours d'étude, Eurocope, Ancienne carrière (7 ha)



Parc solaire au sol de Doyet

2. La délimitation de sites dédiés à l'agrivoltaïsme, le secteur Apv. Il correspond à des sites où des projets sont déjà enclenchés :

Dans ces secteurs, le photovoltaïque au sol est autorisé sous réserve de respecter deux conditions : qu'une activité agricole, pastorale ou forestière soit maintenue sur le terrain sur lequel ils sont implantés (il est entendu une activité de production équivalente à celle d'une parcelle de même caractéristique) et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



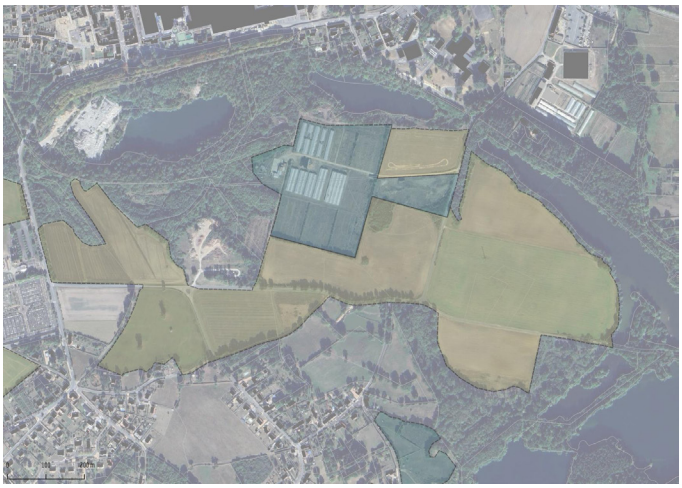
Secteurs Apv à Commentry
Projet Total Energies (8,1 ha)



Secteur Apv à Villefranche d'Allier
Co-activité photovoltaïque et production de viande ovine, TSE (19,3 ha)



Secteur Apv à Commentry
Projet Total Energies (23,9 ha)



Secteur Apv à Commentry
Projet EDF Renouvelables (43,9 ha)



Secteurs Apv à Commentry
Projet d'EDF Renouvelables (11,8 ha)

Au total, les secteurs Npv et Apv représentent respectivement une surface de 123,99 et 112,42 hectares.

3. La rédaction de règles strictes en dehors des secteurs Npv et Apv. En effet, les installations de photovoltaïques au sol ne doivent pas compromettre l'exploitation des terres agricoles ou le caractère naturel et paysager des sites. Ainsi, dans les zones A et dans le secteur Npv, des conditions ont été mises afin de limiter l'implantation de nouvelles centrales solaires au sol :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m².

4.2.4 La méthanisation

La méthanisation est également une source de production d'énergie ciblée par le PCAET entrainant des besoins de constructions/installations. Le PADD prévoit de "*permettre l'installation d'unités de méthanisation dans des sites adaptés*". Le développement des unités de méthanisation est encadré de la manière suivante :

1. La rédaction de règles permettant un développement de ces unités dans les secteurs propices. Les unités de méthanisation sont ainsi autorisées dans les secteurs Uz et 1AUz.

2. La rédaction de règles dans la zone Agricole. Ainsi, dans les zones A et dans le secteur Npv, des conditions ont été mises afin d'encadrer les projets et de les étudier "au cas par cas" :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m².

A noter que certaines unités de méthanisation peuvent relevées de la sous-destination "Exploitation agricole", le code rural précisant que sont réputées agricoles les activités de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

PARTIE 5

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

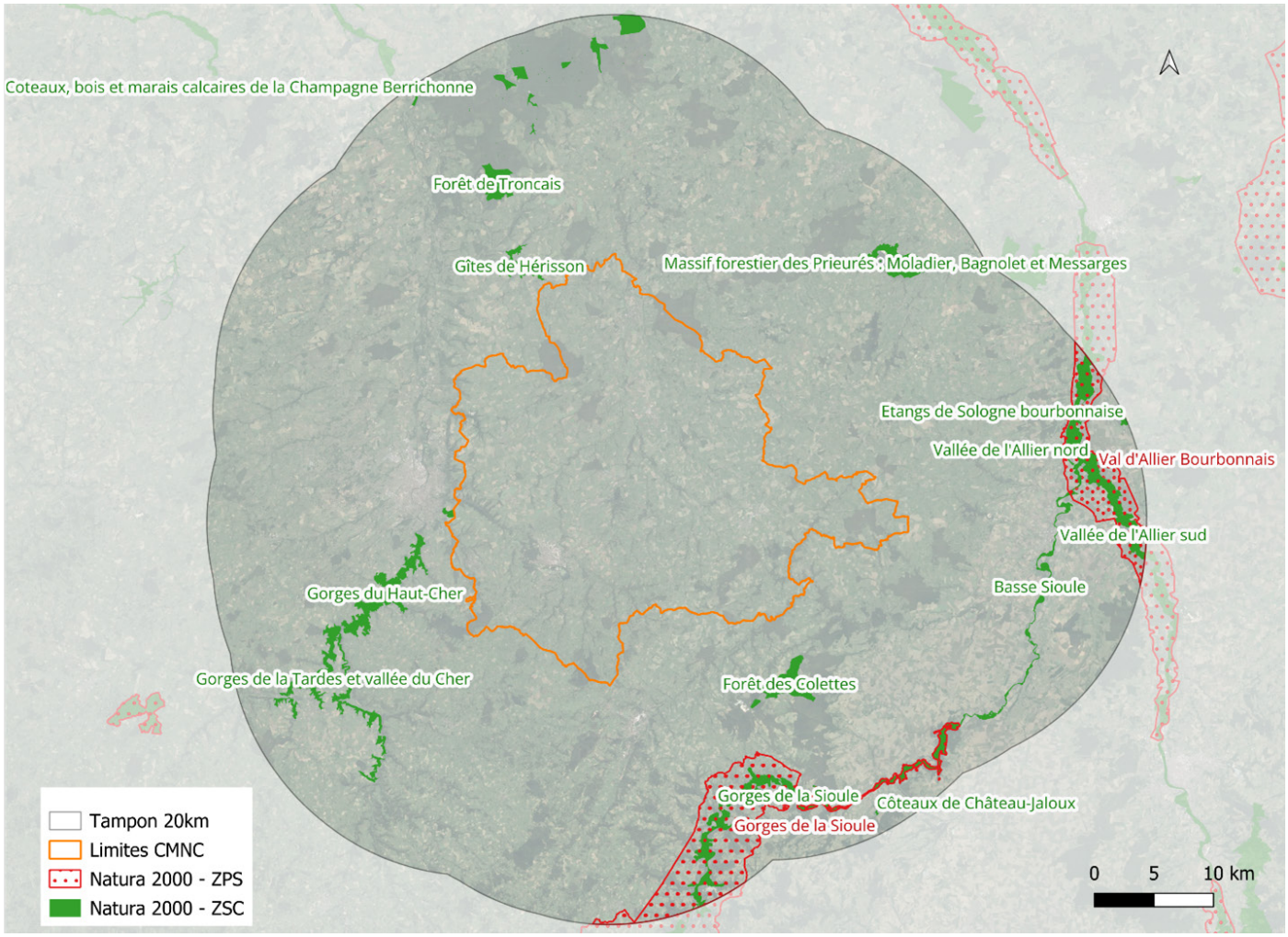
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLUi peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

5.1 Evaluation des incidences Natura 2000

5.1.1 Présentation du réseau Natura 2000

Le périmètre du PLUi de la communauté de communes Commentry Montmarault Néris ne comprend aucun site Natura 2000. Cependant, afin d'évaluer les incidences du projet, l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 km autour du territoire a été pris en considération.



Le réseau Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la ville de Melun, Source des données : INPN

15 sites Natura 2000 dont 2 Zones de Protection Spéciales (ZPS) et 13 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) s'inscrivent dans ce périmètre.

TYPE	CODE	NOM	DISTANCE PAR RAPPORT A CMNC
ZPS	FR8310079	Val D'Allier Bourbonnais	13,5 km
ZPS	FR8312003	Gorges de la Sioule	10,9 km
ZSC	FR8301012	Gorges du Haut-Cher	0 km
ZSC	FR7401131	Gorges de la Tardes et vallée du Cher	10,2 km
ZSC	FR8301034	Gorges de la Sioule	12,1 km
ZSC	FR8301018	Côteaux de Château-Jaloux	18,1 km
ZSC	FR8301025	Forêt des Colettes	3,6 km

ZSC	FR8301017	Basse Sioule	11,1 km
ZSC	FR8301016	Vallée de l'Allier sud	17,3 km
ZSC	FR8301015	Vallée de l'Allier nord	14,2 km
ZSC	FR8301014	Etangs de Sologne bourbonnaise	19,4 km
ZSC	FR8302022	Massif forestier des Prieurés: Moladier, Bagnolet et Messarges	11,2 km
ZSC	FR8301021	Forêt de Troncais	8 km
ZSC	FR8302021	Gîtes de Hérisson	0,4 km
ZSC	FR2400520	Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne	18,5 km

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

ZPS : VAL D'ALLIER BOURBONNAIS (FR8310079)

Ce site est constitué de différents habitats d'intérêt communautaire dont des forêts alluviales, des pelouses à orpins, des pelouses pionnières mais aussi de zones aquatiques stagnantes, de bras morts et de bancs de sables et de galets.

Cette diversité d'habitats remarquables font du site du Val d'Allier le plus important site alluvial d'Auvergne reconnu comme étant une zone humide d'importance internationale. En plus d'être reconnu pour sa richesse de milieux naturels, ce site est important pour les espèces avifaunistiques. En effet, c'est un site d'accueil pour les oiseaux à la fois pour l'hivernage, la migration mais aussi pour la nidification. En effet, plusieurs populations d'oiseaux nicheurs sont observées comme le Milan noir, l'Œdicnème criard ou encore avec la présence de 5 espèces de hérons arboricoles. 70 espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive fréquentant le site et 76 espèces migratrices concernées par le Directive « Oiseaux » sont recensées. En complément, il faut noter la présence de certaines espèces migratrices non inscrites à l'annexe 1 de la directive (Hirondelle rousseline, Goéland marin […]) et de certaines espèces occasionnellement observées comme l'Aigle criard ou la Bécassine double.

Cependant, ce site est vulnérable au développement des cultures irriguées au détriment d'habitats naturels et des milieux ouverts mais également à la dynamique fluviale dont le maintien en l'état est important en interdisant les extractions de granulats dans le lit et les enrochements et en appliquant la réglementation existante sur le maintien du régime hydraulique des cours d'eau.

ZPS : GORGES DE LA SIOULE (FR8312003)

Ce site est centré sur la rivière de la Sioule (et certains affluents) qui dessine sur son passage des reliefs accidentés de succession de vallées entre plateau et lit de la rivière. Ce site se compose à plus de 80% d'habitats naturels avec la présence de landes, de pelouses sèches, de prairies humides et de forêts caducifoliées entre autre. Notons également la présence de milieux rocheux importants sur le site lié au caractère accidenté/escarpé du relief.

La diversité des habitats et le relief marqué constituent des milieux propices pour l'avifaune. En effet, des densités élevées de rapaces sont identifiées mais ce site est également sur un axe de migration important pour certaines espèces de rapaces, cigognes, pigeons et passereaux.

Toutefois, ce site est vulnérable aux activités humaines liées au tourisme et aux sports (activités motorisées, escalade, spéléologie […]) mais également par le changement de couvert végétal avec le retournement de prairies au profit de cultures entrainant le drainage des sols ou encore la déprise agricole qui conduit à la fermeture des milieux prairiaux, des landes et des pelouses. Pour finir, la gestion pérenne des forêts notamment liée à la sylviculture est un enjeux pour le maintien de ce site.

ZSC : GORGES DU HAUT-CHER (FR8301012)

Composé majoritairement par des forêts alluviales, des landes atlantiques (sur les fortes pentes) et des prairies humides, ce site s'étend aux abords du Cher (en grande partie) et du Polier pour les terrains limitrophes au périmètre du projet de PLUi.

Les habitats en bon état de conservation accueillent notamment la Loutre d'Europe et des espèces de chiroptères.

Néanmoins, ce site est vulnérable aux changements de couvert végétal (fermeture des milieux ouverts tels que les landes et les prairies et plantation forestière en milieu ouvert), à la pollution et au captage des eaux de surfaces, aux pratiques agricoles inadaptées (abreuvement du bétail dans le lit des cours d'eau engendrant un colmatage du fond), destruction des haies ou des arbres morts (impacte sur les chiroptères), traitement antiparasitaire sur les bétails (impactant les chiroptères), les atteintes directes sur les individus ou toutes actions humaines engendrant une perte d'habitats et une fragmentation des connectivités écologiques. Notons également la présence de 2 ouvrages hydrauliques perturbant la continuité écologique des peuplements piscicoles (notamment faune migratrice) et les régimes hydrauliques du cours d'eau lors des opérations de vidanges (impact sur le colmatage du fond et la diffusion de polluants). Pour finir, ce site est un lieu d'accueil pour différentes activités sportives et/ou nautiques pouvant avoir une incidence sur les populations de Loutre entre autre.

ZSC : GORGES DE LA TARDES ET VALLÉE DU CHER (FR7401131)

Ce site se compose à 60% de forêts, 20% de milieux aquatiques et se caractérise par la présence de milieux à fort intérêt patrimoniaux comme les landes et pelouses sèches. Ce site de gorges se caractérise par des reliefs accidentés formant des ravins forestiers entrecoupés par des landes et des habitats rocheux.

NB : notons la présence d'anciennes mines d'or à proximité faisant l'objet d'un plan de réhabilitation.

Ce site constitue un important refuge pour la faune et la flore. Ce site accueil notamment des espèces inscrites à l'annexe II de la directive comme la Loutre d'Europe, différentes espèces de chiroptères (Petit rhinolophe, Grand Murin […]), des espèces d'invertébrés (Ecaillé chinée, Lucane cerf-volant, […]), le Sonneur à ventre jaune et 3 espèces de poissons (le Chabot, la Bouvière et la Petite Lamproie). On retrouve également différentes espèces dont certaines menacées comme des espèces d'oiseaux (Bondrée apivore, Grand-duc d'Europe, […]), des amphibiens (Sonneur à ventre jaune, Triton marbré, […]), de reptiles (Lézard des souches, Couleuvre d'Esculape,[…]) mais aussi des espèces floristiques comme la Lunaire vivace ou le Sorbier alisier.

Cependant ce site est vulnérable à l'abandon des systèmes pastoraux, de l'élimination des arbres morts, d'un déficit de gestion forestière (exploitation forestière sans reboisement ou régénération naturelle), aux activités humaines (chasse, pêche, sports nautiques, engins motorisés), à la fermeture des grottes et galeries, à l'extraction de sable et graviers notamment dans le lit des cours d'eau et aux ouvrages de construction comme les ponts ou les voiries.

ZSC : GORGES DE LA SIOULE (FR8301034)

Ce site est centré sur la rivière de la Sioule et certains affluents intégrant des vallons escarpés boisés dont 80% des habitats forestiers sont d'intérêt communautaire comme les forêts alluviales à aulne et frêne. Nous retrouvons des milieux ouverts d'intérêt comme les landes à bruyères ou les prairies de fauches. Ce site est également constitué de milieux aquatiques dont le régime hydraulique de type torrentiel comme en témoigne les 2 barrages hydroélectriques.

24 espèces listées à l'annexe II de la Directive habitats, faune et flore sont présentes au sein du site dont 15 d'entre elles sont liées aux milieux humides et aquatiques (Castor d'Europe, Cuivré de la Bistorte, […]). Nous observons également 6 espèces de chauve-souris.

Nous pouvons constaté plusieurs vulnérabilités pour ce site avec des enjeux agricoles (déprise en fond de vallée et surexploitation des plateaux), sylvicole (risque d'exploitation mal adaptée), touristique ou de loisirs (escalade, nautisme), développement des espèces exotiques envahissantes, pollution des eaux de surfaces, travaux (routes, minier, fluvial …) entrainant le dérangement ou la destruction d'habitats ou la modification du régime hydraulique.

ZSC : FORÊTS DES COLETTES (FR8301025)

Intégré à la forêt domaniale, ce site est composé à 95% par un massif forestier raviné qui est dominé par la hêtraie à houx. On retrouve également une ancienne carrière abritant des zones aquatiques et de landes sèches.

Sur ces différents milieux nous pouvons compter plusieurs espèces patrimoniales et la présence de certaines espèces à forts enjeux comme la Rosalie des Alpes, le Sonneur à ventre jaune et de 2 espèces de plantes protégées à l'échelle nationale (Lycopode en massue et Droséra à feuilles rondes).

Ce site présente peu de vulnérabilité mais avec un enjeu écologique centré sur le maintien de la biodiversité actuelle. En

effet, on retrouve un enjeu important de gestion pérenne des milieux boisés et quelques vulnérabilités liées aux activités humaines (intrusions, collecte d'animaux …) et liées à la compétition entre les espèces floristiques.

ZSC : CÔTEAUX DE CHÂTEAU-JALOUX (FR8301018)

Ce site se caractérise par un coteau calcaire composé par des pelouses sèches et des landes parsemées de genévriers et de chênes pubescents.

Ce site est le plus riche en orchidées (20 taxons) du département de l'Allier.

Néanmoins ce site fait face à différentes vulnérabilités dont notamment la fermeture des milieux des landes et pelouses sèches (enjeux de maintien des systèmes de pâturages) mais ce site est également vulnérable à l'excès de fertilisants impactant le cortège floristique.

ZSC : BASSE SIOULE (FR8301017)

Ce site est centré sur la rivière de l'Allier et est constitué principalement de zones agricoles mais aussi de prairies humides et de forêts formant aux abords de la rivière une ripisylve continue.

Le site accueille 22 espèces inscrites à l'Annexe II de la Directive Habitats, Faune et Flore dont la Loutre d'Europe, le Castor d'Eurasie, des espèces de chiroptères comme le Grand Murin et le Petit Rhinolophe. Ce site constitue également un axe de migration pour certains poissons comme le Saumon d'Atlantique et la Petite Lamproie.

Différents enjeux sont présents sur le site dont un enjeu principal lié à la qualité de l'eau et à la gestion durable des milieux (éviter le surpâturage, le retournement des prairies au profit des cultures, la fermeture des milieux, maintien du régime hydraulique…). Le maintien des habitats diversifiés boisés et prairiaux est un enjeu majeur dans l'accueil d'une biodiversité d'intérêt communautaire. Notons notamment une vulnérabilité du site face au développement des espèces exotiques envahissantes. Pour finir, il est important de pratiquer une chasse et une pêche selon la réglementation en vigueur afin de ne pas détériorer le site.

ZSC : VALLÉE DE L'ALLIER NORD (FR8301015)

Ce site se caractérise notamment par la formation de la rivière en un complexe de méandres et de bras morts. On retrouve une diversité de milieux liés à la dynamique hydraulique du cours d'eau avec des grèves, des landes, des pelouses, des microfalaises et des ripisylves.

Le site accueille 18 espèces listées à l'Annexe II de la Directive Habitats, Faune et Flore dont la Loutre d'Europe, le Castor d'Eurasie, le Lucane cerf-volant ou le Triton crêté mais aussi des poissons migrateurs comme la Grande Alose ou le Saumon d'Atlantique.

Le maintien du régime hydraulique actuel est un enjeu important. En effet, le cours d'eau est vulnérable à l'extraction des granulats, à l'aménagement de berges et des enrochements notamment. Il existe un certain nombre de vulnérabilités importantes comme la fermeture des milieux ouverts (retournement des prairies au profit des cultures) et la pollution de l'eau liée aux activités agricoles et au tourisme.

ZSC : VALLÉE DE L'ALLIER SUD (FR8301016)

Ce site se caractérise notamment par la formation de la rivière en un complexe de méandres et de bras morts. On retrouve une diversité de milieux liés à la dynamique hydraulique du cours d'eau avec des plages, des vasières, des landes, des pelouses, des microfalaises, de ripisylves et de forêt alluviale.

Nous retrouvons 14 espèces d'intérêt communautaire dont la Loutre d'Europe, le Castor d'Eurasie, le Lucane cerf-volant ou le Triton crêté mais aussi des poissons migrateurs comme la Grande Alose ou le Saumon d'Atlantique.

Le maintien du régime hydraulique actuel est un enjeu important. En effet, le cours d'eau est vulnérable à l'extraction des granulats, à l'aménagements de berges et des enrochements notamment. Il existe un certain nombre de vulnérabilités importantes comme la fermeture des milieux ouverts (retournement des prairies au profit des cultures), le déficit hydrique (irrigation, réchauffement climatique et captage de eaux de surfaces), le développement des espèces exotiques envahissantes et la pollution de l'eau liée aux activités agricoles et au tourisme.

ZSC : ETANGS DE SOLOGNE BOURBONNAISE (FR8301014)

Ce site est composé de zones agricoles, de prairies humides et de milieux aquatiques principalement.

5 espèces listées à l'Annexe II de la Directive Habitats, Faune, Flore sont dénombrées dont le Grand Capricorne ou le Marsilée à quatre feuilles et représente un intérêt significatif pour la préservation des Cistudes d'Europe.

L'enjeu du site est le maintien de la qualité de l'eau menacé par l'intensification agricole, l'apport d'intrants agricoles . On peut également mettre en évidence différentes menaces sur le site comme la fermeture des milieux ouverts (mise en culture des prairies), l'élimination des haies et des bosquets (entrainant une fragmentation des connectivités entre habitats), l'abandon de la gestion des plans d'eau et le développement d'espèces exotiques envahissantes.

ZSC : MASSIF FORESTIER DES PRIEURÉS : MOLADIER, BAGNOLET ET MESSARGES (FR8302022)

Ce site se compose principalement de massifs forestiers et de prairies. On retrouve des habitats forestiers d'intérêt communautaire et deux ensembles agricoles et bocagers.

15 espèces listées à l'Annexe II Habitats, Faune et Flore sont présentes sur le site dont une population importante de mousse, le Dicrane vert mais aussi des espèces de chiroptères, la présence de la Loutre d'Europe ou encore du Triton crêté.

L'enjeu prioritaire du site est le maintien des habitats forestiers d'intérêt communautaire par une gestion durable et pérenne des forêts. Le deuxième enjeu est de limiter le retournement des prairies au profit des cultures. Pour finir, la protection des berges et des bocages par l'absence d'apports azotés, gestion extensive des milieux constituent des enjeux importants pour le site.

ZSC : FORÊT DE TRONÇAIS (FR8301021)

Ce site est composé principalement par un massif forestier et la présence de milieux aquatiques mais également par des habitats qui , malgré une faible couverture spatiale, présentent de forts intérêts écologiques comme les prairies humides, les milieux de marais et tourbières et les forêts alluviales.

22 espèces listées à l'Annexe II de la Directive Habitats, Faune, Flore sont comptabilisées dont la Loutre d'Europe, le Lucane cerf-volant, le triton crêté ou encore le Dicrane vert. Mais ce site représente un intérêt particulier pour les chauve-souris ave la présence d'un gîte de reproduction et 59 gîtes d'hibernation.

De nombreuses vulnérabilités existent pour les populations de chiroptères avec le risque de disparition des individus situés dans les tunnels de vidanges de l'Etang de Morat, le risque de pertes d'habitats avec obstruction des tunnels, l'effondrement des ouvrages ou sur le devenir du bâtiment accueillant les individus de chauve-souris ainsi que le risque de diminution des aires d'alimentation par la destruction des ripisylves et des haies. Notons également que les activités de chasse, de pêche et de randonnées peuvent également impacter les milieux notamment par le piétinement des berges.

ZSC : GÎTES DE HÉRISSON (FR8302021)

Le site est constitué principalement de prairies humides mais certains milieux remarquables sont présents comme les landes sèches ou les forêts alluviales.

15 espèces listées à l'Annexe II Habitats, Faune et Flore sont présentes sur le site dont la Loutre d'Europe, le Lucane cerf-volant ou encore le Sonneur à ventre jaune mais surtout on dénombre 6 espèces de chiroptères fréquentant le site. De plus, la rivière parcourant le site est un lieu d'accueil pour l'anguille européenne.

Les vulnérabilités recensées sur le site sont le développement des espèces exotiques envahissantes, l'apport de produit chimiques se retrouvant dans les milieux aquatiques (produits liés à l'agriculture et présence de deux rejets polluants d'industries en amont et par des assainissements non conformes), la destruction des habitats favorables aux chauve-souris (arbres morts), le retournement des prairies au profit des cultures et une mauvaise gestion forestière.

ZSC : COTEAUX, BOIS ET MARAIS CALCAIRES DE LA CHAMPAGNE BERRICHONNE (FR2400520)

Ce site regroupe un ensemble de milieux diversifiés avec des milieux secs de pelouses, d'ourlet ou de boisements sur les coteaux et les plateaux calcaires ainsi que des milieux dont la présence surfacique est faible mais l'importance patrimoniale est élevée comme des zones de marais, et des zones de végétations alluvionnaires.

Ce site accueille de nombreuses orchidées ainsi que certaines espèces végétales rares dont 2 espèces sont uniques en région : Artemisia alba et Veronica spicata. On retrouve également 19 espèces listées à l'Annexe II Habitats, Faune et Flore sur le site dont la Loutre d'Europe, le Castor d'Eurasie et 6 espèces de chiroptères.

Les pelouses sont vulnérables à la fermeture des milieux par la perte d'entretien lié au pâturage, les milieux boisés sont vulnérables à leur enrésinement et leur artificialisation, et les milieux humides et aquatiques sont vulnérables au déficit hydrique et à la perte de la diversité des milieux avoisinant.

5.1.2 Analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000

La description des orientations stratégiques du projet de PLUi est présenté dans la pièce 2_PADD. La traduction réglementaire de ces orientations est exposée dans les pièces 3_Orientations d'Aménagement et de Programmation, 4.1_Règlement écrit et 4.2_Document graphique.

Parmi l'ensemble des zones du projet de PLUi de la CMNC, aucun projet n'est couvert que ce soit en totalité ou bien partiellement par un site Natura 2000. Donc le projet de PLUi n'aura aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000. Aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est délimitée sur les sites Natura 2000 et le projet de PLUi ne modifiera pas le régime hydraulique des cours d'eau.

Cependant, une partie du site des Gorges du haut-Cher se situe en limite du périmètre du projet du PLUi. Le site « Gorges du Haut-Cher » limitrophe au périmètre du projet de PLUi ne sera pas impacté. En effet, le zonage du projet ne prévoit pas de zone à urbaniser à proximité du site Natura 2000. Les terrains proches sont classés en zone Agricole ou en zone Naturelle et forestière.

Pour finir, le projet de PLUi n'aura aucune incidence indirecte sur le Réseau Natura 2000. En effet, nous retrouvons certains sites centrés sur des cours d'eau qui pour la plupart se situent en aval hydraulique de la zone de projet de PLUi. Les enjeux faunistiques et floristiques établis par les différents sites Natura 2000 mettent en exergue la présence d'espèces apparentées aux milieux humides et aquatiques dont la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe ou le Castor d'Eurasie mais aucun projet d'urbanisation sur ces différents milieux n'est prévu dans le PLUi.

En complément, le projet de PLUi met en place des prescriptions surfaciques afin de préserver des secteurs de haies et de boisements. Les continuités écologiques seront donc maintenues et préservées sur le territoire de CMNC. De plus, le maintien et la préservation des zones naturelles telles que les boisements, des haies, des zones humides ainsi que le maintien des continuités écologiques permet de maintenir un rôle de soutien à la biodiversité sur le territoire de la CMNC.

5.2 Bilan des effets du PLUi sur l'environnement et mesures

Le PLUi de Commentry Montmarault Néris Communauté a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées :

- La majorité des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes ayant des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ce mode d'urbanisation réduit les surfaces d'infiltration de l'eau dans les sols, diminue certaines surfaces ayant un caractère naturel et modifie les paysages d'entrée de ville/ entreée de bourg. Néanmoins, ces incidences ont été réduites au maximum par le biais :

  > du recensement des potentiels fonciers et immobiliers au sein des enveloppes urbaines existantes ; ainsi, plus de 40% des logements pourront se réaliser en densification, et les surfaces en extension sont limitées ;

  > de la mise en oeuvre d'un coefficient de pleine terre dans tous les secteurs de projet, à l'exception du secteur 1AUe, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

  > des OAP qui imposent le maintien des éléments végétaux existants sur le terrain d'assiette du projet et la création de haies en limite d'opération pour assurer des transitions harmonieuses entre espace bâti et espace agricole.

- Un secteur de projet impacte une zone humide ; il s'agit d'un secteur 2AUz destiné à accueillir des activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi ce qui permettra de réfléchir et mettre en oeuvre des mesures de réduction, voire de compensation.

- Le développement des parcs photovoltaïques au sol a des incidences sur le paysage. Cependant, la collectivité a fait le choix de cibler les sites dédiés (secteurs Npv et Apv) et d'interdire tout nouveau parc en dehors.

SUR LA THÉMATIQUE « CONSOMMATION D'ESPACE »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
2. La réduction de la vacance
3. Le renouvellement des centres-bourgs/centres-villes via des opérations de démolition/reconstruction
4. La mise en place de densités minimales à respecter dans les nouvelles opérations
5. La limitation de l'urbanisation en dehors des groupements bâtis majeurs

Le projet de PLUi a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

> 56,44 hectares pour l'habitat,

> 1,48 hectares pour les équipements,

> 56,20 hectares pour les activités économiques et touristiques,

> 1,62 hectares pour les STECAL.

Ainsi, le PLUi engendre une consommation d'espace de 115,74 hectares sur 12 ans, soit 9,6 hectares/an.

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLUi doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur : en effet, les 12 Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur sur le territoire comptent 271 hectares de zones à urbaniser à vocation habitat (parmi ces dernières, 17 hectares avaient été urbanisés avant 2023).

- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.

- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP Secteurs.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

Rappel des enjeux :

1. La préservation des espaces naturels
2. Le maintien du réseau de haies
3. Le maintien et la mise en valeur des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
4. La préservation des massifs boisés
5. La conciliation entre les évolutions des pratiques agricoles et le maintien des haies
6. La limitation de l'imperméabilisation des sols et de leur artificialisation
7. La cohérence entre développement urbain et capacité d'assainissement
8. L'amélioration des performances des systèmes d'assainissement individuel
9. Le maintien et le développement des espaces naturels au sein du tissu urbain

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Protéger les réservoirs de biodiversité (étang de Rivalais, les bords de Bouble, la forêt de Lespinasse, etc.) en y limitant les occupations du sol.

> Préserver les grands massifs boisés (forêt de Château Charles, forêt des colettes et satellites, forêt de la Vacheresse, forêt de Dreuille…).

> Préserver les espaces naturels de moindre taille (Reuillon au Moulin de Coutet, le secteur de Magnet, secteur du Puy Guillon…) présentant un intérêt écologique et/ou paysager.

> Protéger les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables les plus structurants pour la trame verte et bleue en les identifiant.

> Porter une attention particulière aux infrastructures et à la trame urbanisée afin de réduire leur impact sur les continuités écologiques.

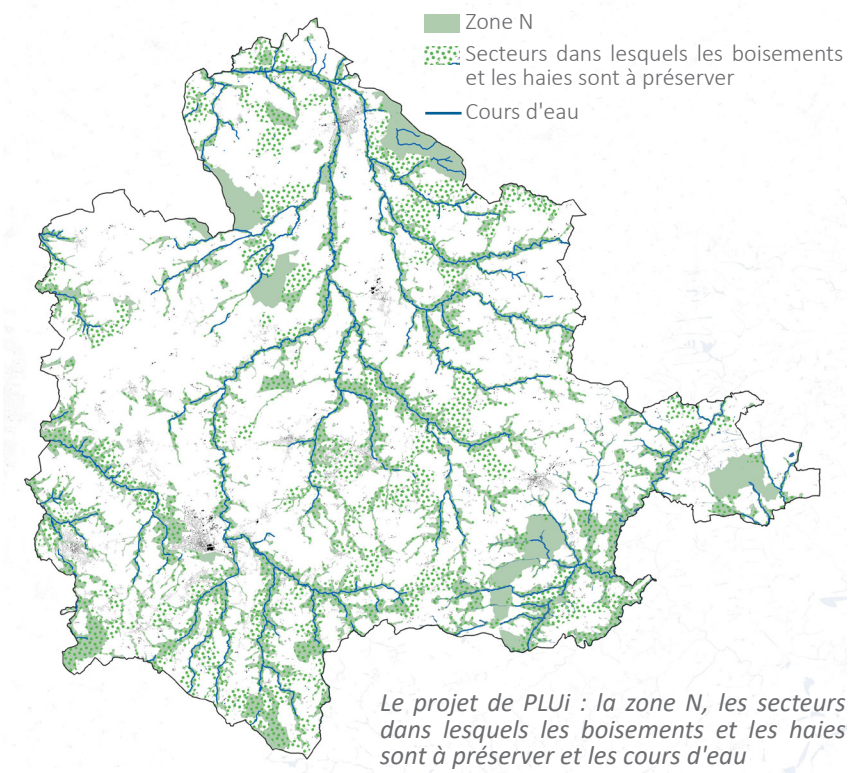
> Favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.

> Veiller à la bonne circulation des espèces en adaptant les clôtures composant la transition entre espaces urbains et agricoles/naturels.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité sont tous intégrés dans la zone N. Les corridors écologiques ont soit été classés en zone N, soit repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces naturels.

> Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors.



Le projet de PLUi : la zone N, les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver et les cours d'eau

- Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune.
- Une liste d'espèces invasives interdites et d'espèces locales recommandées est annexée au règlement écrit.
- Des emplacements réservés ont été délimités pour améliorer le réseau d'assainissement collectif et le règlement écrit permet l'évolution des équipements existants en vue de leur amélioration.
- L'OAP Trame Verte et Bleue impose pour tout projet :

> la protection de la ressource en eau et la trame bleue (la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée).

> la conservation et l'actualisation du patrimoine naturel (un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer).

> la végétalisation des limites (Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. Les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie).

> la création d'espace en faveur de la biodiversité (les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées).

> l'intégration de la dimension Biodiversité dans le bâti lLe bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés)).

> l'intégration de la nature dans les infrastructures liées à la mobilité (les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment).

> le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité.

> la préservation d'une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie (penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter les effets négatifs de la lumière artificielle sur la santé et la biodiversité).

Quelques effets négatifs du projet de PLUi sont relevés :

> La densification des espaces urbanisés réduit les surfaces d'espaces végétalisés au sein des tissus urbains (exemple: Réduction des zones de chasse pour les chiroptères, Quartier Paul Constans des Buis à Néris-les-Bains). Cependant, pour que cette réduction soit la plus limitée possible et que la nature dans les bourgs ne soient pas limitée strictement aux espaces publics, la communauté de communes a intégré différentes dispositions en faveur de la végétalisation des espaces privatifs.

> Le secteur 2AUz se trouve à proximité immédiate d'une continuité écologique. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi ce qui permettra de réfléchir et mettre en oeuvre des mesures de réduction, voire de compensation.

SUR LA THÉMATIQUE « EAU »

Rappel des enjeux :

1. La préservation des milieux aquatiques et humides.
2. L'amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
3. L'amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. La réduction des consommations en eau potable.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Préserver, mettre en valeur le réseau de plan d'eau existant,

> Mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages,

> Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques, notamment les vallées de la Sioule, de l'Oeil et de la Bouble

> Préserver les zones humides ayant un intérêt écologique, notamment la vallée du Cher, du Sioule, etc.

> Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation
> Gérer les eaux pluviales, notamment en favorisant le développement du bocage autour des affluents, maîtrisant les ruissellements agricole, urbain et routier, en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.
Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique et le recensement des zones humides.
- Les cours d'eau sont représentés sur le document graphique. Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre du cours d'eau identifié est inconstructible (sauf pour les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau). L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant le maintien et la préservation des fossés et petites voies d'eau. Il est également indiqué qu'un recul minimal d'au moins 3 mètres des berges des fossés doit être respecté pour tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.
- Les zones humides recensées par l'Etablissement Public Loire (structure porteuse du SAGE Sioule) ont été représentées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protégées via les règles associées : «tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés».
- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLUi. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans toutes les OAP Secteurs, des orientations sont émises pour une gestion adaptée des eaux pluviales. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des coefficients de pleine terre et les OAP imposent que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

- Les périmètres de protection des captages, Servitudes d'Utilité Publique (SUP), sont annexés au PLUi.

Cependant, deux incidences négatives du projet de PLUi sont à relever :
- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises accroîtera la demande en eau potable. Pour réduire cette incidence et encourager à la réduction des volumes d'eau potable consommés, le règlement indique que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiés.
- Un secteur de projet impacte une zone humide avérée ; il s'agit d'un secteur 2AUz destiné à accueillir des activités économiques. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi ce qui permettra de réfléchir et mettre en oeuvre des mesures de réduction, voire de compensation.

- Un secteur de projet 1AUh (Verneix) et un STECAL (Projet de valorisation Nature à Néris-les-Bains) sont concernés par une zone humide potentielle (pré-localisation).

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

Le projet de PLUi a des incidences positives sur le patrimoine bâti.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :
> Mettre en valeur les bourgs, lieux de passage, à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics, pour qu'ils deviennent des points d'arrêt.
> Valoriser le «petit» patrimoine : fontaines, croix, etc. en lien avec le maintien et le développement du réseau de liaisons douces.
> Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable et des bâtiments agricoles désaffectés à des fins touristiques.
> Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les centres-villes/bourgs.
> Encadrer l'évolution des bâtiments (réhabilitation par exemple) pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine.

Rappel des enjeux :

1. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
2. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
3. L'encadrement des interventions sur l'existant pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.
4. La mise en valeur du petit patrimoine
5. La cohérence et la mise en place d'une signalétique et d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- 491 entités bâties (église, maisons de maître, fontaines, croix...) ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (sur l'ensemble des 33 communes) et protégées par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit.

- Deux secteurs spécifiques ont été créés pour les grands ensembles bâtis patrimoniaux ; le secteur Up pour les sites inscrits au sein ou sur les franges des espaces urbanisés et le secteur Np pour les sites isolés. La création de ces deux secteurs poursuit deux objectifs : adapter les règles (en matière d'implantation, de gabarit...) pour que les évolutions soient cohérentes avec l'existant (exemple de la règle de la hauteur autorisée) et préserver la composition architecturale de l'édifice lors d'interventions sur l'existant. A noter que les bois et les alignements d'arbres accompagnant ces ensembles bâtis ont été strictement protégés (Espaces Boisés Classés) ; en effet, ils constituent une composante de l'intérêt patrimonial des sites.

- Trois secteurs/sous-secteurs ont été créés pour les noyaux historiques bâtis : le secteur Ua correspondant aux centres-villes des plus grandes communes, le sous-secteur Uaf correspondant aux faubourgs de ces centres-villes et le secteur Ub correspondant aux centres-bourgs, villages et principaux hameaux. Les règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter (dans le secteur Ub notamment où l'objectif est de recréer le «village»), les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant mais aussi pour souligner des percées visuelles sur des éléments patrimoniaux (exemple: une construction peut déroger aux règles d'implantation générales si elle permet de le faire).

> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,

- La communauté de communes a fait le choix de repérer de nombreux bâtiments au sein de la zone Agricole ou Naturelle et forestière comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination. Cette mesure permet une réappropriation d'anciens bâtiments, support de l'identité rurale du territoire. Des dispositions particulières ont été rédigées pour encadrer les interventions sur ces bâtiments.

- Constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les périmètres de protection liés aux Monuments Historiques et le Site Patrimonial Remarquable de Néris-les-Bains sont annexés au PLUi.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

Rappel des enjeux :

1. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
2. La mise en valeur des points de vue.
3. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur le paysage.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Porter une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère aux «portes d'entrée.

> Préserver les points de vue paysagers emblématiques du territoire.

> Valoriser le grand paysage en préservant les points de vue et en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements.

> Préserver les motifs paysagers remarquables.

> Mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages (cours d'eau, étangs, vallées...).

> ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les motifs paysagers remarquables ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme les haies, les arbres, etc. et protégés par des dispositions particulières rédigées dans le règlement écrit. Les bois et les alignements d'arbres accompagnant les grands ensembles bâtis patrimoniaux ont été strictement protégés (Espaces Boisés Classés (EBC)). Egalement, le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public

proche ou lointain (à l'exception du secteur Up où ces éléments font déjà l'objet d'un classement en EBC).

- Au sein des zones A et N, pour toute nouvelle construction, autre qu'agricole et annexes, il est demandé de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages, conformément au code de l'urbanisme. Pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, ayant des incidences entre autre sur le paysage, pour les bâtiments agricoles et les annexes aux habitations, il est demandé de ne pas dépasser une distance entre les bâtiments existants et la construction envisagée (100 mètres pour les bâtiments agricoles, 25 mètres pour les annexes de plus de 20 m²).

- Pour limiter les excroissances dans le paysage, le règlement écrit et les OAP Secteurs encadre les hauteurs des nouvelles constructions et l'implantation des installations de production d'énergie renouvelable.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Comme indiqué en introduction de la présente partie, des incidences négatives du projet sur le paysage sont soulignées :

- La majorité des secteurs de projet est délimitée en extension des enveloppes urbaines existantes modifiant les paysages d'entrée de ville/entreée de bourg. Néanmoins, des mesures ont été prises pour réduire ces incidences ; ainsi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les ahies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).

- Le développement des parcs photovoltaïques au sol a des incidences sur le paysage. Cependant, la collectivité a fait le choix de cibler les sites dédiés (secteurs Npv et Apv) et de limiter en surface tout nouveau parc en dehors.

Le paysage urbain peut être lié à la thématique «Patrimoine bâti» ; les effets du projet de PLUi sur le paysage urbain et les mesures mises en oeuvre sont expliqués dans la partie précédente.

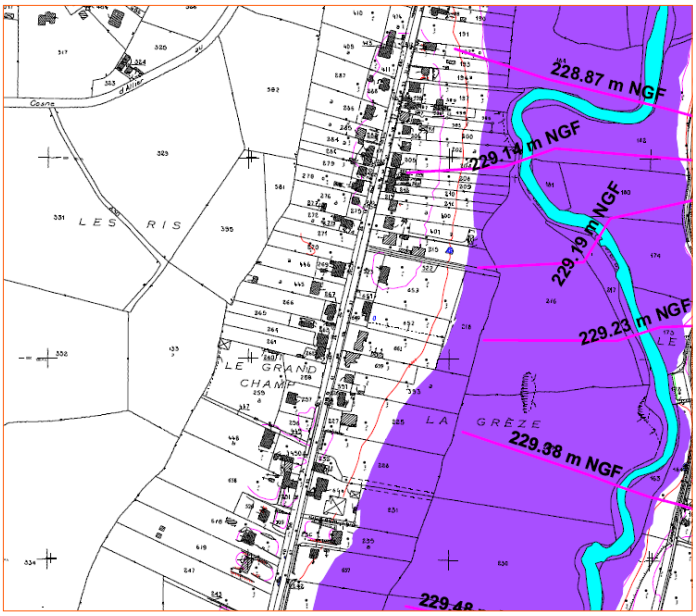
SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES »

Le projet de PLUi prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

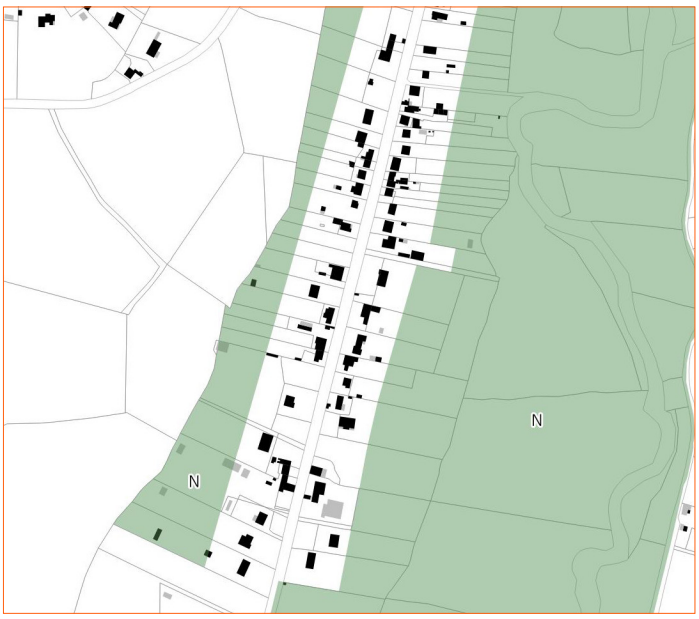
Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :
> Prendre en compte les risques industriels, les sites pollués et l'établissement classé SEVESO.
> Intégrer les risques technologiques notamment liés à la présence d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.
> Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque (risque minier, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager, de support de biodiversité ou de renaturation des cycles (eau, air, stockage carbone, sols...).
> Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues, notamment à Cosne-d'Allier, en s'appuyant sur le Plan de Prévention du Risque inondation.
> Prendre en compte le risque minier en s'appuyant sur le Plan de Prévention du Risque minier.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Un travail important a été réalisé pour identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035 ; en effet, tous les groupements bâtis n'ont pas vocation à se développer et donc à bénéficier d'un classement en zone Urbaine au regard d'un certain nombre de critères, dont l'existence de risques et de nuisances. La méthodologie mise en place et expliquée dans la partie 1 a ainsi permis de réduire les possibilités de construction dans les secteurs soumis à des risques.
- Les zones soumises à des risques (inondation, minier et technologique) ont été écartées lors du choix des secteurs de projet.
- Une annexe a été intégrée au règlement écrit pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.
- Les Plans de Prévention des Risques ont été annexés au PLUi.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été pris en compte lors de la délimitation des zones (U, AU, A et N). Ainsi, un classement en zone N des terrains concernés par le risque inondation a été privilégié.

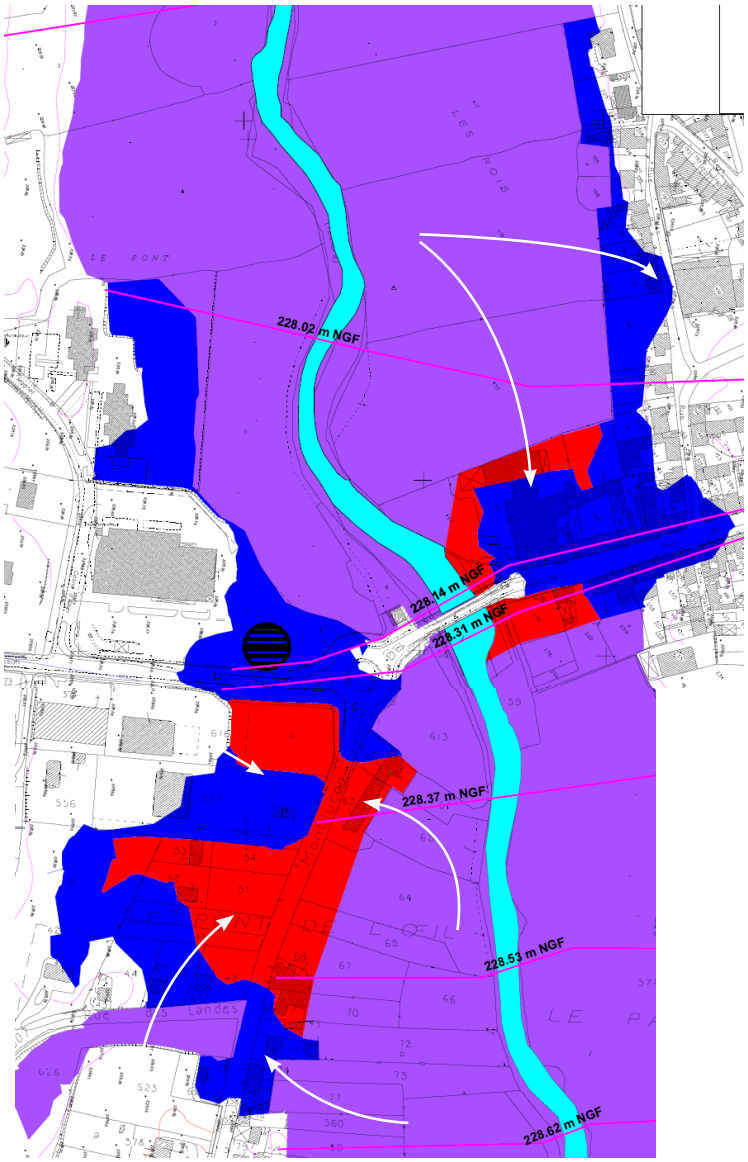


Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier

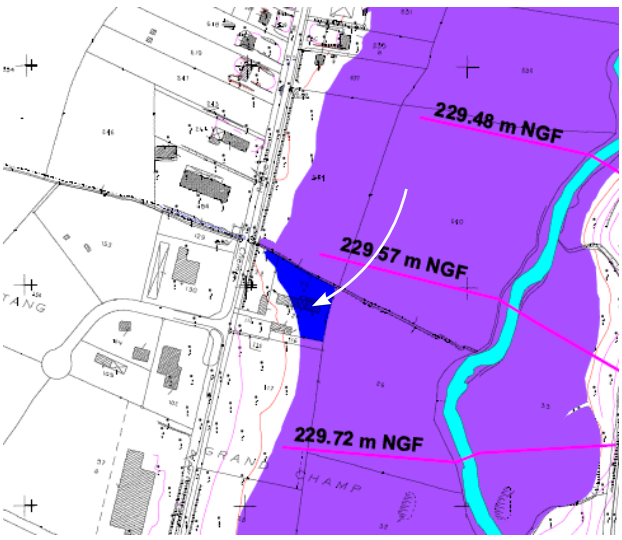


Délimitation de la zone N dans le projet de PLUi

Seuls quelques bâtiments classés en zone rouge ou bleue du PPRi ont été classés en zone urbaine du fait de leur intégration dans le tissu bâti ; le PPRi constituant une servitude d'utilité publique, ce sont les règles du PPRi qui s'appliqueront (annexé au PLUi). Il est donc indiqué en préambule du règlement des secteurs des zones urbaines concernées que le règlement du PPRi s'impose.



Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier



Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier

SUR LA THÉMATIQUE « NUISANCES »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).
2. La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

Le projet de PLUi a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances, sonores notamment, liées aux grands axes de circulation.

> Permettre l'activité des carrières situées en dehors des espaces urbanisés.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La sous-destination «Industrie» est autorisée dans les secteurs de la zone U à vocation résidentielle uniquement si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Des secteurs dédiés aux activités économiques (Uz1, Uz2 et Nzs) et aux équipements (Ue) pouvant générer des nuisances ont été créés. Les secteurs 1AUz ont été délimités en dehors des espaces résidentiels.
- Les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores ont été annexées au PLUi.Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments.
- Les carrières ont fait l'objet d'une prescription graphique particulière : les secteurs protégés en eaison de la richesse du sol et du sous-sol.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

Rappel des enjeux :

1. La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
2. Le développement des énergies renouvelables.
3. La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
4. L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
5. La résilience du territoire face au changement climatique
6. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
7. La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
8. Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.

Le projet de PLUi a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie.

Tout d'abord, parmi les grandes orientations inscrites dans le PADD, plusieurs concourent à l'intégration de cette thématique au sein du projet :

> Limiter la consommation d'énergie liée aux logements (en autorisant un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de consommation durable, en prenant en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments).

> Permettre le développement des énergies renouvelables (en identifiant les sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables...),

> Gérer durablement le territoire (en favorisant l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables dans la construction, en insérant la nature au sein des espaces urbanisés...).

La traduction de ces orientations (déclinées en objectifs) permet, dans un premier temps, de penser l'urbanisme afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.

- A l'exception de la commune de Doyet (2 secteurs) et Chamblet (1 secteur), tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent sur les franges des entités urbaines principales (centres-villes/centres-bourgs) afin de renforcer la vocation résidentielle des centres et de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.

- Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter toute occupation du sol remettant en cause les tracés. Les règles associées participent également à rendre les parcours agréables (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable) en préservant leurs abords (talus, haies...).
- 7 emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux.
- Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos.
- Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein des bourgs et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.
- Plusieurs OAP Secteurs imposent la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci au reste du bourg (exemples : Lotissement phase 2 à Bizeneuille, Route de Lapyeyrouse à Colombier, Le moulin à Durdat-Larequille).
- L'OAP Trame Verte et Bleue indique que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.
- Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans un second temps, un important travail a été réalisé par les élus pour identifier les sites les plus stratégiques pour la production d'énergie renouvelable :

- Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve qu'ils soient encastrés au nu de la couverture.

> Des secteurs Apv et Npv ont été délimités pour les centrales solaires au sol (dans le cas du secteur Apv, associées à une activité agricole).

> L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation est rappelé dans le règlement écrit et la communauté de communes a souhaité également soumettre les sous-destinations Exploitation agricole et Exploitation forestière à des règles spécifiques en matière de photovoltaïque en toiture : pour ces sous-destinations, «qu'elle qu'en soit la surface, l'orientation du bâtiment devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires».

- L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Dans un troisième temps, plusieurs dispositions participent à l'adaptation de la ville et du bâtiment au réchauffement climatique :

- La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement.
- L'OAP Trame Verte et Bleue impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs)

A noter que l'ensemble des mesures prises dans les thématiques «Eau» et «Milieux naturels et biodiversité» participe à la prise en compte de la thématique Climat dans le projet de PLUi.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉCHETS »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.

Le projet de PLUi a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la communauté de communes s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés.

> Conforter le réseau de déchetteries existantes.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri. Les OAP Secteurs demandent également aux logements de prévoir un emplacement destiné à accueillir une unité de compostage.
- Dans plusieurs secteurs de projet, il est demandé de mettre en place, lorsque cela est possible un point d'apport volontaire en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets (exemple : Impasse des Violettes à Chamblet, route de Commentry à Colombier).
- Deux secteurs Ad ont été délimités (à Villefranche-d'Allier et Néris- les-Bains) sur le document graphique et sont dédiés au stockage de déchets inertes.
- L'ensemble des déchetteries du territoire a été classé dans des secteurs permettant leur évolution (la déchetterie de Cosne-d'Allier a été intégrée au secteur Uz1 en raison de son positionnement dans une zone d'activité, la déchetterie de Commentry a été classée en Ue, celle de Montmarault en Uc2 du fait de son positionnement dans la continuité d'une zone pavillonnaire et celle de Villefranche-d'Allier, isolée en dehors du centre-bourg, en A). La destination «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» est autorisée sans condition dans les trois premiers secteurs et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
A noter que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises pourrait accroître la production de déchets ; pour l'éviter, des actions sont mises en place par le SICTOM de la Région Montluçonnaise : la collecte des emballages en verre récompensée, la gratuité des composteurs en plastique, etc.

SUR LA THÉMATIQUE « SANTÉ HUMAINE »

Le projet de PLUi a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLUi et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLUi présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.

- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP Secteurs et dans le règlement écrit, la communauté de communes a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concoure à la qualité du cadre de vie.

- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privatifs et la création d'espaces publics verts, le PLUi concoure au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.

- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

PARTIE 6

L'ARTICULATION DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le PLUi doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD traduites dans les pièces réglementaires doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la communauté de communes les orientations de ces documents de rang supérieur. L'article L131-4 du code de l'urbanisme indique que « les plans locaux [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale ». La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document « intégrateur » des documents qui lui sont supérieurs. Aussi, c'est avec le SCoT que le PLU doit se rendre compatible, sans se référer explicitement aux autres documents dans sa présentation. Cependant, le SCoT a été approuvé en 2013 et malgré une révision partielle approuvée en 2022, la démonstration s'attache à démontrer de quelle manière les prescriptions et orientations des principaux documents de rang supérieur ont été traduites dans les différentes pièces du PLUi (PADD, OAP, règlement écrit et document graphique).

6.1 Compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Auvergne-Rhônes-Alpes

Plusieurs orientations du PADD, dispositions du règlement et orientations d'aménagement permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) Auvergne-Rhônes-Alpes rappelés en partie 1.1.2.2.

Règle n°1	
Globalité du PLUi	La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la région Auvergne Rhône Alpes est exposée dans le présent tableau.
Règle n°2	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au renforcement de l'armature territoriale du SRADDET, par exemple : > Conforter l'armature territoriale à travers l'objectif en logements, > Consolider l'offre de services / d'équipements locaux (à travers une répartition des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale), > Implanter préférentiellement le grand commerce dans les principales polarités.
Règlement	> La délimitation des surfaces des zones à urbaniser a été réalisée en fonction du statut de chaque commune pour conforter l'armature territoriale définie dans le PADD, > Seules deux communes (Commentry identifiée comme le coeur urbain et Montmarault, pôle intermédiaire) ont été ciblées pour accueillir de nouvelles activités économiques (secteurs AUz). > Le choix a été fait de protéger les linéaires commerciaux dans le coeur urbain et les pôles intermédiaires.
OAP	> Une des prescriptions des OAP est la mise en oeuvre d'une densité minimale dans les nouvelles opérations dédiées à l'habitat ; afin de prendre en compte l'armature territoriale, cette densité n'est pas la même selon le statut des communes. > Les secteurs de projet pour le développement économique sont ciblés autour des deux communes pôles (Commentry et Montmarault), dans la continuité des espaces urbanisés existants.
Règle n°3	
PADD	Le PADD prévoit la création d'environs 500 logements sur le territoire à horizon 2035. - 20% dans le coeur urbain, - 20% dans les communes périurbaines, - 40% dans les pôles intermédiaires, - 20% dans les communes rurales, Le PADD prévoit la création de 50% des logements dans les enveloppes urbaines existantes.
Règlement	Au travers la délimitation des secteurs de projet à vocation habitat, le PLUi prévoit la création de : 146 logements dans le cœur urbain (22 %), 168 logements dans les communes périurbaines (25 %), 213 logements dans les pôles intermédiaires (32 %), 137 logements dans les communes rurales (21 %). 41% de ces logements sont prévus dans les enveloppes urbaines existantes.
OAP	Les secteurs de projet à vocation habitat prescrivent des densités minimales brutes en fonction des typologies de communes précédemment citées.

Règle n°4	
PADD	Plusieurs orientations du PADD mettent en œuvre une gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière, par exemple : > Produire 50% des logements dans les enveloppes urbaines existantes > Encourager les projets de renouvellement urbain > Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 40% la consommation foncière d'ici 2035 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années. Le PADD met en œuvre des densités brutes minimales pour les nouvelles opérations : - A Commentry : 35 lgt/ha en densification ; 30 lgt/ha en extension - Dans les communes périurbaines : 15 lgt/ha en densification ; 12 lgt/ha en extension - Dans les pôles intermédiaires : 12 lgt/ha en densification ; 8 lgt/ha en extension - Dans les autres communes : 8 lgt/ha en densification ou extension
Règlement	Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en terme d'implantation afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de densité. La consommation d'espace générée par le PLUi est de 115,74 ha soit 9,6 ha/an.
OAP	Les secteurs de projets imposent une densité minimale brute pour les nouvelles opérations d'habitat et imposent une implantation recherchant des jardins privatifs d'un seul tenant afin d'optimiser l'espace et assurer un cadre de vie de qualité.
Règle n°5	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la densification et l'optimisation du foncier économique existant, par exemple : > Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières existantes dans les zones existantes pour accueillir de nouvelles entreprise, > Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en proposant une offre foncière et immobilière adaptée dans des zones d'activités stratégiques en termes de localisation.
Règlement	> Les dispositions s'appliquant aux secteurs à vocation économique (Uz1 et Uz2) présentent des règles d'implantation «souple» permettant une densification de ces secteurs. > La délimitation des secteurs de projet à vocation économique a été limitée en surface au regard des disponibilités déjà existantes et en matière de localisation (les extensions de ZA sont concentrées autour des deux communes "pôles" (Commentry et Montmarault)).
OAP	Les secteurs de projets à vocation économique demande de privilégier la mutualisation des espaces de stationnement permettant une optimisation du foncier économique existant.
Règle n°6	
PADD	Plusieurs orientation du PADD visent à l'encadrement de l'urbanisme commercial, par exemple : > Implanter préférentiellement le grand commerce dans les principales polarités, > Porter une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale des commerces, > Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres-villes/centres-bourgs et rechercher à maintenir les commerces existants.

Règlement	> Le document graphique présente des linéaires commerciaux le longs desquels la diversité commerciale doit être préservée et développée. Ces linéaires permettent le maintien des commerces de proximité dans les centres-villes du cœur urbain et des pôles intermédiaires. > Dans les zones urbaines, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés afin de permettre le dynamisme des centres-bourgs. > Des règles ont été rédigées dans les espaces commerciaux de périphérie en faveur du grand commerce et afin d'éviter la délocalisation des petits commerces dans ces zones (la sous-destination Artisanat et Commerce de détail est autorisée uniquement dans le sous-secteur Uz2 sous réserve qu'elle déploie plus de 300 m² de surface de plancher).
OAP	Les secteurs de projet à vocation Habitat ont été délimités au plus proche des commerces et des services des centres-villes/centres-bourgs existants.
Règle n°7	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation du foncier agricole et forestier, par exemple : > Économiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, > Encadrer strictement la constructibilité en dehors des bourgs.
Règlement	> La délimitation de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle et forestière (N) a été établie en fonction des composants de la Trame Verte et Bleue et du parcellaire agricole. > Le règlement écrit des zones A et N encadrent strictement la constructibilité au sein de ces espaces (les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à moins de 100 mètres du site existant, les annexes aux habitations doivent respecter une distance minimale par rapport à la construction principale...). L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces, qu'ils soient naturels ou agricoles. > Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole imposent un passage pour la petite faune. > Les secteurs de projet (zones à urbaniser et STECAL) ont été définis suite à une évaluation des incidences sur l'environnement (y compris sur les espaces agricoles).
OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue présente plusieurs préconisations d'aménagement poursuivant l'objectif de préservation de la biodiversité. Elle préconise notamment la protection de la Trame Bleue, la conservation du patrimoine naturel, la végétalisation des limites, la création d'espace en faveur de la biodiversité, l'intégration de la dimension biodiversité dans le bâti et le développement de modes de gestion en faveur de la biodiversité. > Dans les OAP Secteurs, le maintien ou la plantation de haies en limite d'opération est demandé.
Règle n°8	
PADD	L'orientation « Préserver la ressource en eau en mettant en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins de la population à venir et les activités économiques du territoire » répond à cette règle.
Règlement	Le choix de la localisation des secteurs de projet s'est notamment opéré au regard de la capacité des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de l'absence de zones humides. Les dispositions du règlement écrit permettant la préservation des espaces naturels de la trame bleue, détaillées ci-après (règle n°38) concourent à la préservation de la ressource en eau.

OAP	L'OAP Trame Verte et Bleue préconise la protection de la ressource en eau.
Règle n°9	
Non concerné	
Règles n°10-11-12-13-14-15-16-17-18	
Non concerné	
Règle n°19	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagement et de projets immobiliers, par exemple : > Implanter préférentiellement le grand commerce dans les principales polarités, > Encourager l'activité commerciale dans les centres-villes/bourgs.
Règlement	Par l'encadrement de l'urbanisme commercial (cf règle n°6), le PLUi permet une intégration des fonctions logistiques des opérations d'aménagement.
OAP	Les OAP à vocation économique présentent plusieurs préconisations concernant l'aménagement des voiries et des stationnements permettant la prise en compte de la logistique au sein des secteurs de projet.
Règle n°20	
PADD	Plusieurs orientation du PADD visent à la cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords pôles d'échange, par exemple : > Valoriser le secteur de la gare de Commentry.
Règlement	Le règlement écrit comprend des dispositions permettant le stationnement des véhicules motorisés et des cycles.
Règle n°21	
Non concerné	
Règle n°22	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation des emprises des voies ferrées et à la priorité de leur réemploi à des fins de transports collectifs, par exemple : > Permettre la requalification de certaines voies en liaison douce
Règlement	Le document graphique repère les voies et sentiers à préserver afin de les protéger de toute autre occupation des sols.
Règle n°23	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la performances énergétiques des projets d'aménagements, par exemple : > Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces publics ou privatifs, > Insérer la nature au sein des espaces urbanisés.
Règlement	> Dans les secteurs Ua et Ub (centres-villes historiques et bourgs/hameaux des autres communes), des dérogations à l'aspect extérieur des constructions sont rédigées pour permettre les projets architecturaux dès lors qu'ils peuvent être justifiés au regard de leurs performances énergétiques. > Les règles en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives dans les secteurs à dominante résidentielle (Ua, Ub et Uc) imposent ou permettent la mitoyenneté.

OAP	> Une des orientations s'appliquant à tous les secteurs de projet est de "limiter la consommation énergétique des logements" en mettant en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, etc. > L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).
Règle n°24	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050, par exemple : > Permettre le développement des énergies renouvelables, > Limiter la consommation d'énergie liée au logement.
Règlement	> Plusieurs dispositions du règlement écrit permettent le développement des énergies renouvelables, en rendant notamment possible la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions. > Des secteurs dédiés à l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et à l'agrivoltaïsme ont également été définis dans le document graphique (secteurs Npv et Apv).
OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).
Règles n°25, 26 et 27	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la construction de bâtiments neufs à des niveaux ambitieux de performance énergétique et à la rénovation énergétique des bâtiments, par exemple : > Limiter la consommation d'énergie liée aux logements, > Permettre la réhabilitation énergétique.
Règlement	> La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement écrit. > A travers son règlement écrit, la communauté de communes a souhaité imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain de Commentry pour le promouvoir, voire le développer.
OAP	> Dans les OAP Secteurs, il est demandé l'adaptation des formes urbaines en faveur de la qualité de vie et des économies d'énergie et la conception de circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions. > L'OAP à vocation d'équipement située à Montmarault vise la création d'une chaufferie bois à proximité d'un secteur d'équipement. L'OAP encourage ainsi le développement des réseaux de chaleur.
Règles n°28 et 29	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au développement des énergies renouvelables, par exemple : > Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables, > Permettre le développement du photovoltaïque au sol et en toiture, > Permettre l'installation d'unité de méthanisation dans des sites adaptés, > Permettre l'installation de moyens de production individuelle d'énergie renouvelable en favorisant une bonne intégration paysagère, environnementale et patrimoniale.

Règlement	> Plusieurs dispositions du règlement écrit permettent le développement des énergies renouvelables, en rendant notamment possible la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions et en imposant pour certaines destinations la mise en place de dispositif bénéfique d'un point de vue énergétique et environnemental. > Des secteurs dédiés à l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol ont également été définis dans le document graphique (secteur Apv et Npv).
OAP	L'OAP Trame Verte et Bleue préconise l'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les espaces de stationnement.
Règle n°30	
PADD	L'orientation du PADD « Veiller à ce qu'aucun projet éolien vienne impacter de manière significative les paysages du territoire » va dans le sens d'un développement maîtrisé de l'énergie éolienne.
Règlement	Le règlement écrit encadre strictement l'implantation d'éoliennes au sein des zones A et N en conditionnant "les installations de production d'énergie renouvelable (à l'exception de celles accessoires à une construction principale comme les éoliennes domestiques, les panneaux photovoltaïques en toiture…)" à la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la limitation de la superficie du projet (5000 m²).
Règles n°31 et 32	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la diminution des GES et des polluants, par exemple : > Limiter la consommation d'énergie liée aux logements, > Soutenir l'amélioration de l'offre ferroviaire afin d'inciter à l'usage de ce mode de transport, > Prendre en compte l'existence de risques, > Limiter l'exposition aux nuisances.
Règlement	> La constructibilité en dehors des centres-villes/centres-bourgs a été strictement limitée. Une analyse des groupements bâtis isolés au regard d'un certain nombre de critères (trame verte et bleue, risques et nuisances...) a été réalisée pour identifier les secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouveaux logements. Une des incidences des choix qui ont été fait est la limitation des déplacements motorisés. > Plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la création de liaisons douces. > Les chemins ont été repérés sur le document graphique.
OAP	> Les secteurs de projet à vocation habitat préconisent notamment la limitation de la consommation d'énergie des bâtiments et la conception des circulations de manière à permettre un accès au soleil pour toutes les constructions. > Pour tous les secteurs de projet, il a été recherché le développement des mobilités douces (localisation par rapport aux services et commerces, création de cheminements au sein de l'opération, etc.).
Règle n°33	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au développement de la mobilité décarbonée, par exemple : > Soutenir l'amélioration de l'offre ferroviaire afin d'inciter à l'usage de ce mode de transport, > Permettre la requalification de certaines voies en liaison douce, > Sécuriser autant que possible les cheminements doux reliant les commerces aux zones résidentielles pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle, > Développer le réseau de liaison douce entre les communes.

Règlement	> Les zones à urbaniser du PLUi se situent dans les entités urbaines principales (bourgs) afin de favoriser la proximité avec les services et équipements des centres-bourgs/centres-villes. > 7 emplacements réservés sont dédiés à l'encouragement des mobilités douces. > Le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce et demande la création de places de vélo pour les immeubles comprenant plus de 5 logements et en fonction du nombre d'emplois créés pour les activités économiques. > Les chemins ont été repérés sur le document graphique.
OAP	> Pour tous les secteurs de projet, il a été recherché le développement des mobilités douces (localisation par rapport aux services et commerces, création de cheminements au sein de l'opération, etc.).
Règles n°35-36-37	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation des continuités et corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité notamment par la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue : > Protéger les espaces naturels remarquables, > Préserver les espaces naturels participant aux continuités écologiques, > Porter une attention particulière aux espaces de transition entre les espaces naturels, agricoles et urbains dans le souci d'une bonne connexion entre ces espaces.
Règlement	> La délimitation de la zone Naturelle et forestière (N) a été établie en fonction des composants de la Trame Verte et Bleue. > Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est d'éviter tout impact sur la fonctionnalité de ces espaces. > Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole imposent un passage pour la petite faune. > Les secteurs de projet (zones à urbaniser et STECAL) ont été définis suite à une évaluation des incidences sur l'environnement.
OAP	L'OAP Trame Verte et Bleue présente plusieurs préconisations d'aménagement poursuivant l'objectif de préservation de la biodiversité : > Conservation du patrimoine naturel, > Végétalisation des limites, > Création d'espace en faveur de la biodiversité, > Intégration de la dimension biodiversité dans le bâti, > Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité. Les OAP sectorielles préconisent le maintien ou la plantation des haies et des arbres.
Règle n°38	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation de la trame bleue, par exemple : > Préserver les milieux humides du territoire, > Préserver et gérer les zones humides ayant un intérêt écologique, > Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation, > Mettre en valeur la composante eau dans les paysages .

Règlement	> Les zones humides apparaissent dans le document graphique du règlement et tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide et aux écoulements hydriques du secteur est interdit. > Le règlement précise : « Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau est inconstructible »
OAP	> L'OAP thématique Trame Verte et Bleue préconise le maintien des petites voies d'eau existantes et des fossés ainsi que la conservation et l'amélioration de leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques. > Plusieurs OAP Secteurs imposent la fonctionnalité des fossés bordant ou traversant les sites. > Dans tous les secteurs de projet, il est demandé un gestion des eaux pluviales.
Règle n°39	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation des milieux agricoles et forestiers, par exemple : > Maintenir une trame bocagère suffisante et de qualité au sein des espaces agricoles de manière à garantir des échanges biologiques, > Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnementale et paysager et en lien avec l'activité agricole.
Règlement	> La délimitation de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle et forestière (N) a été établie en fonction des composants de la Trame Verte et Bleue et du parcellaire agricole. > Le règlement écrit des zones A et N encadrent strictement la constructibilité au sein de ces espaces (les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à moins de 100 mètres du site existant, les annexes aux habitations doivent respecter une distance minimale par rapport à la construction principale...). L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces, qu'ils soient naturels ou agricoles. > Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune. > Les secteurs de projet (zones à urbaniser et STECAL) ont été définis suite à une évaluation des incidences sur l'environnement (y compris sur les espaces agricoles).
OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue demande la protection de la trame bleue, la conservation du patrimoine naturel, la végétalisation des limites, la création d'espace en faveur de la biodiversité, l'intégration de la dimension biodiversité dans le bâti et développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité. > Dans les OAP Secteurs, le maintien ou la plantation de haies en limite d'opération est demandé.
Règle n°40	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation de la biodiversité ordinaire, par exemple, > Protéger les réservoirs de biodiversité, > Favoriser les clôtures végétales composées d'essences locales.

Règlement	Plusieurs dispositions du règlement écrit visent à la favorisation et au renforcement de la biodiversité en milieux, par exemple : - La préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles de l'espace public lors de nouvelles construction, - La conservation de certains éléments et notamment les haies bordant les parcelles et les arbres les plus important est imposée si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie, - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité - Certains sous-secteurs de la zone urbaine imposent un coefficient de pleine terre lors de nouvelle construction.
OAP	Afin de favoriser et renforcer la biodiversité, l'OAP Trame Verte Bleue préconise notamment : > La végétalisation des toitures et des murs, > La dés-imperméabilisation des pieds de murs, > L'intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris pour les oiseaux et les chauves-souris, > La végétalisation des limites.
Règle n°41-42	
Non concerné	

6.2 Compatibilité du PLUi avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027

Plusieurs orientations du PADD, dispositions du règlement et orientations d'aménagement permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne rappelés en partie 1.1.2.2.

LES ORIENTATIONS DU PADD

> Préserver, mettre en valeur le réseau de plan d'eau existant,

> Mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages,

> Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques, notamment les vallées de la Sioule, de l'Oeil et de la Bouble

> Préserver les zones humides ayant un intérêt écologique, notamment la vallée du Cher, de la Sioule, etc.

> Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation

> Insérer la nature dans les espaces artificialisés en limitant les emprises artificialisés et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables, en produisant des itinéraires piétons et cycles continus, paysagers, à l'ambiance « douce », en préservant les alignements d'arbres le long de certaines rues, en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement et les opérations de construction, en encourageant l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non bâties et en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations.

> Gérer les eaux pluviales, notamment en favorisant le développement du bocage autour des affluents, maîtrisant les ruissellements agricoles, urbains et routiers, en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.

> Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque (zones inondables) au profit d'aménagement public paysager, de support de biodiversité ou de renaturation des cycles.

> Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues, notamment à Cosne-d'Allier, en s'appuyant sur le Plan de Prévention du Risque inondation.

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Plusieurs dispositions du règlement (écrit et graphique) concourent à la mise en oeuvre des orientations du SDAGE :

> Les cours d'eau sont représentés sur le document graphique. Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre du cours d'eau identifié est inconstructible (sauf pour les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau). L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant le maintien et la préservation des fossés et petites voies d'eau. Il est également indiqué qu'un recul minimal d'au moins 3 mètres des berges des fossés doit être respecté pour tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.

> Les zones humides recensées par l'Etablissement Public Loire (structure porteuse du SAGE Sioule) ont été représentées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protégées via les règles associées : "*tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés*".

> La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLUi. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans toutes les OAP Secteurs, des orientations sont émises pour une gestion adaptée des eaux pluviales. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des coefficients de pleine terre et les OAP imposent que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

6.3 Compatibilité du PLUi avec le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Le projet de PLUi est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Loire-Bretagne (dont les dispositions sont présentées dans la partie 1.1.2.2 du présent rapport) à travers les orientations et dispositions suivantes:

LES ORIENTATIONS DU PADD

Trois grandes orientations du PADD visent à prendre en compte le risque inondation :

> Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque (zones inondables) au profit d'aménagement public paysager, de support de biodiversité ou de renaturation des cycles.

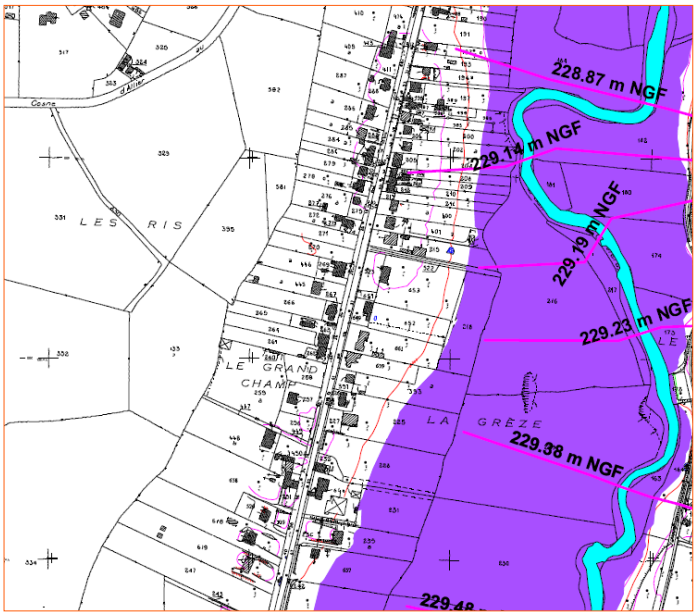
> Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues, notamment à Cosne-d'Allier, en s'appuyant sur le Plan de Prévention du Risque inondation.

> Limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.

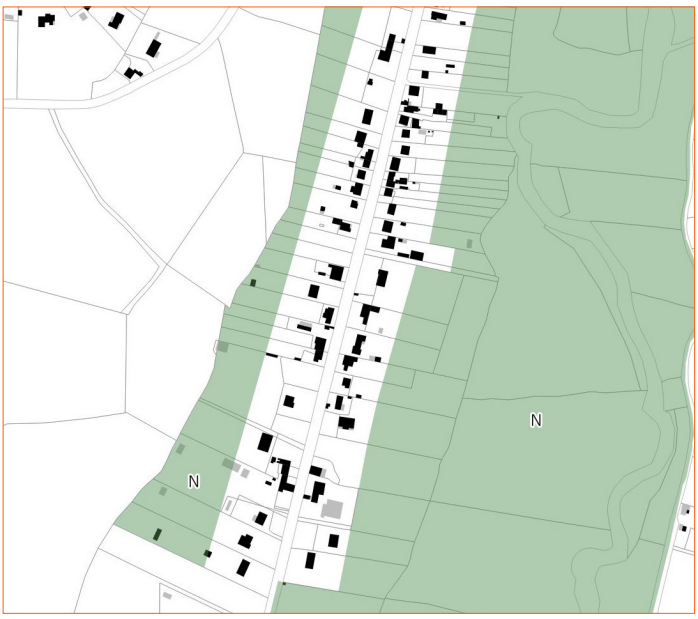
LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

> Un travail important a été réalisé pour identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035 ; en effet, tous les groupements bâtis n'ont pas vocation à se développer et donc à bénéficier d'un classement en zone Urbaine au regard d'un certain nombre de critères, dont l'existence de risques et de nuisances. La méthodologie mise en place et expliquée dans la partie 1 a ainsi permis de réduire les possibilités de construction dans les secteurs soumis à des risques.

> Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été pris en compte lors de la délimitation des zones (U, AU, A et N). Ainsi, un classement en zone N des terrains concernés par le risque inondation a été privilégié.

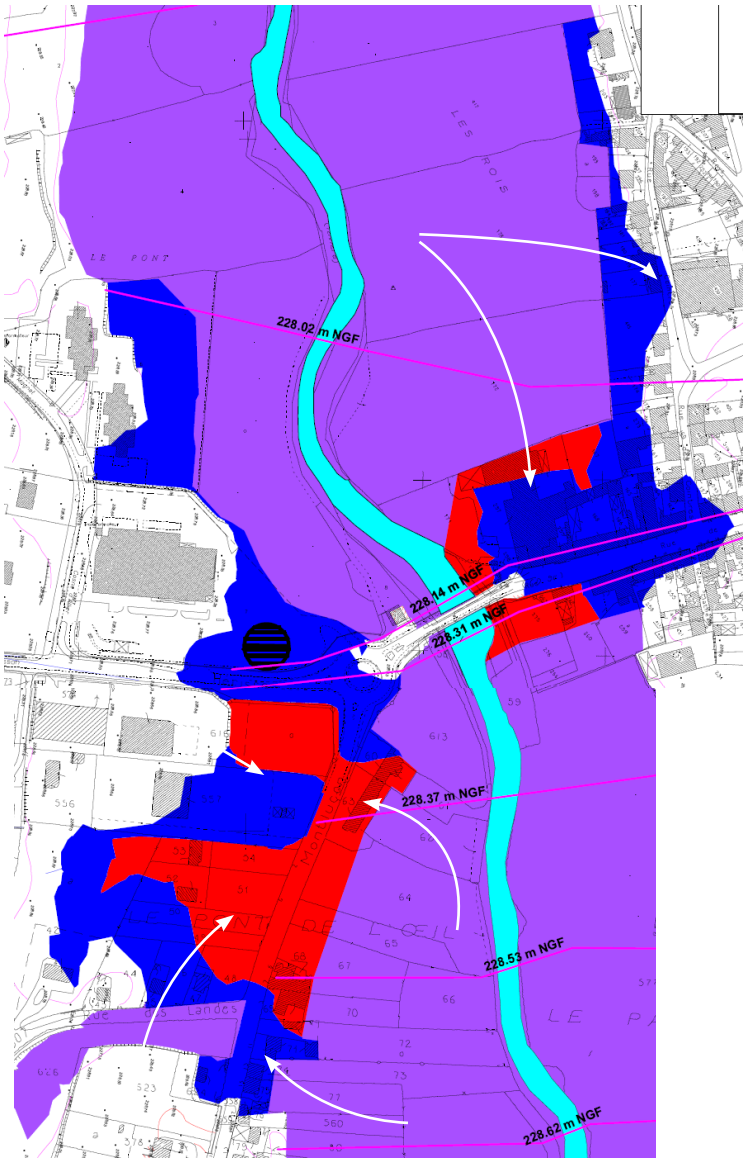


Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier

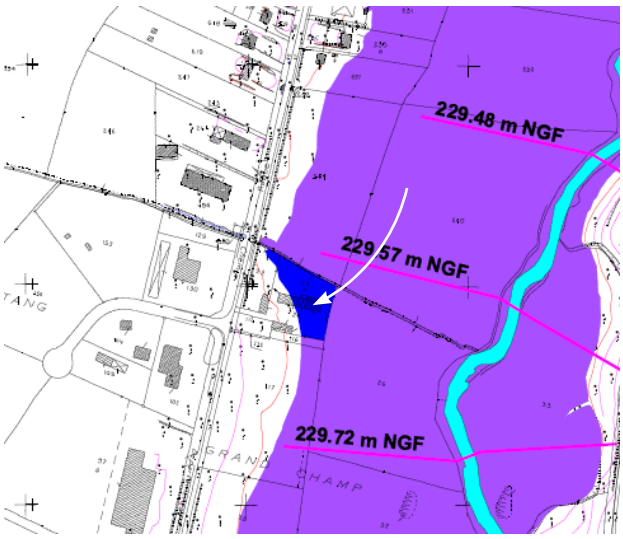


Délimitation de la zone N dans le projet de PLUi

Seuls quelques bâtiments classés en zone rouge ou bleue du PPRi ont été classés en zone urbaine du fait de leur intégration dans le tissu bâti ; le PPRi constituant une servitude d'utilité publique, ce sont les règles du PPRi qui s'appliqueront (annexé au PLUi). Il est donc indiqué en préambule du règlement des secteurs des zones urbaines concernées que le règlement du PPRi s'impose.



Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier



Extrait de la cartographie du PPRi Rivière de l'Oeil, Cosne-d'Allier

La préservation des zones humides et des abords des cours d'eau peut également agir sur le risque inondation, notamment en permettant le stockage temporaire de l'eau ou en ralentissant le ruissellement. Le PLUi protège les cours d'eau et leurs abords en interdisant toute construction (sauf exceptions liées à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, à l'entretien des cours d'eau) dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en dehors des zones urbaines. Les zones humides dont le recensement a été validé sur la partie du territoire appartenant au bassin versant de la Sioule ont été repérées sur le document graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Aucun secteur de projet comportant des OAP n'impacte les zones humides.

Par ailleurs, afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et limiter ainsi les ruissellements, l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations est limitée ; des coefficients de pleine terre doivent être respectés. En ce sens, les OAP imposent en plus que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables. Des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales sont également rédigées dans toutes les OAP Secteurs.

6.4 Compatbilité du PLUi avec le SAGE Cher Amont et le SAGE La Sioule

Deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) couvrent le périmètre de la communauté de communes: le SAGE Cher Amont et le SAGE La Sioule. Leurs orientations sont rappelées dans la partie 1.1.2.2 de ce présent rapport.

LES ORIENTATIONS DU PADD

Parmi les orientations du PADD, plusieurs concourent à mettre en oeuvre les objectifs des SAGE :

> Préserver, mettre en valeur le réseau de plan d'eau existant,

> Mettre en valeur la composante «eau» dans les paysages,

> Préserver les milieux humides du territoire pour leurs fonctions écologiques, notamment les vallées de la Sioule, de l'Oeil et de la Bouble,

> Préserver les zones humides ayant un intérêt écologique, notamment la vallée du Cher, de la Sioule, etc,

> Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation,

> Insérer la nature dans les espaces artificialisés en limitant les emprises artificialisés et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables, en produisant des itinéraires piétons et cycles continus, paysagers, à l'ambiance « douce », en préservant les alignements d'arbres le long de certaines rues, en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement et les opérations de construction, en encourageant l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non bâties et en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations,

> Gérer les eaux pluviales, notamment en favorisant le développement du bocage autour des affluents, maîtrisant les ruissellements agricole, urbain et routier, en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements,

> Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque (zones inondables) au profit d'aménagement public paysager, de support de biodiversité ou de renaturation des cycles,

> Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues, notamment à Cosne-d'Allier, en s'appuyant sur le Plan de Prévention du Risque inondation.

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Plusieurs dispositions du règlement (écrit et graphique) concourent à la mise en oeuvre des orientations des SAGE :

> Les cours d'eau sont représentés sur le document graphique. Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre du cours d'eau identifié est inconstructible (sauf pour les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau). L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant le maintien et la préservation des fossés et petites voies d'eau. Il est également indiqué qu'un recul minimal d'au moins 3 mètres des

berges des fossés doit être respecté pour tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.

> Les zones humides recensées par l'Etablissement Public Loire (structure porteuse du SAGE Sioule) ont été représentées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protégées via les règles associées : "*tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés*".

> La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLUi. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, le stockage, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans toutes les OAP Secteurs, des orientations sont émises pour une gestion adaptée des eaux pluviales. Par ailleurs, la communauté de communes a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des coefficients de pleine terre et les OAP imposent que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

> L'introduction d'espèces végétales invasives, listées en annexe du règlement écrit est proscrite.

6.5 Compatibilité du PLUi avec le PCAET de Commentry Montmarault Néris Communauté

Plusieurs orientations du PADD, dispositions du règlement et orientations d'aménagement permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentales du PCAET de la communauté de communes rappelés en partie 1.1.2.2.

Le PCAET Commentry Montmarault Néris Communauté présente une action « Encourager la transition écologique par le biais des règles d'urbanisme » dont les orientations (listés ci-après) sont prise en compte dans le PLUi :

Penser les nouvelles mobilités afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à encourager la mobilité douce et les transports en commun afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : > Développer le réseau de liaisons douces entre les communes, > Permettre le développement du covoiturage, > Faciliter et sécuriser les déplacements doux dans les bourgs.
Règlement	> A l'exception de la commune de Doyet (2 secteurs) et Chamblet (1 secteur), tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent sur les franges des entités urbaines principales (centres-villes/centres-bourgs) afin de renforcer la vocation résidentielle des centres et de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes. > Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter toute occupation du sol remettant en cause les tracés. Les règles associées participent également à rendre les parcours agréables (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable) en préservant leurs abords (talus, haies...). > 7 emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux. > Les règles de stationnement imposent pour certaines destinations des places pour les vélos. > Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein des bourgs et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.

OAP	> Plusieurs OAP Secteurs imposent la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci au reste du bourg (exemples : Lotissement phase 2 à Bizeneuille, Route de Lapyeyrouse à Colombier, Le moulin à Durdat-Larequille). > L'OAP Trame Verte et Bleue indique que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.
Intégrer la préservation de la biodiversité et des terres agricoles aux documents d'urbanisme en tenant compte des changements climatiques	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'intégration de la biodiversité et des terres agricoles en tenant compte des changements climatiques, par exemple : > Économiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations > Permettre le développement des exploitations existantes > Protéger les réservoirs de biodiversité > Préserver les milieux humides du territoire pour leur fonction écologique
Règlement	> La délimitation de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle et forestière (N) a été établie en fonction des composants de la Trame Verte et Bleue et du parcellaire agricole. > Le règlement écrit des zones A et N encadrent strictement la constructibilité au sein de ces espaces (les nouveaux bâtiments doivent s'implanter à moins de 100 mètres du site existant, les annexes aux habitations doivent respecter une distance minimale par rapport à la construction principale...). L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces, qu'ils soient naturels ou agricoles. > Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole imposent un passage pour la petite faune. > Les secteurs de projet (zones à urbaniser et STECAL) ont été définis suite à une évaluation des incidences sur l'environnement (y compris sur les espaces agricoles).
OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue présente plusieurs préconisations d'aménagement poursuivant l'objectif de préservation de la biodiversité. Elle préconise notamment la protection de la trame bleue, la conservation du patrimoine naturel, la végétalisation des limites, la création d'espace en faveur de la biodiversité, l'intégration de la dimension biodiversité dans le bâti et le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité. > Dans les OAP Secteurs, le maintien ou la plantation de haies en limite d'opération est demandé.
Promouvoir la production d'énergie renouvelable par l'intermédiaire du règlement des documents d'urbanisme afin de permettre l'efficacité énergétique des bâtiments et de l'urbanisme	
PADD	Plusieurs orientations du PADD favorise la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique des bâtiments, par exemple : > Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables > Permettre le développement du photovoltaïque au sol et en toiture > Permettre l'installation d'unité de méthanisation dans des sites adaptés > Permettre l'installation de moyens de production individuelle d'énergie renouvelable en favorisant une bonne intégration paysagère, environnementale et patrimoniale > Accompagner l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes > Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable

Règlement	Les justifications sont détaillées dans la partie 4.2. > Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve qu'ils soient encastrés au nu de la couverture. > Des secteurs Apv et Npv ont été délimités pour les centrales solaires au sol (dans le cas du secteur Apv, associées à une activité agricole). > L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation est rappelé dans le règlement écrit et la communauté de communes a souhaité également soumettre les sous-destinations Exploitation agricole et Exploitation forestière à des règles spécifiques en matière de photovoltaïque en toiture : pour ces sous-destinations, "*qu'elle qu'en soit la surface, l'orientation du bâtiment devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires*". > Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.
OAP	> Une des orientations s'appliquant à tous les secteurs de projet est de "limiter la consommation énergétique des logements" en mettant en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, etc. > L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).
Intégrer des critères environnementaux (par exemple : coefficient de biotope par surface, préservation des sols de l'artificialisation, classement des haies dans les documents d'urbanisme, des zones humides, etc) dans le cadre du PLUi en cours	
PADD	Plusieurs orientations du PADD intégrent des critères environnementaux, par exemple : > Protéger les réservoirs de biodiversité > Préserver les zones humides ayant un intérêt écologique > Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole. > Développer un urbanisme moins consommateur d'espace
Règlement	> Des haies et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les cours d'eau sont représentés sur le document graphique. Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre du cours d'eau identifié est inconstructible (sauf pour les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau). L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant le maintien et la préservation des fossés et petites voies d'eau. Il est également indiqué qu'un recul minimal d'au moins 3 mètres des berges des fossés doit être respecté pour tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation. > Les zones humides recensées par l'Etablissement Public Loire (structure porteuse du SAGE Sioule) ont été représentées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protégées via les règles associées : "*tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés*". > Des coefficients de pleine terre sont imposés pour les nouvelles opérations.

OAP	> Plusieurs orientations imposent le maintien des éléments végétaux existants sur les terrains d'assiette des projets (OAP Secteurs et OAP Trame Verte et Bleue). > Les densités à appliquer dans les opérations d'habitat participent à limiter la consommation d'espace.
Favoriser l'amélioration du confort d'été dans les constructions neuves ou existantes et promouvoir la végétalisation des toitures et des murs	
PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'amélioration du confort d'été dans les constructions neuves et promeuvent la végétalisation des toitures et des murs, par exemple : > Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces publics ou privatifs, > Insérer la nature au sein des espaces urbanisés.
Règlement	> La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement.
OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs). > Tous les secteurs de projet à vocation Habitat doivent mettre en oeuvre des principes d'organisation en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie.
Favoriser la rénovation thermique du bâti et les constructions performantes	
PADD	Plusieurs orientations du PADD, visent à la favorisation de la rénovation thermique du bâti et des constructions performantes, par exemple : > Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale. > Accompagner l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes, tout en veillant à préserver leurs caractéristiques architecturales. > Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.
Règlement	> La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement écrit. > Pour déroger aux dispositions concernant l'aspect extérieur, le règlement écrit précise que "*l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiées pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante*".
OAP	Les OAP sectorielles à vocation habitat, prescrivent l'adaptation des formes urbaines en faveur de la qualité de vie et des économies d'énergie et la conception de circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.
Favoriser l'utilisation des matériaux adaptés aux risques de retrait-gonflement des argiles dans les nouvelles constructions / Favoriser l'utilisation de matériaux bioclimatiques et biosourcés	
Règlement	Le règlement écrit autorise l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour les constructions dès lors que l'unité d'aspect des constructions est recherchée et qu'ils s'intègrent dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
Mettre en œuvre le SCOT révisé du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher	
	La compatibilité du PLUi avec le SCOT révisé du Pays de la vallée de Montluçon et du Cher est détaillée dans la partie 6.6 du présent rapport.

Favoriser le maintien et la modernisation des commerces de proximité pour revitaliser les centre-bourgs	
PADD	Plusieurs orientation du PADD visent à favoriser le maintien et la modernisation des commerces de proximité pour revitaliser les centres-bourgs, par exemple : > Implanter préférentiellement le grand commerce dans les principales polarités > Porter une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale des commerces > Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres-villes/centres-bourgs et rechercher à maintenir les commerces existants
Règlement	> Le document graphique présente des linéaires commerciaux le longs desquels la diversité commerciale doit être préservée et développée. Ces linéaires permettent le maintien des commerces de proximité dans les centres-villes du cœur urbain et des pôles intermédiaires. > Dans les zones urbaines, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés afin de permettre le dynamisme des centres-bourgs. > Des règles ont été rédigées dans les espaces commerciaux de périphérie en faveur du grand commerce et afin d'éviter la délocalisation des petits commerces dans ces zones (la sous-destination Artisanat et Commerce de détail est autorisée uniquement dans le sous-secteur Uz2 sous réserve qu'elle déploie plus de 300 m² de surface de plancher).

6.6 Compatibilité du PLUi avec le SCoT du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher

Plusieurs orientations du PADD, dispositions du règlement et orientations d'aménagement permettent au PLUi d'être compatible avec les orientations fondamentale du SCoT rappelés en partie 1.1.2.2.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Utiliser les éléments de la TVB locale du SCoT sur les bases des cartographies C10_30 à C10_49 et inciter les documents d'urbanisme à affiner les connaissances sur les marqueurs de biodiversité du territoire		
P13_1 à P13_7	Le diagnostic territorial du PLUi présente une Trame Verte et Bleue déterminée à l'échelle du territoire de la communauté de communes.	
Agir pour la préservation/restauration des continuités écologiques de la Trame Bleue (aquatique et humides)		
P14_1 à P14_3 P53_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation et la restauration des continuités écologiques de la Trame Bleue, par exemple : > Préserver les milieux humides du territoire pour leur fonctions écologiques, > Préserver les cours d'eau et leurs abords, > Préserver les zones humides.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
P14_1 à P14_3 P53_1	Règlement	> Les cours d'eau sont représentés sur le document graphique. Une zone tampon de 25 mètres de part et d'autre du cours d'eau identifié est inconstructible (sauf pour les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à l'entretien des cours d'eau). > Les zones humides recensées par l'Etablissement Public Loire (structure porteuse du SAGE Sioule) ont été représentées sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protégées via les règles associées : "*tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur et aux écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur, est interdit. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés*".
	OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant le maintien et la préservation des fossés et petites voies d'eau. Il est également indiqué qu'un recul minimal d'au moins 3 mètres des berges des fossés doit être respecté pour tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation. > Dans certains secteurs de projet bordé ou traversé par des fossés, l'OAP Secteur demande leur préservation ainsi que celle de leurs abords.
P14_4 à P14_7	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la protection de la ressource en eau, par exemple : > Préserver la ressource en eau en mettant en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins de la population et des activités économiques.
	Règlement	> La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique et le recensement des zones humides. Ce zonage permet de protéger la ressource en eau en y limitant strictement la constructibilité et donc l'imperméabilisation. > La délimitation des secteurs de projet est cohérente avec l'objectif démographique, en accord avec les capacités de la ressource en eau potable du territoire. > Des dispositions du règlement écrit assurent la desserte des nouvelles constructions par le réseau en eau potable et une gestion des eaux pluviales intégrée.
	OAP	Les OAP Secteurs imposent la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle ainsi que le maintien ou l'intégration de noues et de fossés au sein des périmètres des secteurs.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Agir pour la préservation et la restauration des continuités écologiques de la Trame Verte locale		
R15_1 à R15_2 P53_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation et la restauration des continuités écologiques de la Trame Verte locale, par exemple : > Protéger les réservoirs de biodiversité, > Protéger les haies, alignement d'arbres et arbres remarquables, les plus structurant pour la trame verte et bleue en les identifiant > Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire.
	Règlement	> La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité sont tous intégrés dans la zone N. Les corridors écologiques ont soit été classés en zone N, soit repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. > Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter le mitage de ces espaces et des incidences sur la fonctionnalité des espaces naturels. > Des Espaces Boisés Classés et des secteurs dans lesquels les bois et les haies sont à préserver ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors. > Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole imposent un passage pour la petite faune. > Les secteurs de projet (zones à urbaniser et STECAL) ont été définis suite à une évaluation des incidences sur l'environnement (y compris sur les espaces agricoles).
	OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue présente plusieurs préconisations d'aménagement poursuivant l'objectif de préservation de la biodiversité : - Conservation du patrimoine naturel, - Végétalisation des limites, - Création d'espace en faveur de la biodiversité, - Intégration de la dimension biodiversité dans le bâti, - Le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité. > Dans les OAP Secteurs, le maintien ou la plantation de haies en limite d'opération est demandé.

Prescription / Recommandation		Comptabilité PLUi
Agir pour favoriser et renforcer la biodiversité en milieu urbain		
P16_1 à P16_2 R16_1 à R16_4	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la favorisation et au renforcement de la biodiversité en milieu urbain, par exemple : > Porter une attention particulière aux infrastructures et à la trame urbanisée afin de réduire leur impact sur les continuités écologiques, > Veiller à la bonne circulation des espèces en adaptant les clôtures composant la transition entre espaces urbains et espaces urbanisés, > Insérer la nature au sein des espaces urbanisés.
	Règlement	> Plusieurs dispositions du règlement écrit visent à favoriser le maintien et le renforcement de la biodiversité en milieu urbain : - dans les zones urbaines (à l'exception des secteurs Up et Ug) et les zones à urbaniser, il est indiqué que "*lors de toute nouvelle construction, le projet devra préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain. La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue ou pour le cadre de vie (régulation des îlots de chaleur par exemple)*". - les aires de stationnement doivent être plantées. - pour les secteurs à vocation dominante habitat et économique, des coefficients de pleine terre sont imposés.
	OAP	> Il est demandé la préservation d'espaces végétalisés au sein de certains secteurs de projet. > Afin de favoriser et renforcer la biodiversité en milieu urbain, l'OAP Trame Verte Bleue préconise notamment : - La végétalisation des toitures et des murs, - La dés-imperméabilisation des pieds de murs, - L'intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris pour les oiseaux et les chauves-souris, - La végétalisation des limites.
Réduire la fragmentation des continuités écologiques		
P17_1 R17_1 à R17_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la réduction de la fragmentation des continuités écologiques, par exemple : > Veiller à la bonne circulation des espèces en adaptant les clôtures composant la transition entre espaces urbains et agricoles/naturelles, > Porter une attention particulière aux infrastructures et à la trame urbanisée afin de réduire leur impact sur les continuités écologiques.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
P17_1 R17_1 à R17_2	Règlement	Le règlement écrit impose des clôtures permettant la circulation de la petite faune en limite ou au sein des espaces naturels et agricoles.
	OAP	Les OAP préconisent le maintien ou l'intégration de haie au sein des secteurs de projets, permettant une réduction de la fragmentations des continuités écologiques.
Préserver et valoriser les grands ensembles paysagers, particulièrement les zones inventoriées		
P18_1 et P18_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la préservation et la valorisation des grands ensembles paysagers, par exemple : > Porter une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère aux «portes d'entrées», > Préserver les points de vue paysagers emblématique du territoire, > Porter une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale des commerces, des nouvelles constructions, des extensions en dehors des bourgs, > Valoriser le grand paysage en préservant les points de vue et en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements.
	Règlement	> Le règlement écrit prévoit plusieurs dispositions assurant l'insertion paysagère des nouvelles constructions. > Une exception aux règles d'implantation a été rédigée, dans les secteurs Ua et Ub si les projets permettent "*de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public*". > Des dispositions particulières ont été rédigées dans le règlement écrit de la zone A pour encadrer l'aspect extérieur des constructions agricoles, aux volumes souvent imposants.
	OAP	> Pour une insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans le grand paysage agricole ou naturel, les OAP Secteurs prévoient le maintien ou la plantation de haies en limite. > Les volumes bâtis sont également encadrés pour éviter des ruptures brutales avec l'existant.
Valoriser l'identité des villages et des hameaux à l'aide de mesures pour les documents d'urbanisme		
P19_1 ; P19_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la valorisation de l'identité des villages et hameaux, par exemple : > Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les centres-villes/bourgs, > Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions dans les centres-villes/bourgs afin d'assurer une cohérence avec les constructions anciennes.
	Règlement	> Les noyaux bâtis anciens ont été classés dans des secteurs particuliers (Ua et Ub) ; les règles associées permettent d'assurer le respect des formes urbaines anciennes et même de les restaurer (secteur Ub).

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
P19_1 ; P19_2	OAP	Les secteurs de projet à vocation habitat demandent l'inscription des projets dans l'environnement bâti en assurant les alignements et les reprises de hauteur, en connectant les nouvelles opérations à l'existant et en pensant l'espace public comme lieu de rencontre.
Favoriser le développement raisonné des Énergies Renouvelables		
P110_1 à P110_4 R110_1 à R110_9 P54_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD favorise un développement raisonné des Energie Renouvelables, par exemple : > Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergie renouvelables, > Permettre le développement du photovoltaïque au sol et en toiture, > Permettre l'installation d'unité de méthanisation dans des sites adaptés, > Permettre l'installation de moyens de production individuelle d'énergie renouvelable en favorisant une bonne intégration paysagère, environnementale et patrimoniale, > Accompagner l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes, > Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable.
	Règlement	Les justifications sont détaillées dans la partie 4.2. > Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve qu'ils soient encastrés au nu de la couverture. > Des secteurs Apv et Npv ont été délimités pour les centrales solaires au sol (dans le cas du secteur Apv, associées à une activité agricole). > L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitaton est rappelé dans le règlement écrit et la communauté de communes a souhaité également soumettre les sous-destinations Exploitation agricole et Exploitation forestière à des règles spécifiques en matière de photovoltaïque en toiture : pour ces sous-destinations, " *quelle qu'en soit la surface, l'orientation du bâtiment devra être favorable au développement de l'énergie solaire et la structure devra permettre la pose ultérieure de panneaux solaires*". > Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.
	OAP	> L'OAP Trame Verte et Bleue impose l'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Améliorer la qualité de l'air et anticiper les effets du changement climatique		
P111_1 et P111_2	PADD	Une des grandes orientations du PADD est d'"assurer un développement durable du territoire, pour la population actuelle et les générations futures".
	Règlement	Plusieurs éléments du règlement (écrit et graphique) concourent à améliorer la qualité de l'air et anticiper les effets du changement climatique : > la préservation des massifs boisés, des arbres et des haies (classement en EBC ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), > la création de nouveaux cheminements doux et la préservation des existants (limitant l'usage de la voiture individuelle sur les courtes distances), > la localisation des futurs secteurs de projet (au plus proche des services et équipements), > la préservation de surface de pleine terre favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols.
	OAP	> Dans certains secteurs de projet, il est demandé la création d'une liaison douce encourageant les mobilités douces. > L'OAP Trame Verte et Bleue comprend plusieurs dispositions permettant l'amélioration de la qualité de l'air et l'anticipation des effets du changement climatique, notamment par la végétalisation et la dés-imperméabilisation des sols.
Limiter l'exposition au risque inondation		
R112_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la limitation du risque inondation, par exemple : > Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque, > Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues, notamment à Cosne-d'Allier, en s'appuyant sur le PPRi.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
	Règlement	> Un travail important a été réalisé pour identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035 ; en effet, tous les groupements bâtis n'ont pas vocation à se développer et donc à bénéficier d'un classement en zone Urbaine au regard d'un certain nombre de critères, dont l'existence de risques et de nuisances. La méthodologie mise en place et expliquée dans la partie 1 a ainsi permis de réduire les possibilités de construction dans les secteurs soumis à des risques. > Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été pris en compte lors de la délimitation des zones (U, AU, A et N). Ainsi, un classement en zone N des terrains concernés par le risque inondation a été privilégié. Seuls quelques bâtiments classés en zone rouge ou bleue du PPRi ont été classés en zone urbaine du fait de leur intégration dans le tissu bâti ; le PPRi constituant une servitude d'utilité publique, ce sont les règles du PPRi qui s'appliqueront (annexé au PLUi). Il est donc indiqué en préambule du règlement des secteurs des zones urbaines concernées où le règlement du PPRi s'impose. > La préservation des zones humides et des abords des cours d'eau peut également agir sur le risque inondation, notamment en permettant le stockage temporaire de l'eau ou en ralentissant le ruissellement. Le PLUi protège les cours d'eau et leurs abords en interdisant toute construction (sauf exceptions liées à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique, à l'entretien des cours d'eau) dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en dehors des zones urbaines. Les zones humides dont le recensement a été validé sur la partie du territoire appartenant au bassin versant de la Sioule ont été repérées sur le document graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. > Par ailleurs, afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols et limiter ainsi les ruissellements, l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations est limitée ; des coefficients de pleine terre doivent être respectés.
	OAP	> Aucun secteur de projet comportant des OAP n'impacte les zones humides. > Les OAP imposent que les aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables. > Des mesures de gestion intégrée des eaux pluviales sont également rédigées dans toutes les OAP Secteurs.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Limiter l'exposition aux autres risques		
P113_1 à P113_6	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la réduction des risques et nuisances, par exemple : > Interdire ou limiter strictement les nouvelles constructions dans les secteurs concernés par un risque, > Prendre en compte les risques industriels, le risque minier, > Intégrer les risques technologiques, > Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances.
	Règlement	> Un travail important a été réalisé pour identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements à horizon 2035 ; en effet, tous les groupements bâtis n'ont pas vocation à se développer et donc à bénéficier d'un classement en zone Urbaine au regard d'un certain nombre de critères, dont l'existence de risques et de nuisances. La méthodologie mise en place et expliquée dans la partie 1 a ainsi permis de réduire les possibilités de construction dans les secteurs soumis à des risques. > Les zones soumises à des risques (notamment minier et technologique) ont été écartées lors du choix des secteurs de projet. > Une annexe a été intégrée au règlement écrit pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles. > Les Plans de Prévention des Risques ont été annexés au PLUi.
Gestion et tri des déchets : poursuivre la sensibilisation		
P114_1 à P114_4 R114_1 à R114_3	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au maintien de la gestion et du tri des déchets, par exemple : > Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés, > Conforter le réseau de déchetteries existantes.
	Règlement	> Deux secteurs Ad ont été délimités (à Villefranche-d'Allier et Néris-les-Bains) sur le document graphique et sont dédiés au stockage de déchets inertes. > Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri.
	OAP	Dans plusieurs secteurs de projet, il est demandé de mettre en place, lorsque cela est possible un point d'apport volontaire en sortie de site pour faciliter la collecte des déchets (exemple : Impasse des Violettes à Chamblet, route de Commentry à Colombier)
		> Dans les orientations générales applicables à tous les secteurs, il est demandé, aux logements, de prévoir un emplacement destiné à accueillir une unité de compostage.

Prescription / Recommandation	Compatibilité PLUi	
Prescriptions visant au développement du numérique sur le territoire		
R21_1 R23_1 ; P23_1 ; R23_2 ; R23_4 ; R24_1 ; P34_1 ; P34_2 ; R34_1 ; P46_1 ; P57_1 ; R63_1 ; R72_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à développer le numérique sur le territoire, par exemple : > Accompagner la mise en place d'une desserte numérique performante pour les sites accueillant des entreprises, > Permettre l'installation de lieux d'activités partagés (locaux mutualisés pour faciliter l'exercice des TPE/PME par exemple).
	Règlement	Le règlement prévoit la disposition suivante : « Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communication électroniques ouverts au public existant à proximité ». Cette disposition permet d'améliorer et de développer l'accès au numérique sur le territoire.
Les autres recommandations et prescriptions du SCoT pour améliorer la couverture numérique du territoire ne concerne pas le PLUi.		
Mieux lutter contre la vacance de logements et privilégier la réhabilitation à la construction		
P31_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à lutter efficacement contre la vacance de logement, par exemple : > Lutter contre la vacance en visant la remise sur le marché de plus de 500 logements vacants à horizon 2035, La vacance a été prise en compte lors de la définition du scénario de développement en matière de logements : ainsi, à travers les hypothèses, les élus ont choisi de remettre sur le marché 500 logements vacants d'ici 2035, comme présenté dans la partie 1 du présent rapport.
	Règlement	> Le règlement écrit permet la réhabilitation, énergétique notamment, des logements (pour la remise sur le marché des logements vacants). > Les potentiels fonciers et immobiliers ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation. > La réduction des secteurs en extension permet aux collectivités de mieux cibler leur politique d'acquisition foncière.
P31_2 R31_1 à R31_3	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à prioriser le renouvellement urbain, par exemple : > Créer environ 500 nouveaux logements à horizon 2035, dont au moins 50% d'entre eux seront réalisés dans les enveloppes urbaines existantes. > Permettre les projets de renouvellement urbain dans centres-villes/centres-bourgs (opération de réhabilitation, de démolition-reconstruction, etc.), > Stimuler des projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment les friches et les ensembles bâtis vacants.

Prescription / Recommandation	Compatibilité PLUi	
P31_2 R31_1 à R31_3	Règlement	> Les potentiels fonciers ont été intégrés dans les zones urbaines afin de permettre leur mobilisation.
	OAP	> Plusieurs secteurs de projet constituent de vastes espaces enclavés au sein des tissus urbains déjà constitués. Les OAP permettent l'encadrement de leur aménagement (exemples : Jaugeonnière à Cosne-d'Allier, La Plaine à Montmarault, rue du chevalier de Malte à Néris-les-Bains, rue du Montclavet à Murat). > Des secteurs de projet constituent des projets de renouvellement urbain (exemples : Résidence Taffanel et les Corons Rousseau à Commentry, les Mousserons à Bézenet).
Densifier l'habitat pour réduire la consommation d'espace		
P32_1	PADD	Le PADD reprend les densités minimales prescrites par le SCoT pour les opérations en densification et en extension.
	Règlement	> Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en terme d'implantation afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de densité. > La consommation d'espace générée par le PLUi est de 115,74 ha soit 9,6 ha/an.
	OAP	> Les secteurs de projet à vocation habitat reprennent les densités minimales prescrites par le SCoT pour les opérations en densification et en extension.
P32_2 à P32_3 R32_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la limitation de la consommation de l'espace par la localisation et la forme d'habitat, par exemple : > Affiche une plus grande optimisation du foncier, dans l'enveloppe urbaine en priorité (par la reconquête des logements vacants, l'urbanisation des dents creuses, des possibilités encadrées de division parcellaire, la restructuration d'îlots anciens et dégradés).
	Règlement	> Les potentiels fonciers en densification ont été intégrés dans les zones urbaines afin de permettre leur mobilisation. > Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en terme d'implantation afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de densité. > Le PLUi prévoit la création de 271 logements en densification soit 41% des logements.
P32_2 à P32_3 R32_1	OAP	> Les OAP portant sur les secteurs de projets à vocation habitat préconisent la recherche des formes urbaines conciliant la gestion économe des espaces et la qualité du cadre de vie.
P32_4	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la diversification des formes urbaines, par exemple : > Permettre la création de logements favorisant le partage d'espaces communs, > Mettre en œuvre une programmation diversifiée (typologie, taille de parcelles, etc.).
	Règlement	Les dispositions en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification de la typologie des logements.

Prescription / Recommandation	Compatibilité PLUi	
P32_4	OAP	> Une des orientations générales à tous les secteurs est de rechercher des formes d'habitat variées à travers la diversification des tailles et des formes de parcelles. > Les densités minimales brutes demandées pour les opérations d'habitat incitent à la mise en oeuvre de formes urbaines (autres que celle du pavillon implanté en milieu de parcelle) pour que les surfaces de jardin soient optimisées, etc. > Pour chaque secteur de projet, il est demandé des typologies d'habitat (exemples : Résidence Taffanel à Commentry - habitat individuel/intermédiaire/collectif, L'Enclos à Saint-Priest-en-Murat - habitat individuel).
Prioriser un habitat à forte qualité environnementale, paysagère et un développement durable		
P33_2 à P33_9 R33_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la réduction des consommations d'énergie par des travaux de rénovation énergétique, par exemple : > Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, > Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments, > Permettre le développement du photovoltaïque en toiture.
P33_2 à P33_9 R33_2	Règlement	> Si des dispositions sont émises dans le règlement écrit encadrant l'aspect extérieur des constructions, la communauté de communes a souhaité laisser une porte ouverte à des projets justifiant d'une démarche architecturale de qualité ou lorsque son caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site sont justifiés. Il est défini que la qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique…), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau…). Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières… (exemple : architecture bioclimatique). > Le règlement prévoit également des coefficients de pleine terre, la végétalisation des clôtures, etc.

Prescription / Recommandation	Compatibilité PLUi	
	OAP	> Les secteurs de projets à vocation habitat préconisent l'adaptation des formes urbaines en faveur des économies d'énergie en concevant des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions et en limitant la consommation énergétique des logements. > L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit que les projets de nouvelle construction se réfléchissent autour des arbres existants sur le terrain d'assiette du projet.
Rééquilibrer l'offre de logements sur le territoire		
P35_1	PADD	Le PADD prévoit la création d'environs 500 logements sur le territoire à horizon 2035. - 20% dans le cœur urbain - 20% dans les communes périurbaines - 40% dans les pôles intermédiaires - 20% dans les communes rurales Le PADD prévoit la création de 50% des logements dans les enveloppes urbaines existantes
P35_1	Règlement	> Au travers la délimitation des secteurs de projet à vocation habitat, le PLUi prévoit la création de : 146 logements dans le cœur urbain (22 %), 168 logements dans les communes périurbaines (25 %), 213 logements dans les pôles intermédiaires (32 %), 137 logements dans les communes rurales (21 %). 41% de ces logements sont prévus dans les enveloppes urbaines existantes.
	OAP	Les OAP encadrant l'aménagement des secteurs de projet à vocation Habitat imposent des densités minimales brutes en fonction des typologies de communes précédemment citées.
Développer et rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire en privilégiant la réhabilitation		
P36_1 ; P36_2	PADD	Le PADD prévoit la création, en renouvellement ou dans les nouvelles opérations de : - 30% des logements locatifs sociaux dans le cœur urbain et les pôles intermédiaires, - 20% des logements locatifs sociaux dans les communes périurbaines, - 5% des logements locatifs sociaux dans les communes rurales.
	Règlement	> Le règlement écrit impose que dans le secteur Ua, pour tout programme de logements neufs d'un nombre supérieur à 10 logements, 20% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs.
	OAP	Les orientations générales à tous les secteurs prévoient le respect des objectifs de création de LLS inscrits dans le PADD, à l'échelle de l'ensemble de l'opération. Certaines peuvent en prévoir, d'autres pas. Il s'agit de négocier avec chaque porteur de projet lors de la conception de l'opération.

Prescription / Recommandation	Compatibilité PLUi	
Développer une offre de logements en adéquation avec les profils des ménages, favoriser la mixité		
P37_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD permettent le développement d'une offre de logement en adéquation avec le profils des ménages et favorisant la mixité, par exemple : > Développer une offre de terrain constructible à destination des familles, > Développer une offre de petits logements familiaux > Créer des logements pour les personnes âgées adaptés à toutes les situations, > Faciliter l'émergence des petits logements en centres-bourgs, notamment adaptés aux besoins des personnes âgées, > Accompagner l'accueil des gens du voyage en pérennisant l'aire d'accueil de Commentry et en recherchant des solutions à leur sédentarisation.
	Règlement	> Les dispositions en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification de la typologie des logements, permettant d'accueillir différents profils de ménage. > Le secteur Ug permet l'accueil des gens du voyage.
P37_1	OAP	> Une des orientations générales à tous les secteurs est de rechercher des formes d'habitat variées à travers la diversification des tailles et des formes de parcelles. > Pour chaque secteur de projet, il est demandé des typologies d'habitat (exemples : Résidence Taffanel à Commentry - habitat individuel/intermédiaire/collectif, L'Enclos à Saint-Priest-en-Murat - habitat individuel).

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Maîtriser la consommation d'espace en utilisant les ressources foncières disponibles dans les ZA existantes		
P41_1 à P41_5	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la maîtrise de la consommation de l'espace en utilisant les ressources foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, par exemple : > Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en proposant une offre foncière et immobilière adaptée dans des zones d'activités stratégiques en termes de localisation, > Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières existantes dans les zones existantes pour accueillir de nouvelles entreprises, > Accompagner le développement de la ZAC de Magnier.
	Règlement	> Dans les secteurs Uz1, Uz2 et AUz, les règles en matière d'implantation et de volumétrie ont été rédigées pour optimiser l'occupation des terrains sur lesquelles sont implantées les construction. Seul un taux de surface perméable doit être respecté (20%).
	OAP	> Des études dérogatoires à la loi Barnier ont été réalisées dans trois secteurs 1AUz pour optimiser l'occupation de l'espace et éviter un délaissement de terrains non artificialisés ne pouvant revenir à un état agricole.
Réhabiliter les friches industrielles et commerciales		
P42_1 et P42_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la réhabilitation des friches industrielles et commerciales, par exemple : > Permettre la requalification des friches d'activités économiques situées en entrées de ville, > Stimuler les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter notamment les friches et les ensembles bâtis vacants.
	Règlement	Le règlement écrit permet la réhabilitation des constructions, y compris les friches industrielles et commerciales.
Travailler la densité des activités économiques		
P43_1 ; P43_3 ; P43_4	Règlement	Le règlement écrit permet la mobilisation des potentiels en densification des zones d'activités de niveau 1-2 et 3 définies par le ScoT (partie 1.2 du présent rapport).
P43_2	OAP	Les OAP encadrant l'aménagement des secteurs de projet à vocation économique permettent la mutualisation des espaces de stationnement.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Renforcer l'attractivité territoriale pour une meilleure intégration des activités économiques à l'environnement, à la qualité paysagère, au développement durable du territoire		
P44_1 à P44_4	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'intégration des activités économiques à l'environnement, à la qualité paysagère et au développement durable du territoire, par exemple : > Renforcer l'attractivité économique du territoire en veillant à la bonne accessibilité des sites dédiés à leur bonne insertion dans le paysage proche et lointain et à la qualité architecturale des bâtiments, > Permettre et encourager la réhabilitation des commerces vacants.
	Règlement	> Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones d'activités, les locaux techniques et les aires de stockages doivent par exemple être implantés de manière à réduire leur perception visuelle. > Le règlement écrit encadre également les clôtures dans ces zones d'activités (secteurs Uz) : la règle générale prévoit d'autoriser uniquement deux types de clôtures pour améliorer l'insertion de ces zones dans l'environnement : les grillages de couleur sombres ou métal ou les haies arbustives composées de plusieurs essences locales. > Dans les secteurs Uz et 1AUz, les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées.
	OAP	> Il est demandé dans les OAP encadrant l'aménagement des secteurs de projet économiques que l'implantation du bâti soit adaptée à l'environnement (gabarit et intégration). > Le maintien des haies et arbres existants sur les sites est imposé.
P44_5	OAP	Le projet de PLUi présente une OAP Trame Verte et Bleue répondant à cette prescription.
R47_1 ; R52_ 1	Règlement	Les périmètres des secteurs Uz1 et Uz2 ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés ou en cours d'aménagement, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution des activités économiques permettant ainsi la restitution au monde agricole des zones de foncier économique non utilisées, non appropriées ou non utilisables.
Conforter la structuration des zones d'activité		
P48_1 et P49_1	Règlement	Le secteur Uz est divisé en deux sous-secteurs : Uz1 destiné à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanales, de stockage et de logistique et Uz2 destiné à accueillir préférentiellement les petites activités artisanales et activités économiques de proximité (dont les activités commerciales). Ces secteurs suivent ainsi la typologie des ZA du SCoT.

Prescription / Recommandation		Comptabilité PLUi
Agir pour le maintien des surfaces agricoles par une urbanisation respectueuse de l'activité des espaces agricoles		
P51_1 à P51_5	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au maintien des surfaces agricoles par une urbanisation respectueuse de l'activité des espaces agricoles, par exemple: > Économiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, > Permettre le développement des exploitations existantes.
	Règlement	> La délimitation des zones A s'appuie sur plusieurs sources : - le diagnostic agricole, qui identifie les sites d'exploitation et les parcelles à usage agricole, - l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique). > Le règlement écrit de la zone A permet la création de nouveaux sites d'exploitation et l'évolution des existants.
	OAP	> Les OAP encadrant l'aménagement des secteurs de projet à vocation habitat demande une implantation des constructions à une distance significative des espaces agricoles afin de permettre l'activité agricole.
Encourager une agriculture en circuits courts, en vente directe		
R56_1 et R56_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'encouragement d'une agriculture en circuits courts, en vente directe, par exemple : > Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de vente directe dans les exploitations intéressées, > Valoriser les circuits courts et de proximité.
	Règlement	> Le règlement écrit de la zone A autorise les constructions et installation nécessaires à la diversification de l'activité agricole lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Structurer une offre touristique toujours raisonnée et respectueuse de l'environnement		
P61_1 à P61_3	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la structuration d'une offre touristique raisonnée et respectueuse de l'environnement, par exemple : > Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, vélos, automobiles, campings-cars, > Préserver les points de vue paysagers emblématiques du territoire, > Préserver et mettre en valeur le réseau de plans d'eau existant.
	Règlement	> Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire, le document graphique du PLUi identifie les voies, les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer. > Les dispositions du règlement écrit permettant la préservation des paysages et des milieux naturels concourent également à la structuration d'une offre touristique raisonnée et respectueuse de l'environnement.
Valoriser et promouvoir l'agro-tourisme afin de garder une cohérence avec un patrimoine naturel et anthropique remarquable		
R58_1 ; R62_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la valorisation et la promotion de l'agro-tourisme, par exemple : > Favoriser le maintien et le développement du concept de ferme auberge, > Développer un tourisme de terroir, > Permettre le développement de l'agro-tourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté et en permettant dans les secteurs propices la création de camping à la ferme.
	Règlement	> Le PLUi permet le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour la création d'hébergements touristiques. > Les deux secteurs Ut (Néris-les-Bains et Montmarault) du PLUi permet l'accueil des activités touristiques au sein des espaces urbanisés ou à leur frange. > Des STECAL Nts permettent le développement mesuré des activités touristiques.
Prioriser les zones de développement touristiques dans les secteurs identifiés sur la carte correspondante : porte d'entrées du territoire, tourisme naturel, tourisme de patrimoine, tourisme de terroir		
P64_1 R64_1 à R64_3	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la priorisation des zones de développement touristiques dans les secteurs identifiés, par exemple : > Conforter le pôle touristique Néris-Les-Bains, > Développer un tourisme vert et de terroir, > Mettre en réseau les sites touristiques.
	Règlement	> Les secteurs Ut du PLUi permettent l'accueil des activités touristiques au sein des espaces urbanisés ou à leur frange. > Des STECAL Nts permettent le développement mesuré des activités touristiques isolées.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
R64_1 R67_1 R67_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à renforcer les hébergements touristiques marchants, par exemple : > Conforter l'offre en hébergement touristique en permettant l'évolution des structures existantes, > Permettre l'évolution des campings existants, > Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement.
	Règlement	> Dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine, à l'exception des secteurs Ue, Uz et Ug , les sous-destinations Hôtels et Hébergements Touristiques sont autorisées sans condition. > Le secteur Ut du PLUi est dédié aux activités touristiques. > Au sein des zones A et N, les sous-destinations précitées sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination. > Des STECAL Nts permettent le développement mesuré des activités touristiques situées en zone Naturelle et Forestière
Mieux mettre en valeur dans les documents d'urbanisme les portes d'entrée du territoire		
P65_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la mise en valeur des portes d'entrée du territoire, par exemple : > Améliorer la signalétique touristique aux entrées et sorties de l'A71 sous réserve qu'elle soit autorisée par le Règlement National de Publicité, > Conforter le pôle touristique Néris-les-Bains, > Permettre le développement de l'aire autoroutière de Doyet, constituant un point d'arrêt important sur le territoire, > Porter une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère aux «portes d'entrée».
	OAP	> Plusieurs secteurs de projet sont délimités en entrée de ville/bourg. Des orientations sont rédigées assurant l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions et la préservation des éléments végétaux existants.
Mieux identifier, valoriser et protéger les éléments du patrimoine remarquable (naturel, culturel et industriel) dans les documents d'urbanisme		
R64_3 ; P66_1 ; P66_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à l'identification, la valorisation, la protection des éléments de patrimoine remarquable, par exemple : > Mette en valeur les bourgs, lieux de passage, à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics pour qu'ils deviennent des points d'arrêt, > Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques et envisager l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords pour certains d'entre eux, > Valoriser le «petit patrimoine» : fontaine, croix, etc. en lien avec le maintien et le développement du réseau de liaisons douces > Protéger et mettre en valeur les grands ensembles bâtis patrimoniaux.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
P66_3	Règlement	Plusieurs dispositions du règlement écrit permettent la meilleure identification, valorisation et protection des éléments de patrimoine remarquables : > Les secteurs Up et Np poursuivent l'objectif de préservation des grands ensembles patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales, > Les éléments remarquables du patrimoine bâti font l'objet de prescriptions graphiques et de règles associées permettant la protection de ces derniers tout en permettant leur évolution.
	OAP	Les secteurs de projet à vocation habitat préconisent l'inscription des projets dans l'environnement bâti existant.
Valoriser les spécificités des offres touristiques		
P68_1 ; P68_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la valorisation des spécificités des offres touristiques du territoire, par exemple : > Renforcer le rôle de «porte d'entrée» de Cosne-d'Allier vers la forêt de Tronçais, > Valoriser le site de la station thermale de Néris-les-Bains en y permettant son développement, > Préserver les points de vue paysagers emblématiques du territoire.
Valoriser et développer un tourisme culturel réparti sur l'ensemble du Pays		
P69_1 ; P69_2	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la valorisation et au développement du tourisme culturel notamment par des orientations visant la mise en valeur du patrimoine architectural, par exemple: > Encadrer l'évolution des bâtiments pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine, > Préserver le riche patrimoine architectural du centre-ville de Néris-les-Bains.
	Règlement	Plusieurs dispositions du règlement écrit permettent la meilleure identification, valorisation et protection des éléments de patrimoine remarquables : > Les secteurs Up et Np poursuivent l'objectif de préservation des grands ensembles patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales, > Les éléments remarquables du patrimoine bâti font l'objet de prescriptions graphiques et de règles associées permettant la protection de ces derniers tout en permettant leur évolution.
Valoriser et développer un tourisme de bien-être et santé		
P610_1	PADD	Le PADD conforte le pôle touristique Néris-les-Bains, station thermale concourant au développement d'un tourisme de bien être et de santé.
	Règlement	> Le règlement écrit permet le développement de la station thermale de Néris-les-Bains.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Valoriser et développer le tourisme de pleine-nature		
P611_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent à la valorisation et au développement du tourisme de pleine nature, par exemple : > Permettre les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert, > Préserver, mettre en valeur le réseau de plans d'eau existant, > Valoriser et renforcer le réseau de chemins ruraux et des circuits de randonnée.
	Règlement	Plusieurs dispositions du règlement écrit favorise la valorisation et le développement du tourisme de pleine-nature : > Les chemins ruraux et les circuits de randonnées sont protégés par prescription graphique, > Les STECAL Nts permettent le développement du tourisme de pleine nature tout en préservant cette dernière.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Développer les infrastructures nécessaires à l'alternative à la voiture individuelle de manière raisonnée avec une qualité environnementale et paysagère forte		
Développer les autres modes de déplacement et notamment les modes actifs (marche, vélo) en complétant et organisant l'offre de mobilité sur le territoire		
Aller vers des villes et bourgs marchables		
Mettre en place un réseau cyclable autour des principaux pôles générateurs de déplacement et développer l'usage du vélo		
R71_1 ; R71_2 P73_1 ; P73_2 P74_1 à P74_3 R74_1 à R74_3 P75_1 ; P75_2 ; R75_1 ; R75_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au développement des infrastructures nécessaires à l'alternative à la voiture individuelle, par exemple : > Soutenir l'amélioration de l'offre ferroviaire afin d'inciter à l'usage de ce mode de transport, > Permettre la requalification de certaines voies en liaison douce, > Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes, de déplacements : piétons, vélos, automobiles, campings-cars.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
R71_1 ; R71_2 P73_1 ; P73_2 P74_1 à P74_3 R74_1 à R74_3 P75_1 ; P75_2 ; R75_1 ; R75_1	Règlement	> A l'exception de la commune de Doyet (2 secteurs) et Chamblet (1 secteur), tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent sur les franges des entités urbaines principales (centres-villes/centres-bourgs) afin de renforcer la vocation résidentielle des centres et de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes. > Les chemins à préserver sont repérés sur le plan de zonage. L'objectif est d'éviter toute occupation du sol remettant en cause les tracés. Les règles associées participent également à rendre les parcours agréables (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable) en préservant leurs abords (talus, haies...). > 7 emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux. > Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos. > Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein des bourgs et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.
	OAP	> Plusieurs OAP Secteurs imposent la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci au reste du bourg (exemples : Lotissement phase 2 à Bizeneuille, Route de Lapyeyrouse à Colombier, Le moulin à Durdat-Larequille). > L'OAP Trame Verte et Bleue indique que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.
Développer le covoiturage, l'autopartage		
P76_1 ; P76_2 ; R76_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD visent au développement du covoiturage et à l'auto-partage, par exemple, > Permettre le développement du covoiturage pour les déplacements internes au sein du territoire, > Permettre la création d'aires de covoiturages à proximité des axes structurants.
	Règlement	Les surfaces réservées à l'autopartage sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
Améliorer la qualité paysagère et architecturale des sites commerciaux et leur intégration dans le système urbain		
P81_1 à P81_3	PADD	L'orientation du PADD « Porter une attention particulière à l'intégration paysagère et architecturale des commerces » vise à améliorer la qualité paysagère et architecturale des sites commerciaux et leur intégration dans le système urbain.
	Règlement	Plusieurs dispositions du règlement écrit permettent l'amélioration de la qualité paysagère et architecturale des sites commerciaux, et notamment pour le secteur Uz2 : > Implantation des locaux techniques et des aires de stockage de manière à réduire leur perception visuelle, > Pour les façades, leur traitement doivent être réfléchi et les couleurs vives sont interdites.
	OAP	Les secteurs de projet à vocation économique préconisent l'intégration des nouvelles constructions au paysage urbain, naturel ou agricole.
Mettre en place les conditions d'un urbanisme commercial durable		
	Règlement	Les dispositions s'appliquant aux secteurs à vocation économique (Uz1 et Uz2) présentent des règles d'implantation «souples» permettant une densification de ces secteurs, s'inscrivant dans une démarche d'urbanisme commercial durable.
Apporter une lisibilité sur l'organisation commerciale à l'échelle du Pays		
Définir la localisation préférentielle des commerces en lien avec l'organisation souhaitée		
Maîtriser les sites commerciaux de périphérie		
Redonner de l'attractivité aux bourgs centres et cœur urbain		
P85_1 à P85_7 P86_1 R86_1 R87_1	PADD	Plusieurs orientations du PADD permettent une localisation préférentielle des commerces, par exemple : > Implanter préférentiellement le grand commerce (achats hebdomadaires) dans les principales polarités (cœur urbain, communes périurbaines et pôles intermédiaires), > Permettre une évolution des commerces existants dans les entités urbaines (zones périphériques, centre-ville...) et à titre exceptionnel des commerces isolés. > Implanter prioritairement les commerces de proximité dans les centres-villes/centres-bourgs et rechercher à maintenir les commerces existants

Prescription / Recommandation	Comptabilité PLUi	
P85_1 à P85_7 P86_1 R86_1 R87_1	Règlement	> La délimitation des zones à urbaniser à vocation économique a été réalisée en fonction de l'armature territoriale ; le développement économique a été ciblé uniquement autour des communes de Commentry (Coeur urbain) et Montmarault (pôles intermédiaires). Dans les autres communes, seule l'évolution des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles uniquement en densification sont autorisées. > Le document graphique présente des linéaires commerciaux le longs desquels la diversité commerciale doit être préservée et développée. Ces linéaires permettent le maintien des commerces de proximité dans les centres-villes du cœur urbain et des pôles intermédiaires. > Dans les zones urbaines, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés afin de permettre le dynamisme des centres-bourgs. > Des règles ont été rédigées dans les espaces commerciaux de périphérie en faveur du grand commerce et afin d'éviter la délocalisation des petits commerces dans ces zones (la sous-destination Artisanat et Commerce de détail est autorisée uniquement dans les sous-secteurs Uz2 et 1AUz sous réserve qu'elle déploie plus de 300 m² de surface de plancher).

PARTIE 7

LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément à l'article L.151-27 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLUi doit être réalisée six au plus après son approbation. Ce suivi poursuit deux grands objectifs :

> évaluer les incidences du PLUi sur l'environnement, au fur et à mesure de sa mise en oeuvre,

> s'assurer de la mise en oeuvre des mesures de réduction des incidences et de leur efficacité.

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs de suivi doivent être définis et catégorisés.

	Indicateurs	Temporalité	Source
CONSOMMATION D'ESPACE	Surface consommée : - par nature des espaces consommés (agricoles, naturels ou forestiers) ; - par secteur (en densification, en extension, typologie de commune) ; - par vocation (habitat, économie, équipements).	Tous les ans	Cerema Communauté de communes
	Nombre de permis de construire accordés, zonage et surfaces correspondants	Tous les ans	Communauté de communes
	Surface moyenne par logement	Tous les ans	Communauté de communes
	Pourcentage SAU par rapport à la superficie totale de la communauté de communes	Tous les ans	Chambre d'agriculture
PAYSAGE	Nombre de grands projets dont la superficie du terrain d'assiette est supérieure à 5000 m² en zone Agricole ou Naturelle et forestière	Tous les ans	Communauté de communes
	Nombre de logements vacants dans les centres-bourgs/centres-villes	Tous les ans	INSEE, LOVAC
	Nombre de nouvelles constructions autorisées en entrée de ville	Tous les 3 ans	Service urbanisme
	Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville	Tous les 3 ans	Service urbanisme
EAU	Quantité d'eau potable consommée par habitant [40 m² par personne, Source : SIVOM Région Minière]	Tous les ans	SIVOM de la Région minière SIVOM Sioule et Bouble Service de l'eau de Commentry Suez
	Qualité de l'eau potable distribuée [En 2022 : SIVOM Sioule et Bouble : 100% QPC, 98,8% QM SIVOM Région minière : 100% QPC, 100% QM Commentry Suez : 100% QPC, 100% QM Source : Eau France]	Tous les ans	
	Indice linéaire de perte en eau potable et rendement [En 2022 : SIVOM Sioule et Bouble : 83% SIVOM Région minière : 92,70% Commentry Suez : 94,80% Source : Eau France]	Tous les ans	
	Qualité écologique des masses d'eau	Tous les 2 ans	Agence de l'eau Loire-Bretagne
	Qualité chimique des masses d'eau	Tous les 2 ans	Agence de l'eau Loire-Bretagne
	Taux de charge des stations d'épuration	Tous les ans	SIVOM de la Région minière SMEA
	Nombre d'actions en faveur de l'amélioration des performances des stations d'épuration	Tous les 3 ans	Communauté de communes

	Nombre d'installations d'assainissement autonomes non conformes	Tous les 2 ans	Communauté de communes
	Part des constructions autorisées en assainissement autonome	Tous les ans	Communauté de communes
RISQUES ET NUISANCES	Nombre d'accidents liés au Transport de Matières Dangereuses	Tous les ans	Etat
	Nombre d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [En 2024 : 83 Source : Georisques]	Tous les 3 ans	Etat
	Part de la population exposée à un niveau de bruit supérieur à 70 Lden [En 2024 : 1,4%, Source : Balises Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les 6 ans	Balises Auvergne Rhône-Alpes
DÉCHETS	Evolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets [2023 : SICTOM Sud-Allier : 222 kg/hab SICTOM de la Région de Montmarault : 201 kg/hab]	Tous les ans	SICTOM de la Région Montluçonnaise SICTOM Sud-Allier SICTOM de Cérilly
	Taux de valorisation des déchets [SICTOM Sud-Allier : 79% en 2023 SICTOM de la Région de Montmarault : 48,8% en 2022]	Tous les ans	
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Emissions de gaz à effet de serre par secteur d'activités [en 2022 en kteq CO_2 : Résidentiel : 33 Tertiaire : 15 Industrie : 60 Gestion des déchets : 0 Energie : 0 Transport routier : 148 Autres transports : 0 Agriculture, sylviculture, aquaculture : 185 Total : 443 Source : Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les ans	Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes
	Emissions en polluant de l'air [en 2022 en Tonnes : Composés organiques volatils non méthaniques : 703 NH3 : 1540 Oxydes d'azote : 1032 PM10 : 224 PM2, 5 : 152 SO_x : 49 Source : Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les ans	Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes
	Nombre de logements rénovés énergétiquement	Tous les ans	Communauté de communes
	Part des ménages en situation de précarité énergétique logement [En 2024 : 24,5%, Source : Balises Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les 3 ans	Balises Auvergne Rhône-Alpes

CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Consommation énergétique par habitant [en 2022 : 50376 kWh/hab Source : Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les ans	Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes
	Part des déplacements non motorisés dans les déplacements domicile-travail [2021 : 12,4%, source : INSEE]	Tous les ans	INSEE
	Linéaire de voies de déplacement doux créées	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Actions menées en faveur du développement du covoiturage et des transports collectifs	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Nombre d'installations d'énergie renouvelable et type [Nombre d'installations en 2022 : Biogaz : 1 Photovoltaïque : 472 Biomasse : 2 Solaire thermique : 1765 m² Bois énergie : 59109 Pompes à Chaleur : 1209 Source : Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les ans	Communauté de communes
	Puissance produite par les énergies renouvelables [en 2022, en MW : Biogaz : 4107 Photovoltaïque : 47139 Biomasse : 120251 Solaire thermique : 890 Bois énergie : 59109 Pompes à Chaleur : 26711 Source : Observatoire Régional Climat Air Energie Auvergne-Rhône-Alpes]	Tous les ans	Communauté de communes
PATRIMOINE BÂTI	Nombre de bâtiments identifiés sur le document graphique ayant fait l'objet d'un changement de destination [Au total, 894 changements de destination identifiés dans le PLUi]	Tous les ans	Communauté de communes
	Nombre d'entités bâties protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme [Au total, 495 entités patrimoniales identifiées dans le PLUi]	Tous les ans	Communauté de communes

MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Surface totale des zones humides	Tous les 3 ans	SAGE Cher Amont SAGE La Sioule
	Surface des espaces boisés [en 2022 : 10 402 ha, Source : BDForêtsv2]	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Linéaire de haies protégées ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme	Tous les ans	Communauté de communes
	Parts et évolutions des espaces protégés ou inventoriés [en 2024 (ZNIEFF de type I et II) : 16,9% du territoire de CMNC]	Tous les 6 ans	DREAL
	Etat des éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Nombre et surface des parcs et jardins publics	Tous les 3 ans	Communauté de communes
	Nombre d'actions visant à protéger/restaurer les continuités écologiques (corridors et réservoirs)	Tous les 3 ans	Communauté de communes

ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Cartes des potentiels fonciers en densification par commune

Annexe 2 : Plan détaillé des linéaires commerciaux

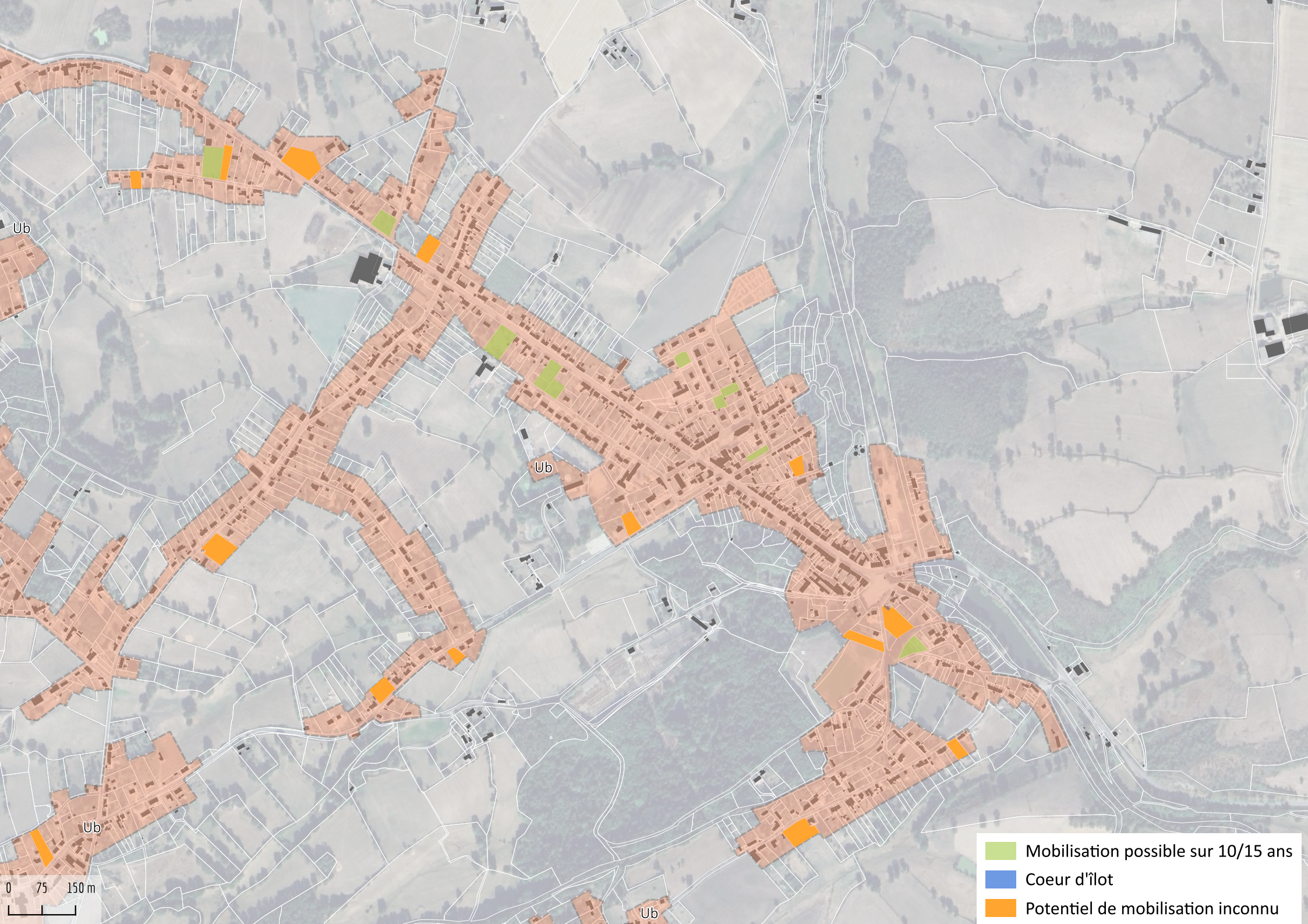
Annexe 3 : Zoom sur les bâtiments identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination

Annexe 4 : La consommation d'espaces par commune (plans)

COMMENTRY
MONTMARAULT
NÉRIS
COMMUNAUTÉ

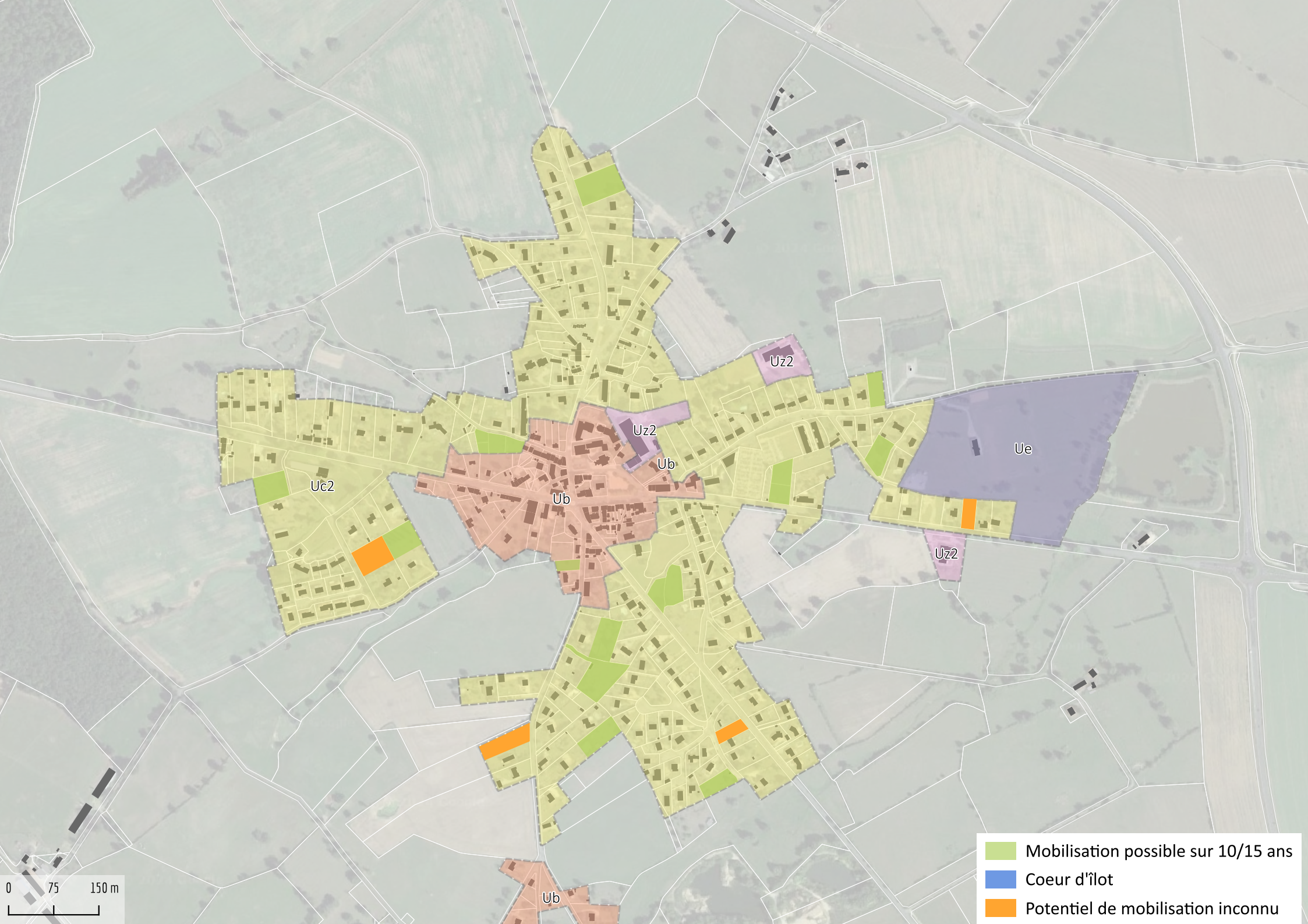
ANNEXE 1

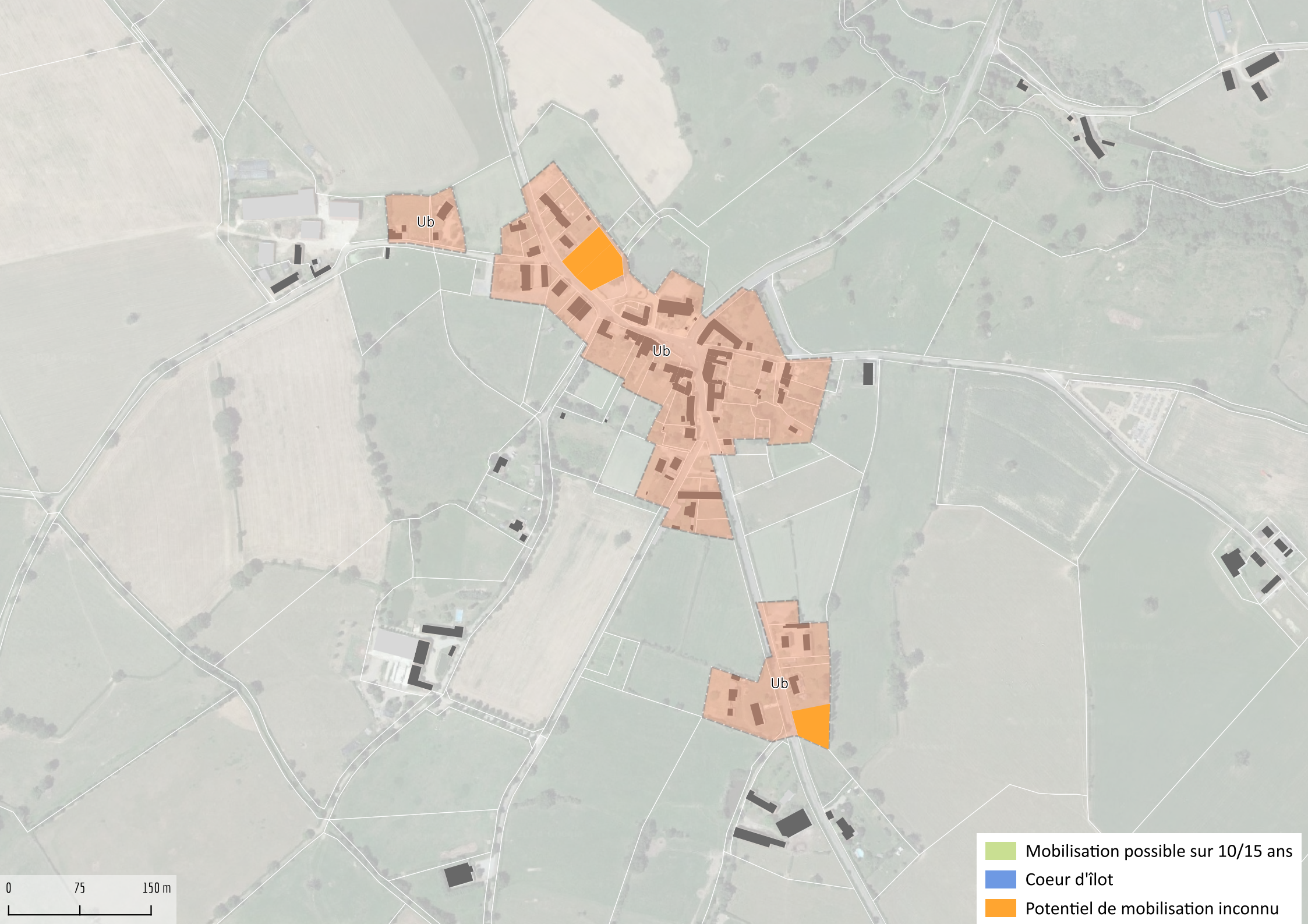

Up
Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

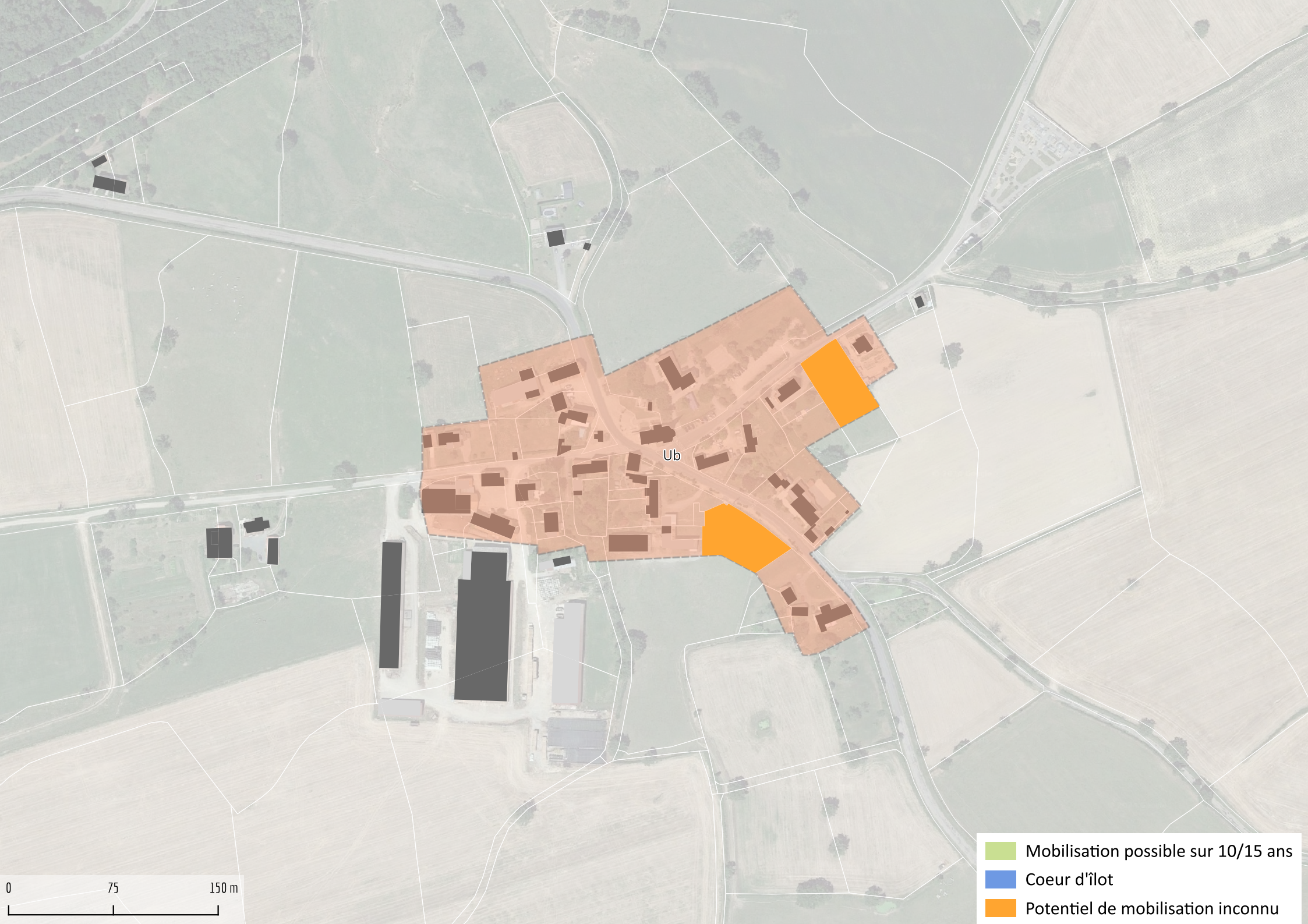

Ub
Ub
Ub
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

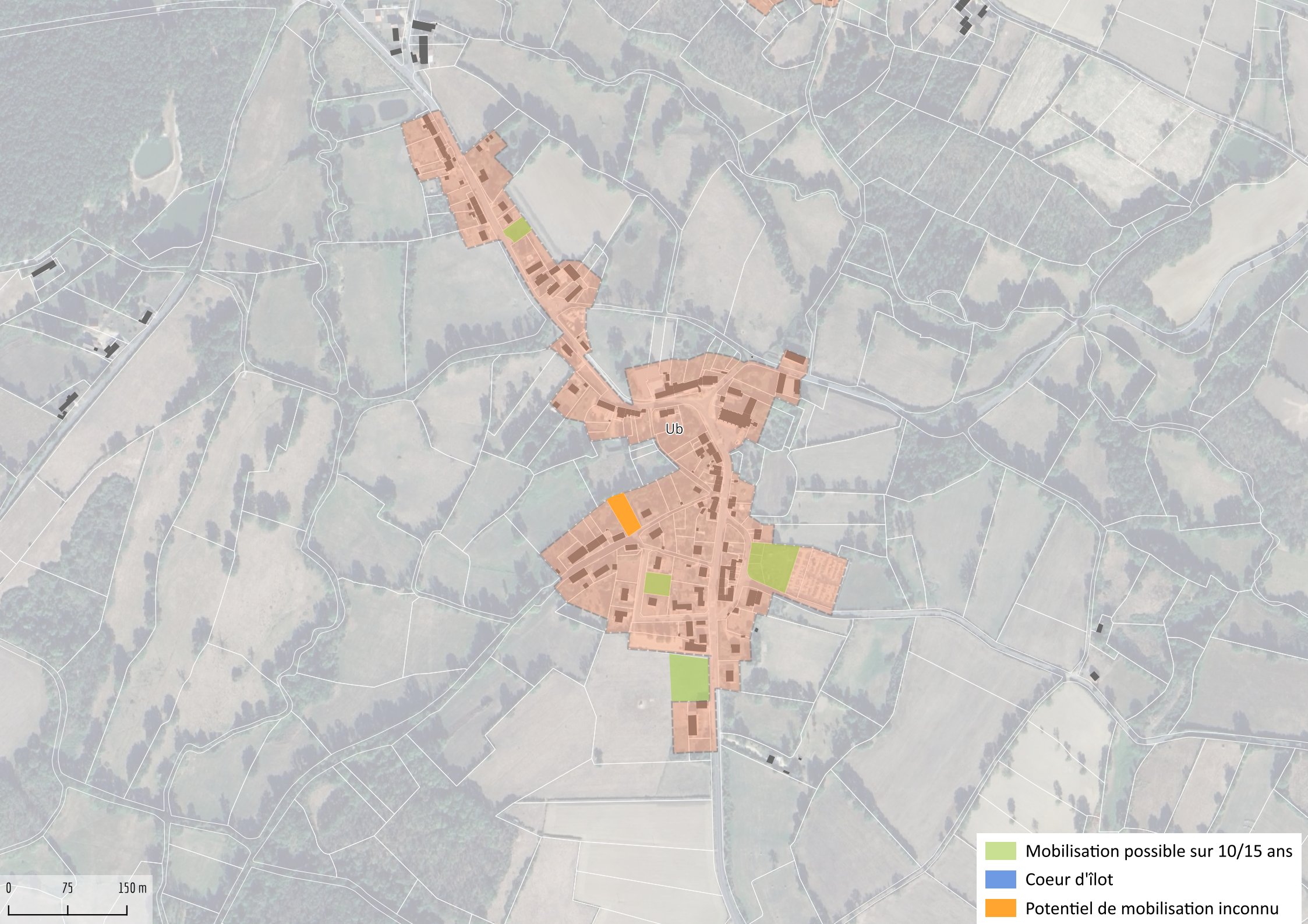

Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

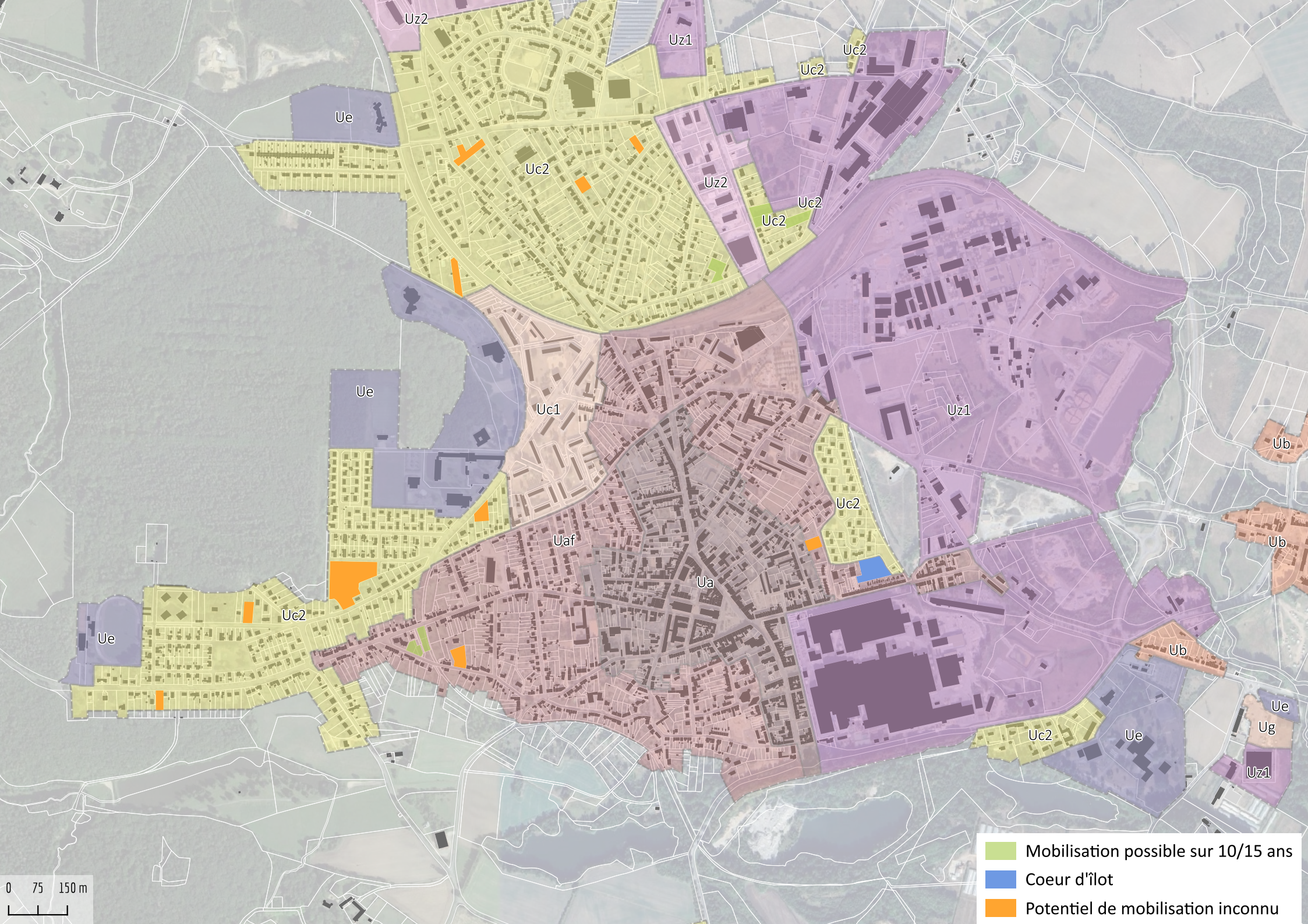

Uc2
Ub
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

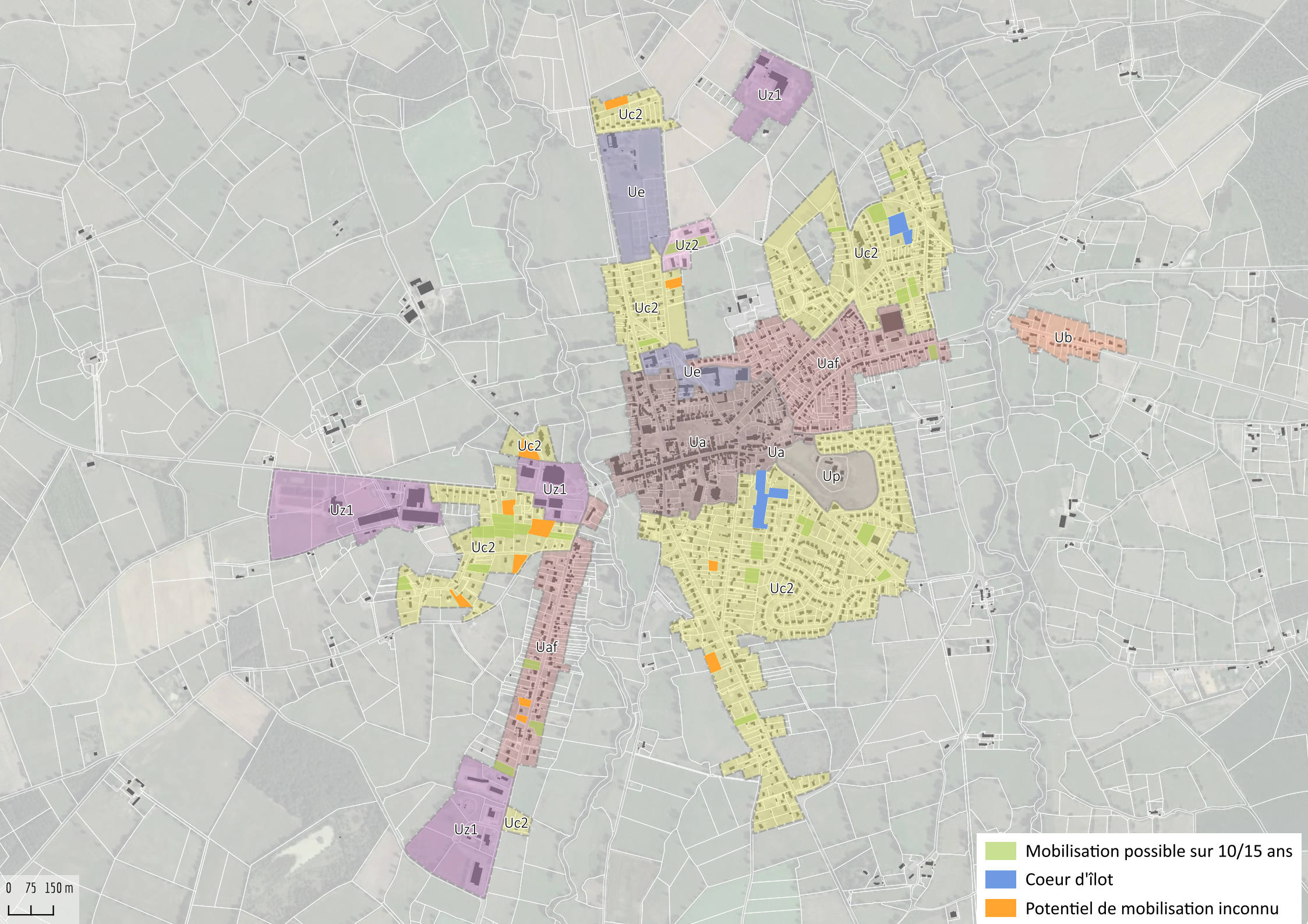

Uz2
Uz2
Ue
Ub
Uc2
Ub
Uz2
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

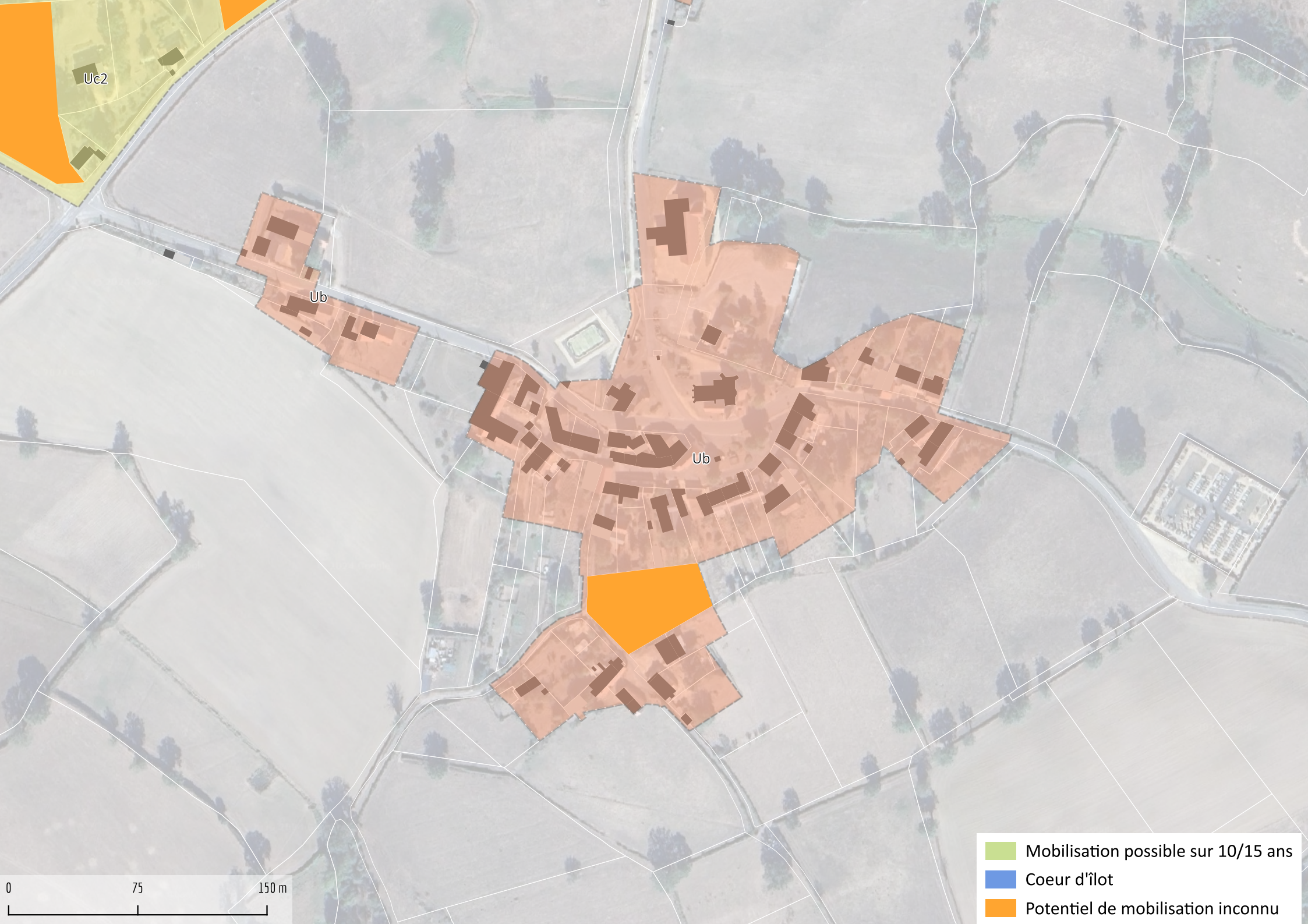

Ub
Ub
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

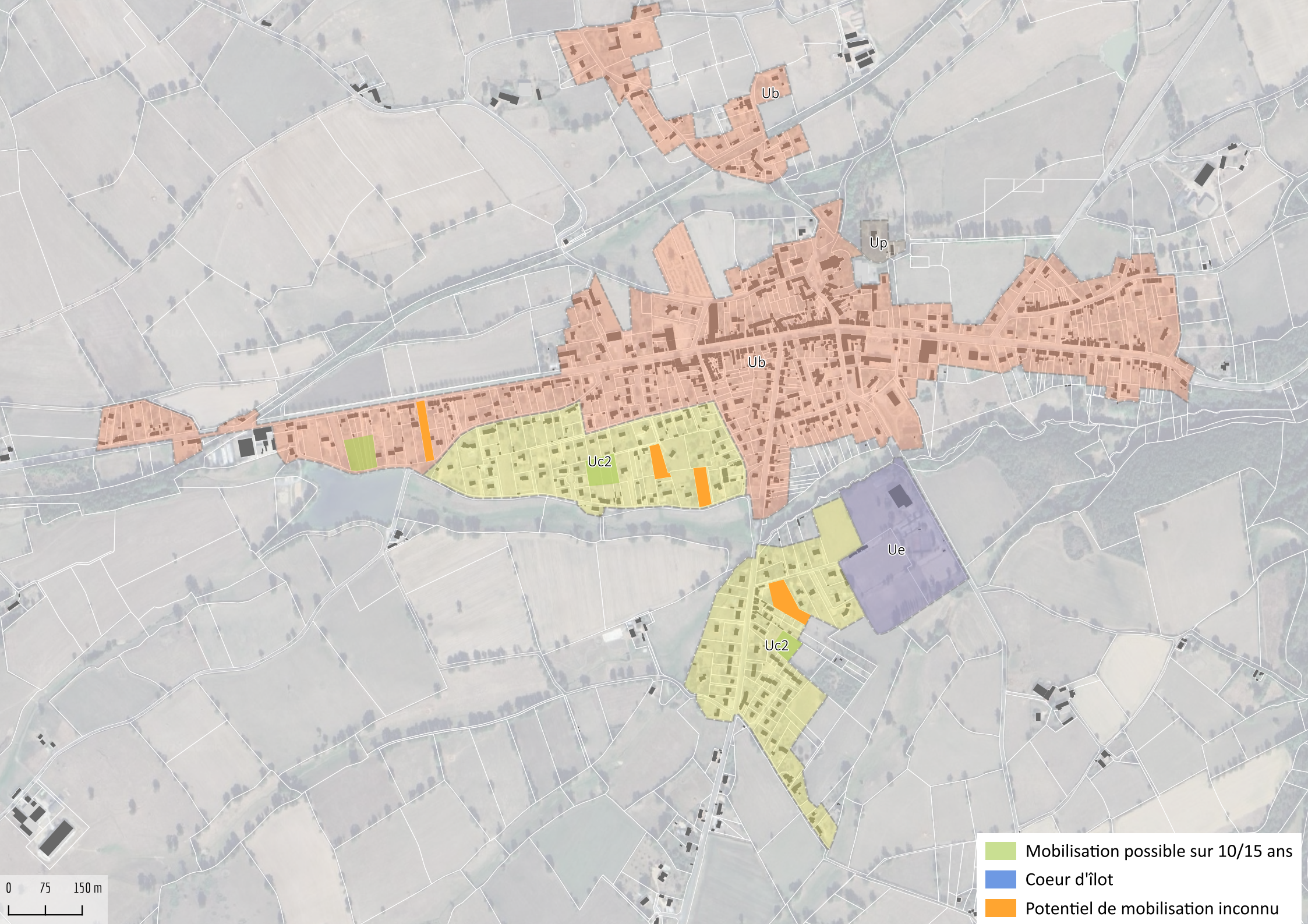

Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

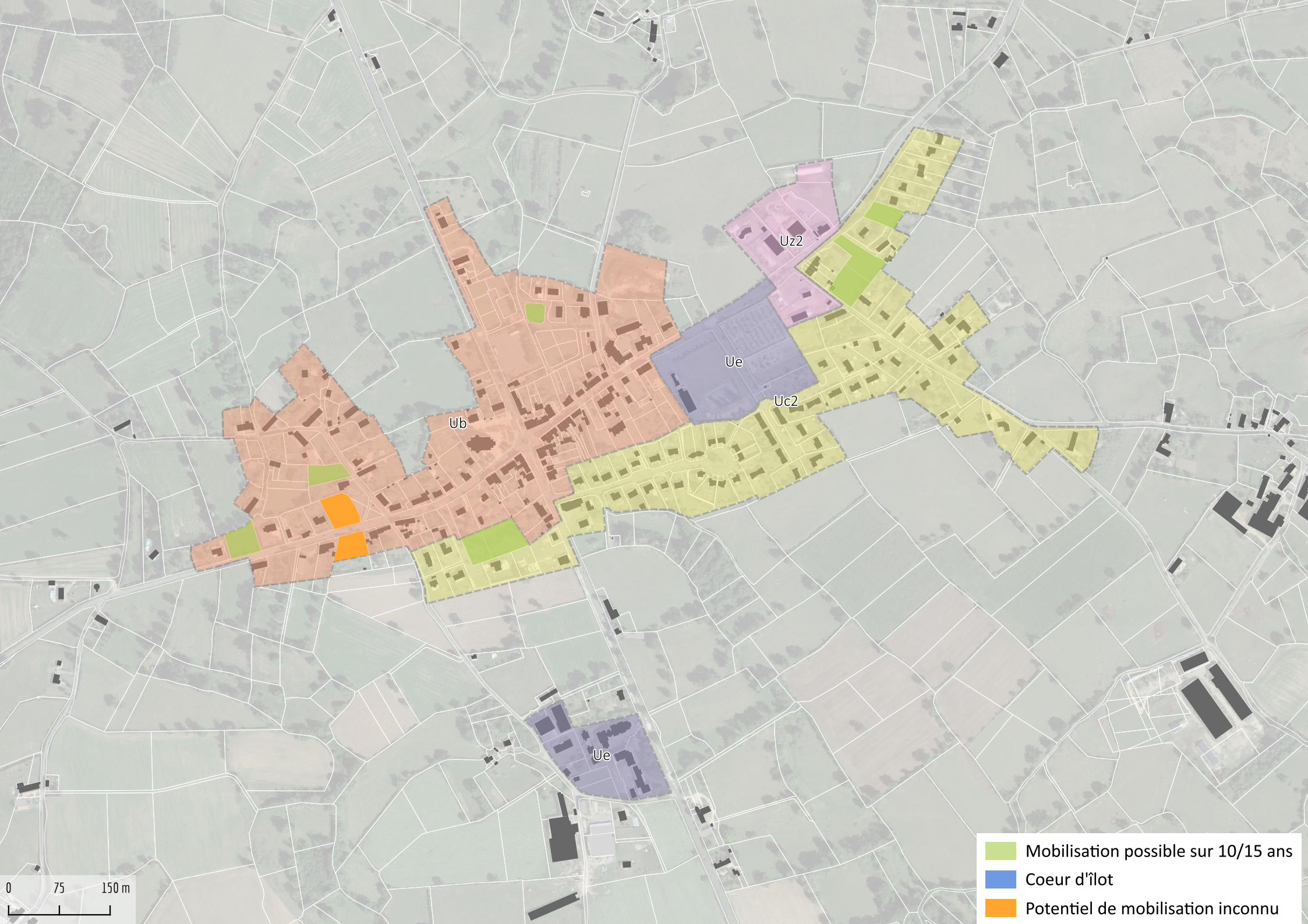

Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

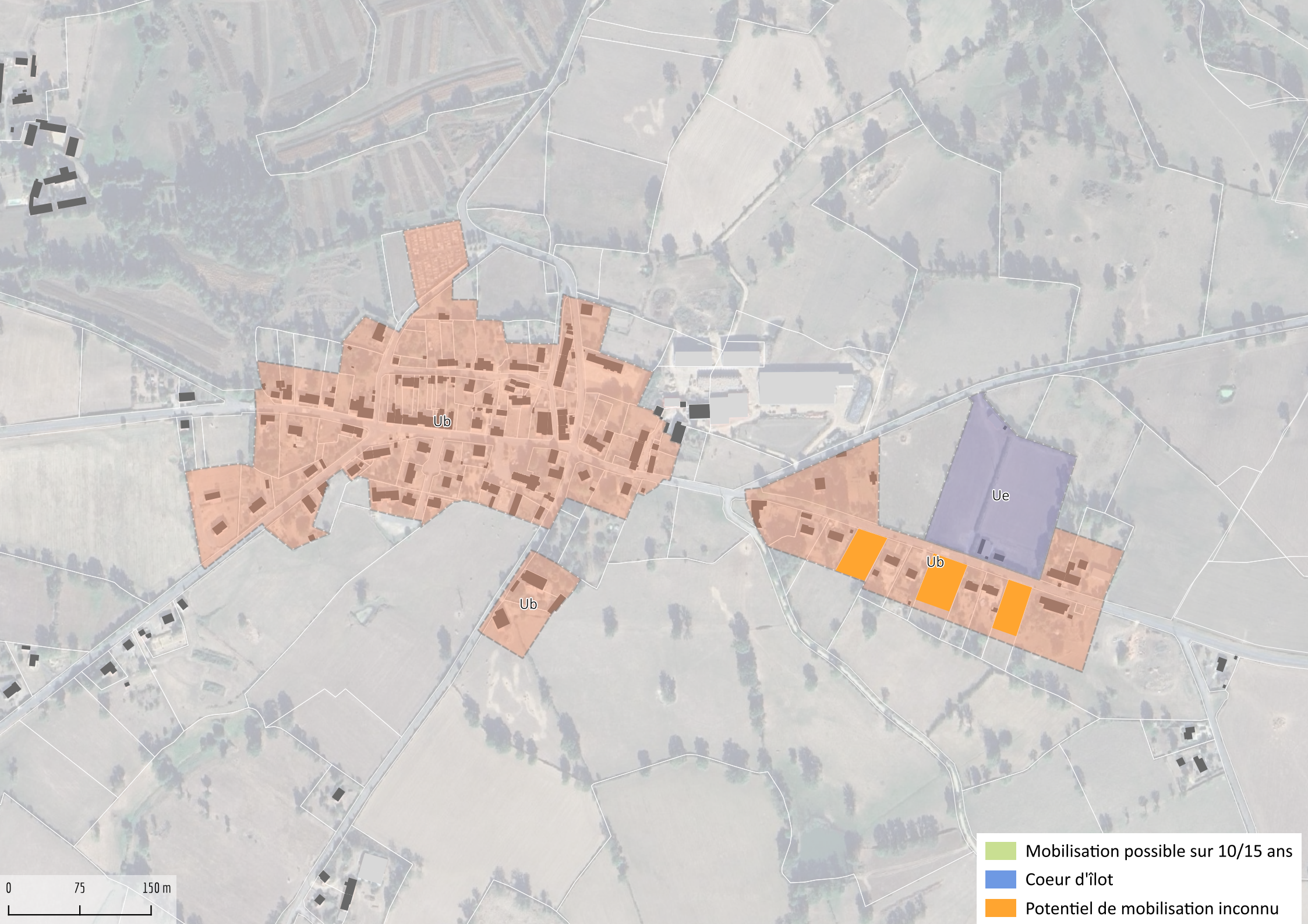

Uz2
Uz1
Uc2
Uc2
Ue
Uc2
Uz2
Uc2
Uc2
Ue
Uc1
Uz1
Ub
Uc2
Uaf
Ub
Ua
Uc2
Ue
Ub
Ue
Ug
Uc2
Ue
Uz1
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

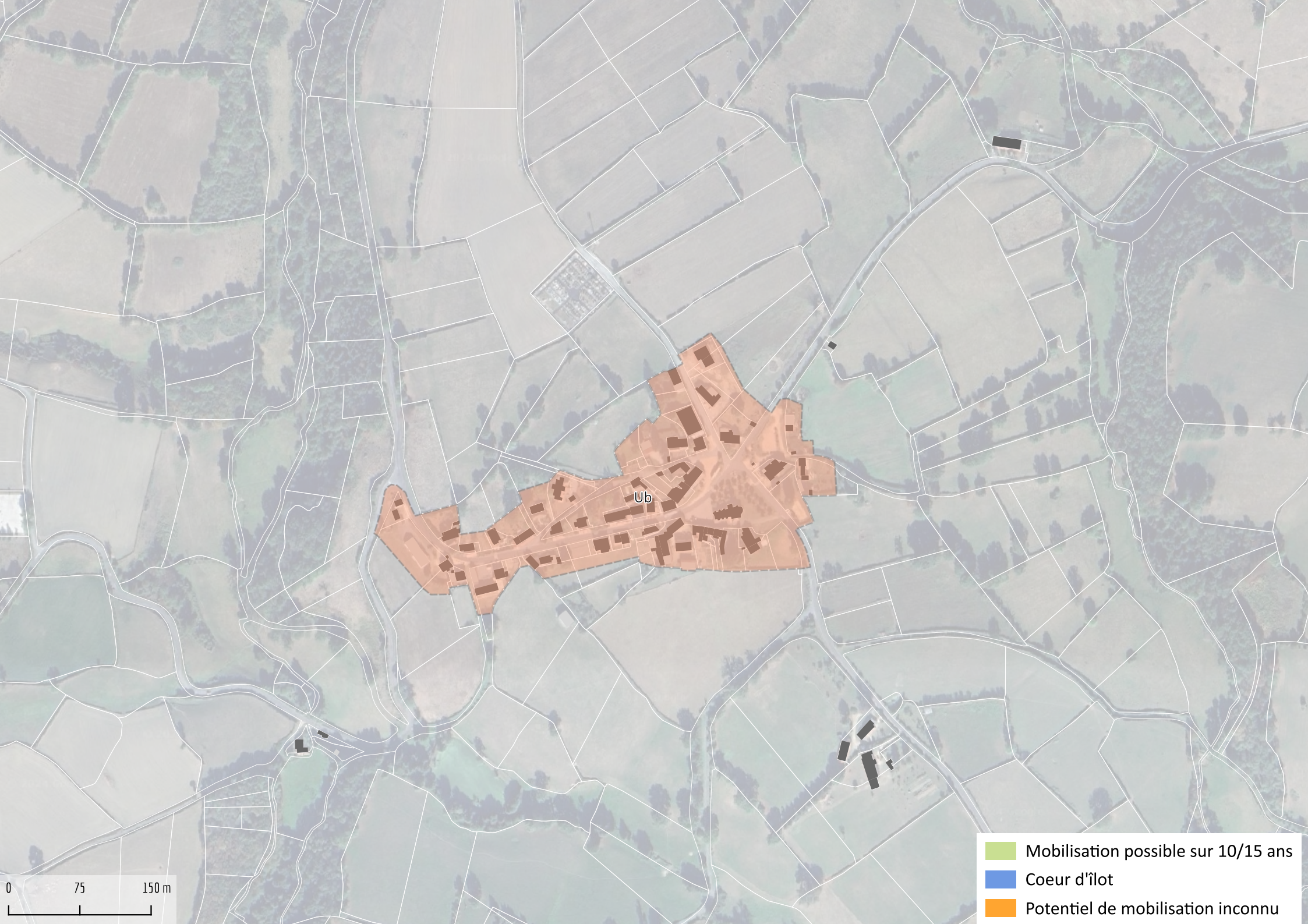

Uz1
Uc2
Ue
Uz2
Uc2
Uc2
Ub
Ue
Uaf
Ua
Ua
Up
Uc2
Uz1
Uz1
Uc2
Uc2
Uaf
Uz1
Uc2
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0 75 150 m

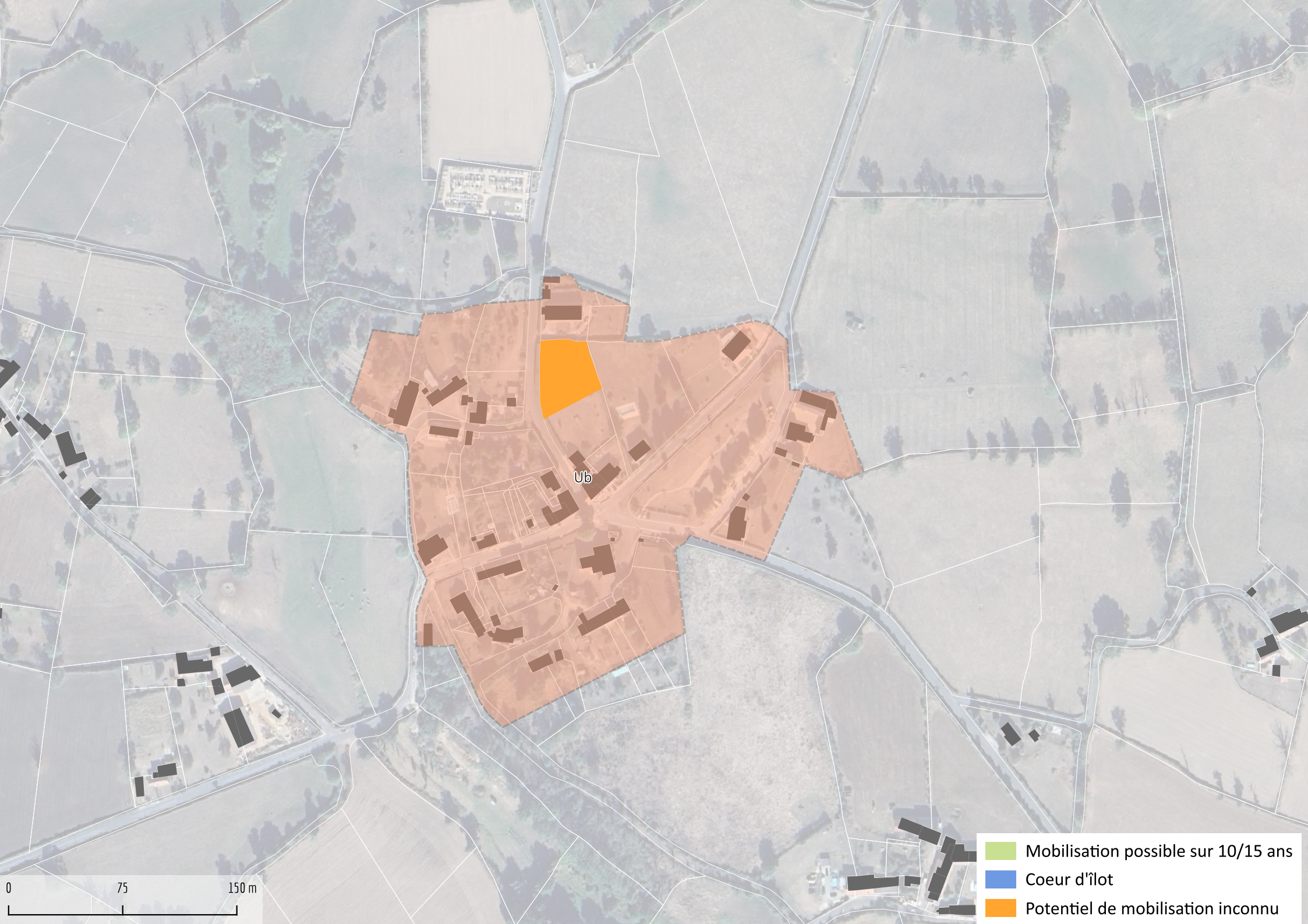

Uc2
Ub
Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

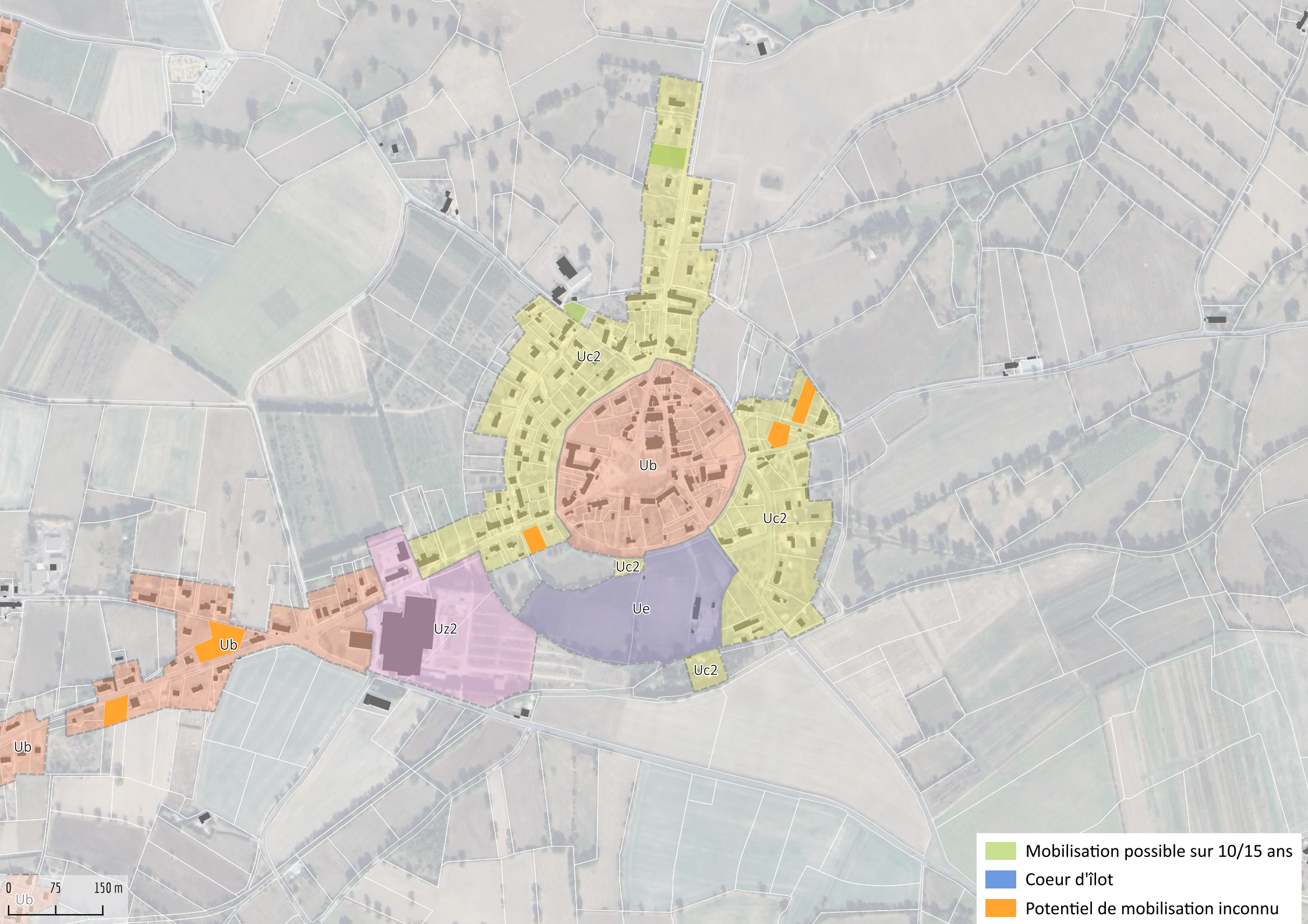

Ub
Up
Ub
Uc2
Ue
Uc2
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

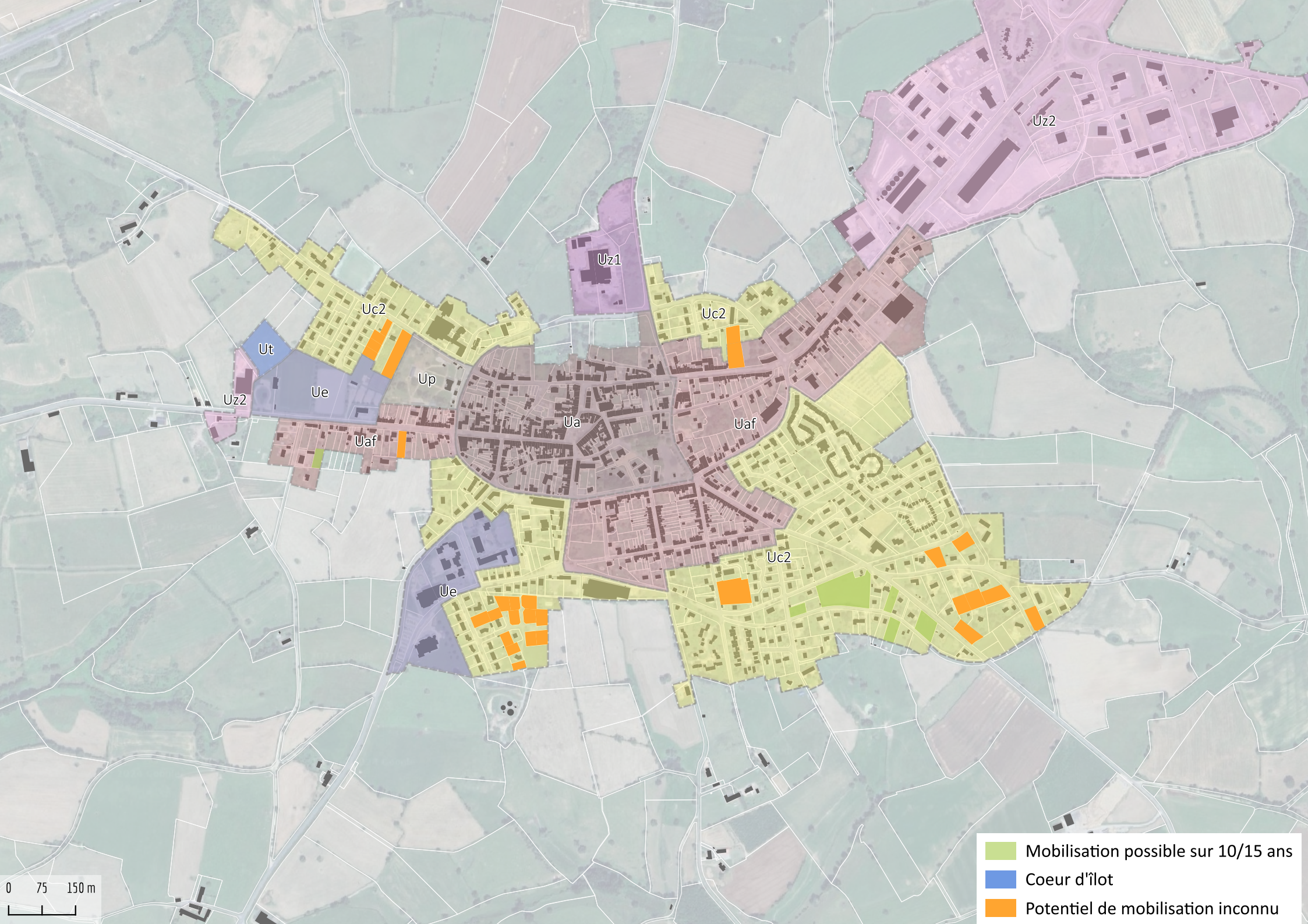

Uz2
Ue
Uc2
Ub
Ue
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

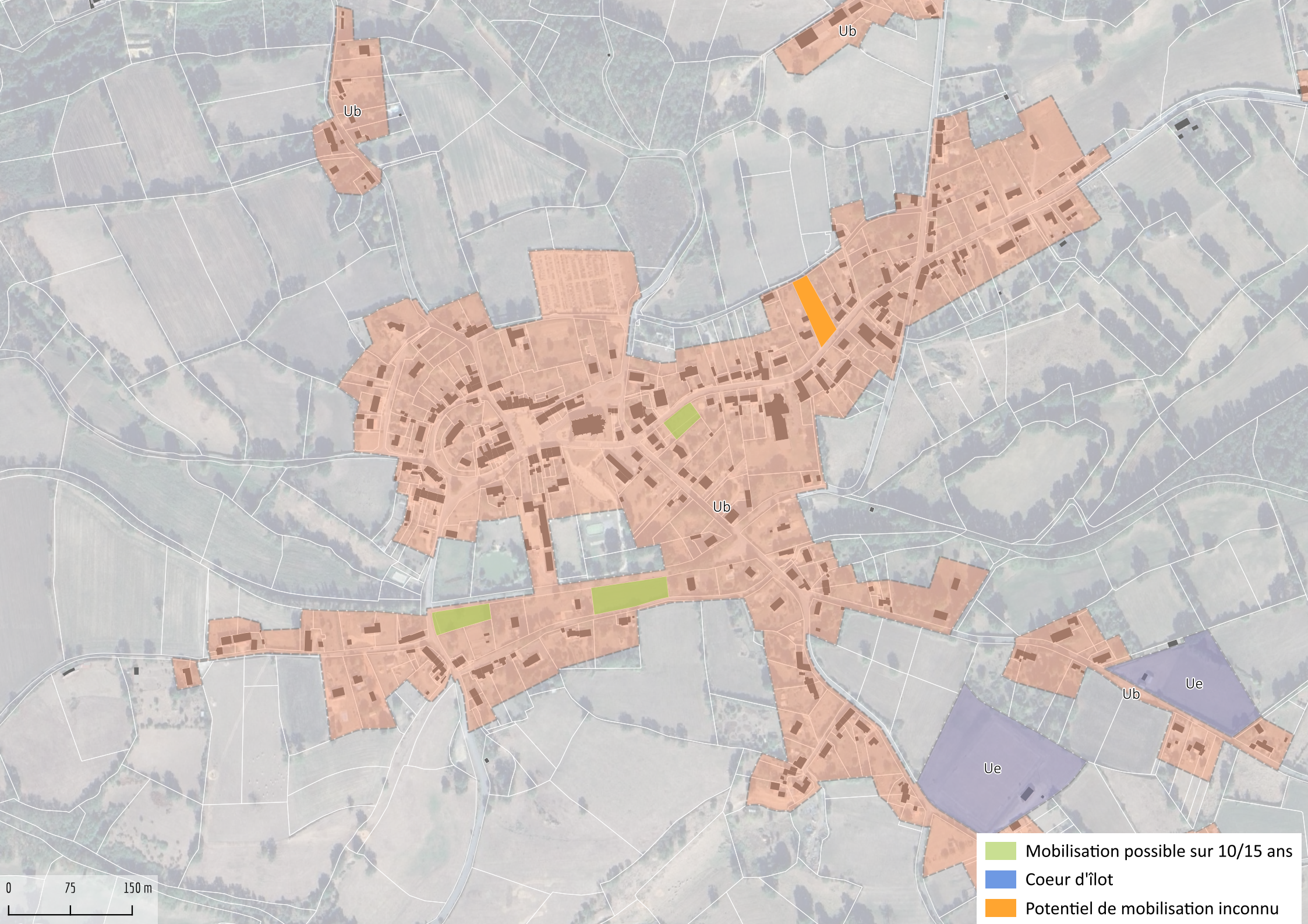

Ub
Ub
Ue
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

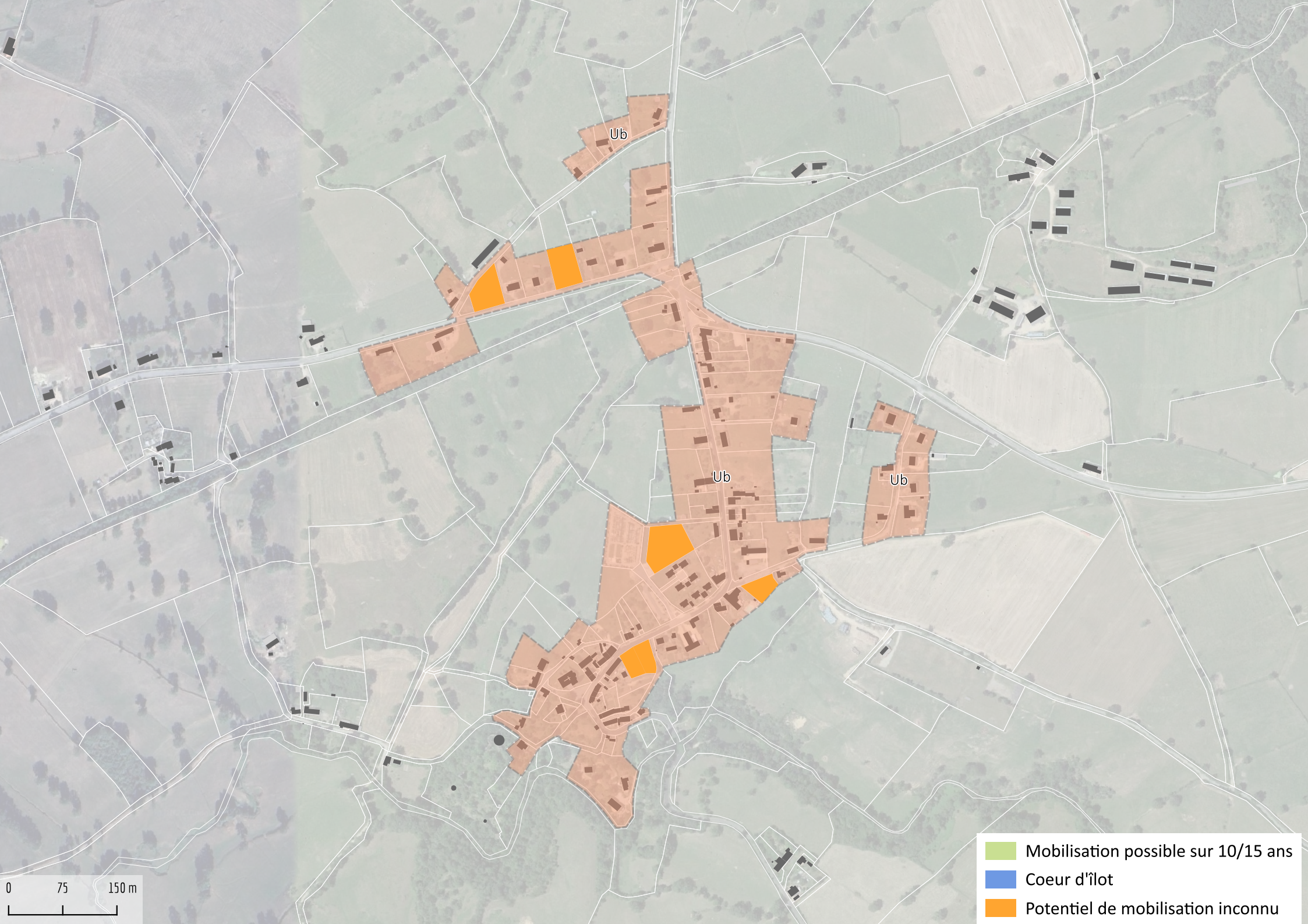

Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

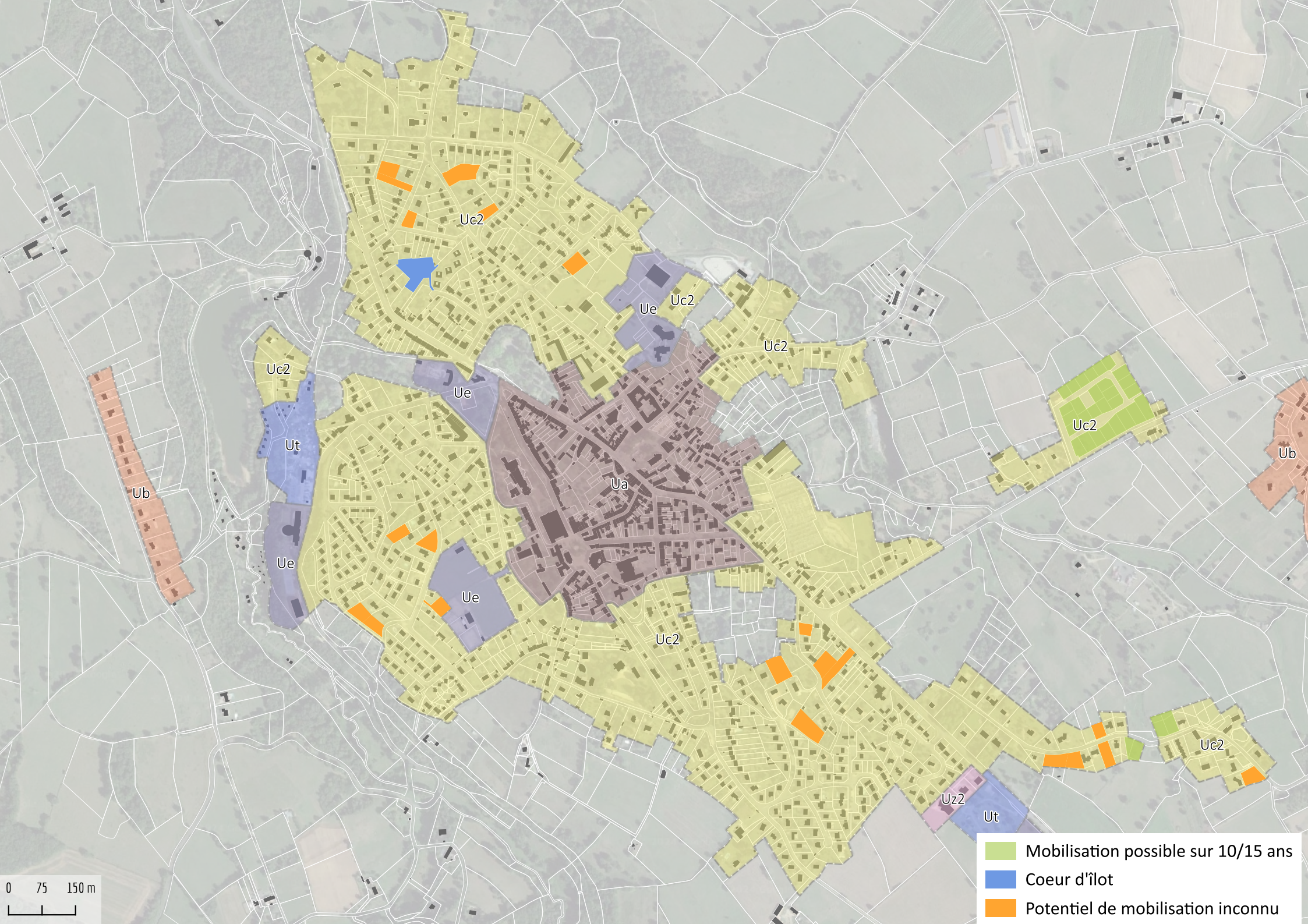

Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

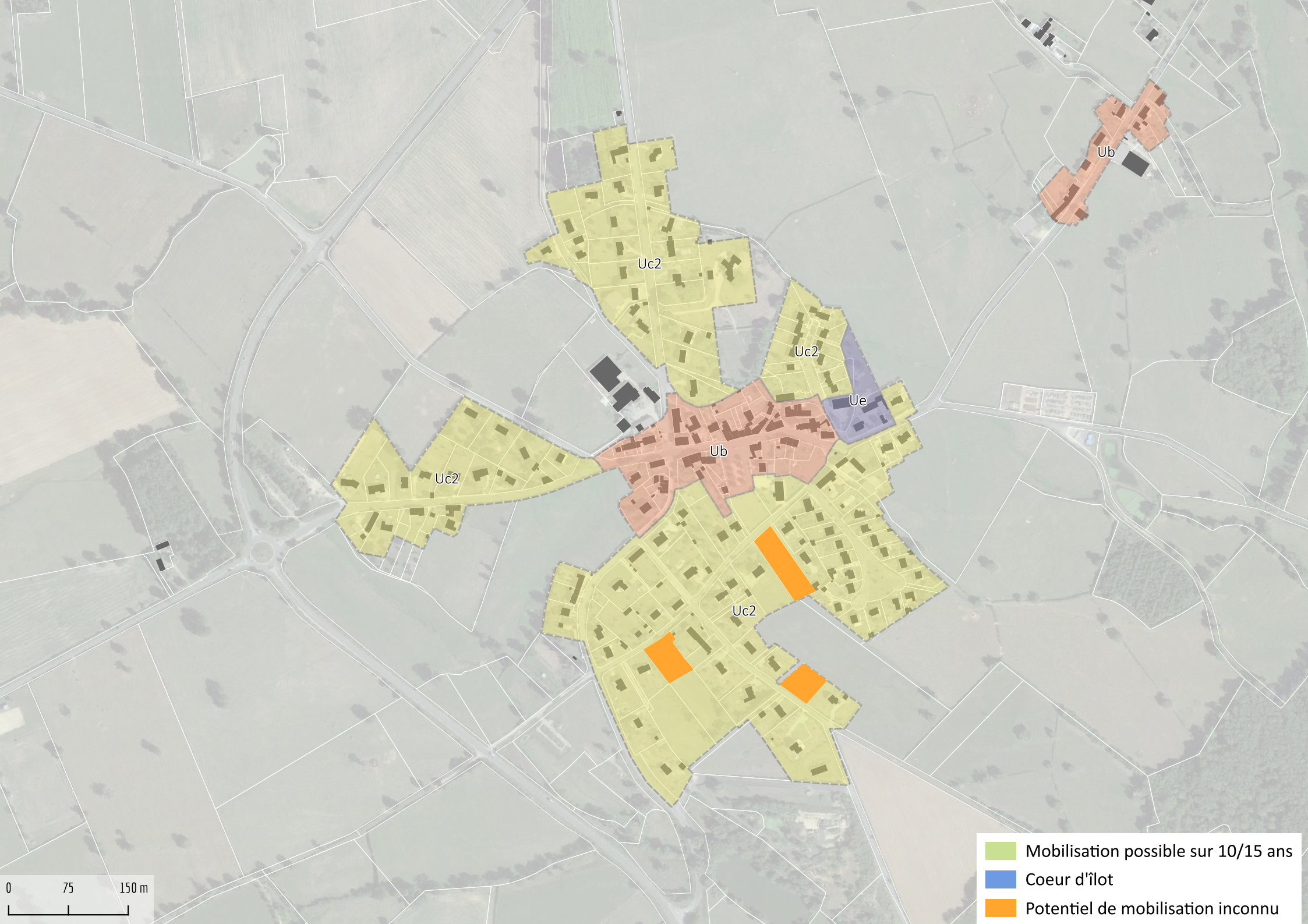

Uc2
Ub
Uc2
Uc2
Ue
Uz2
Ub
Uc2
Ub
0
75
150 m
Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Uz2
Uz1
Uc2
Uc2
Ut
Up
Ue
Uz2
Ua
Uaf
Uaf
Uc2
Ue
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

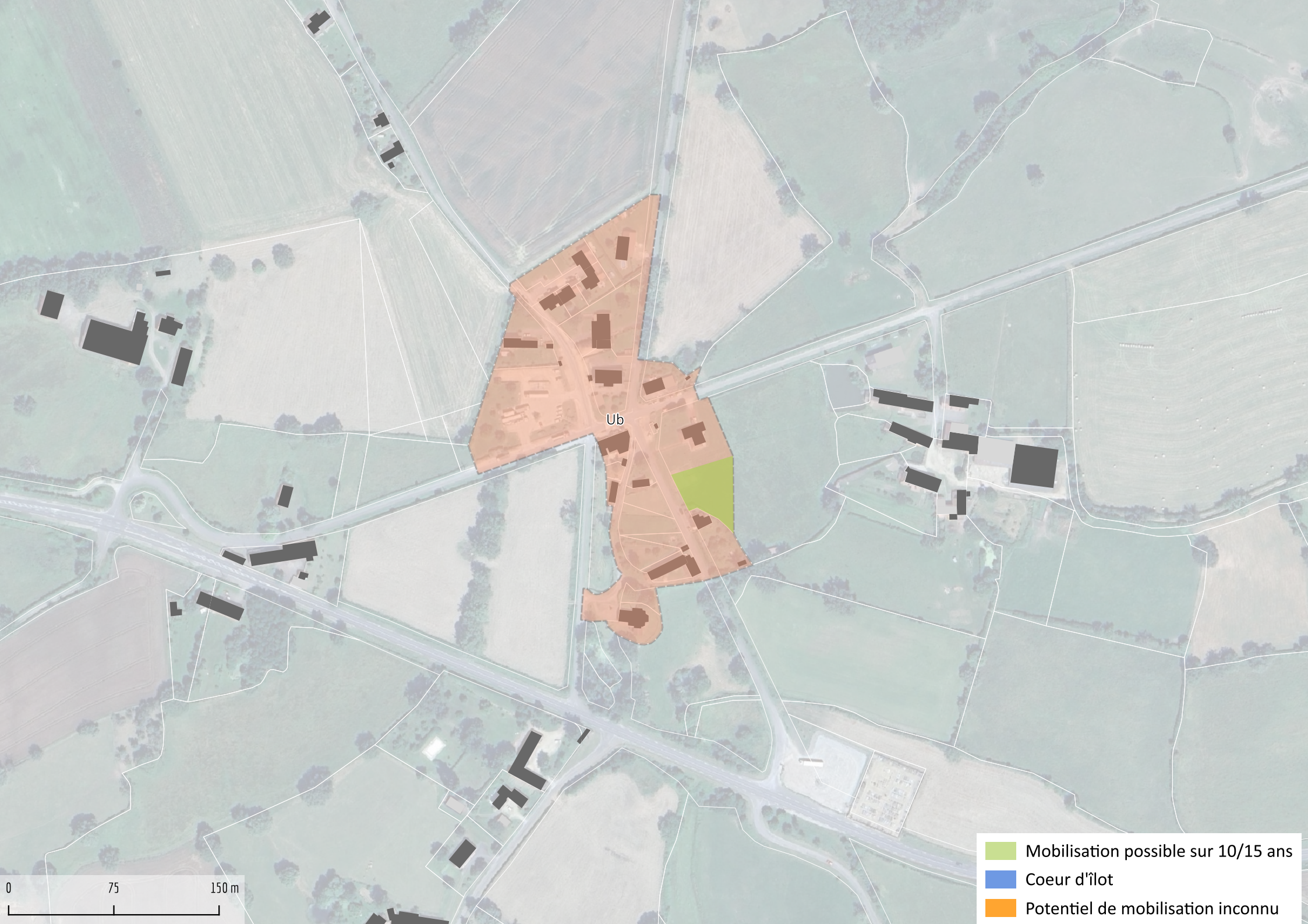

Ub
Ub
Ub
Ub
Ue
Ue
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

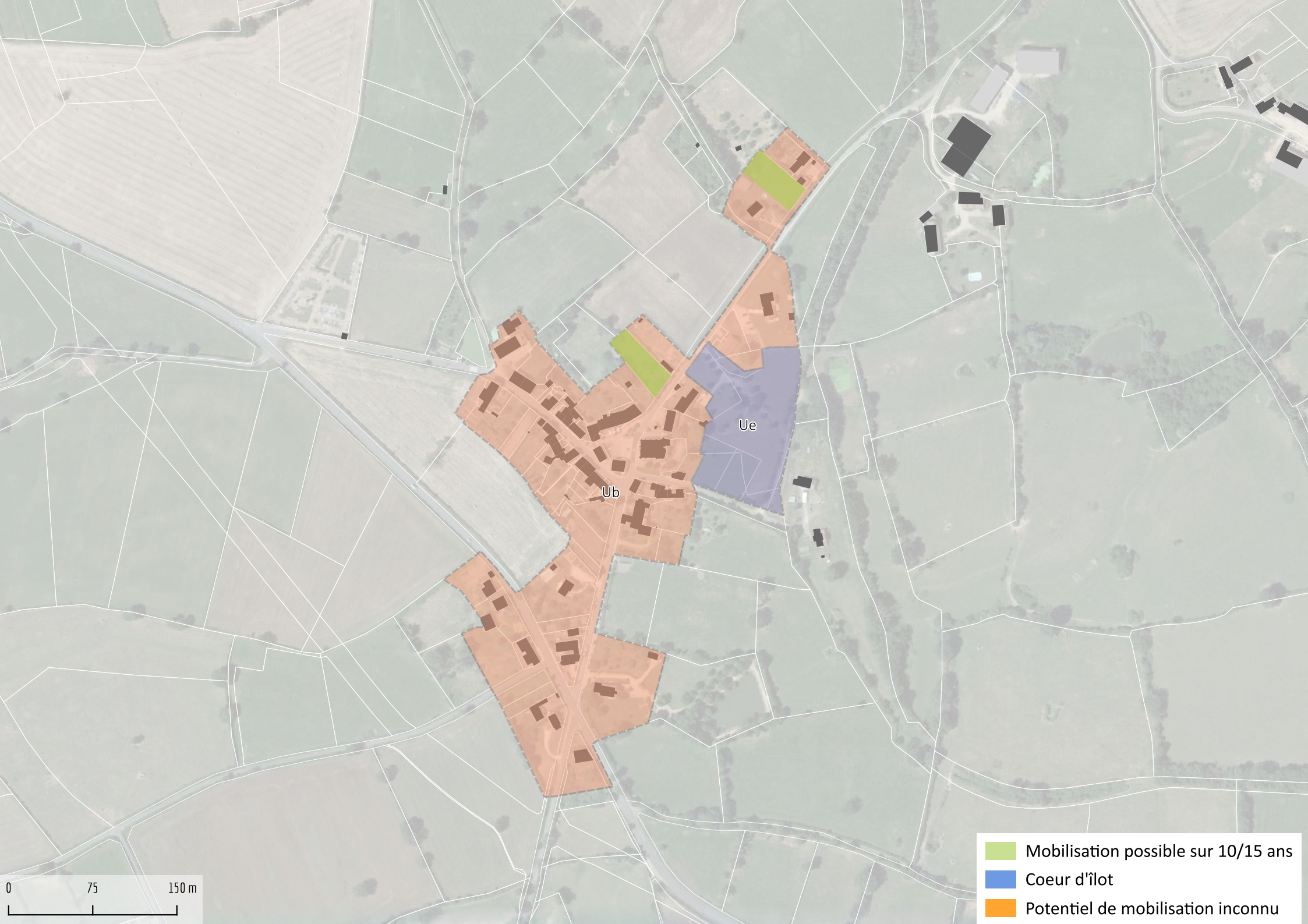

Ub
Ub
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Uc2
Ue
Uc2
Uc2
Uc2
Ut
Ub
Ua
Ue
Ue
Uc2
Uc2
Ub
Uc2
Uz2
Ut
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Ub
Uc2
Uc2
Ue
Ub
Uc2
Uc2
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

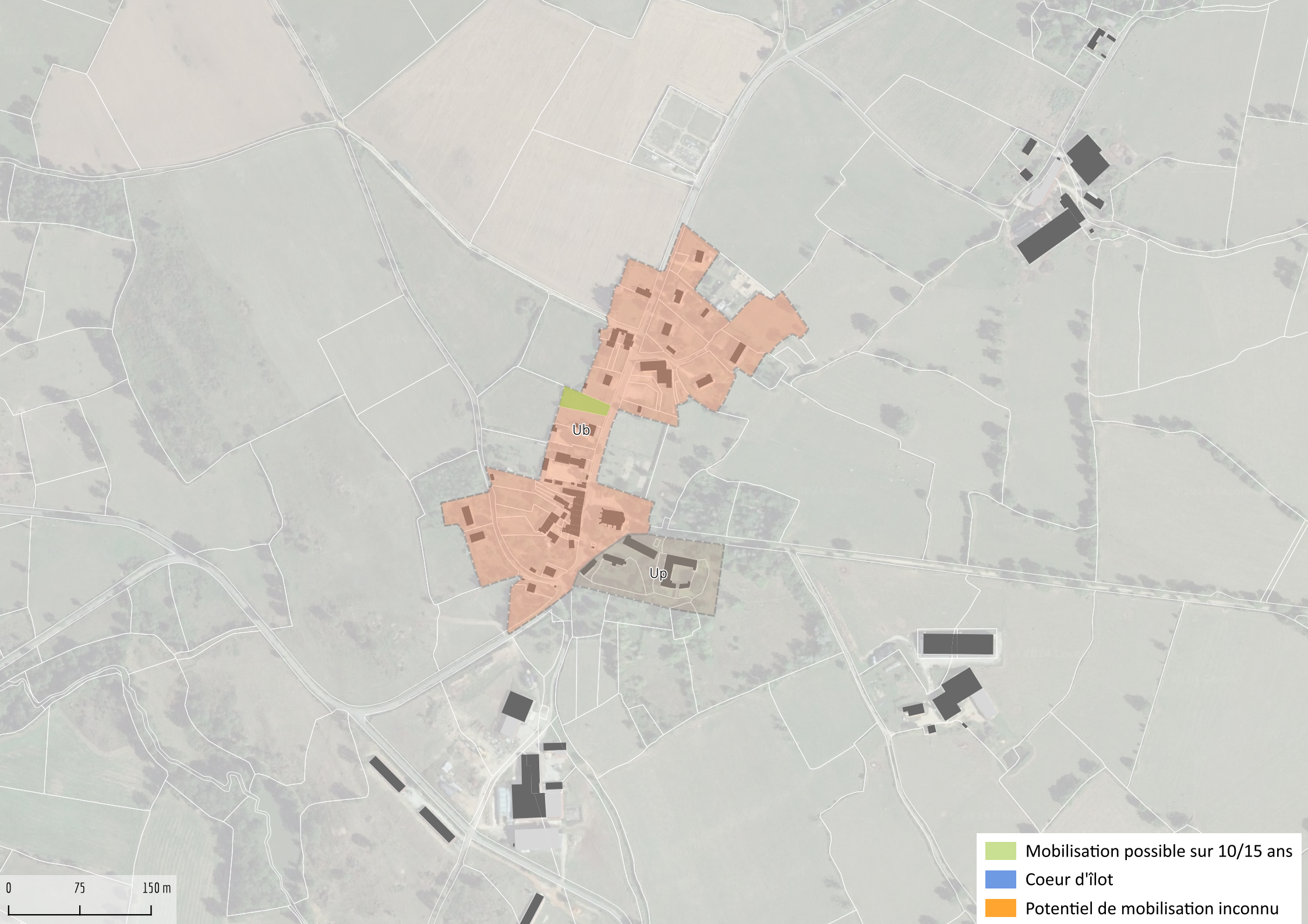

Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m


Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Ue
Ub
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu
0
75
150 m

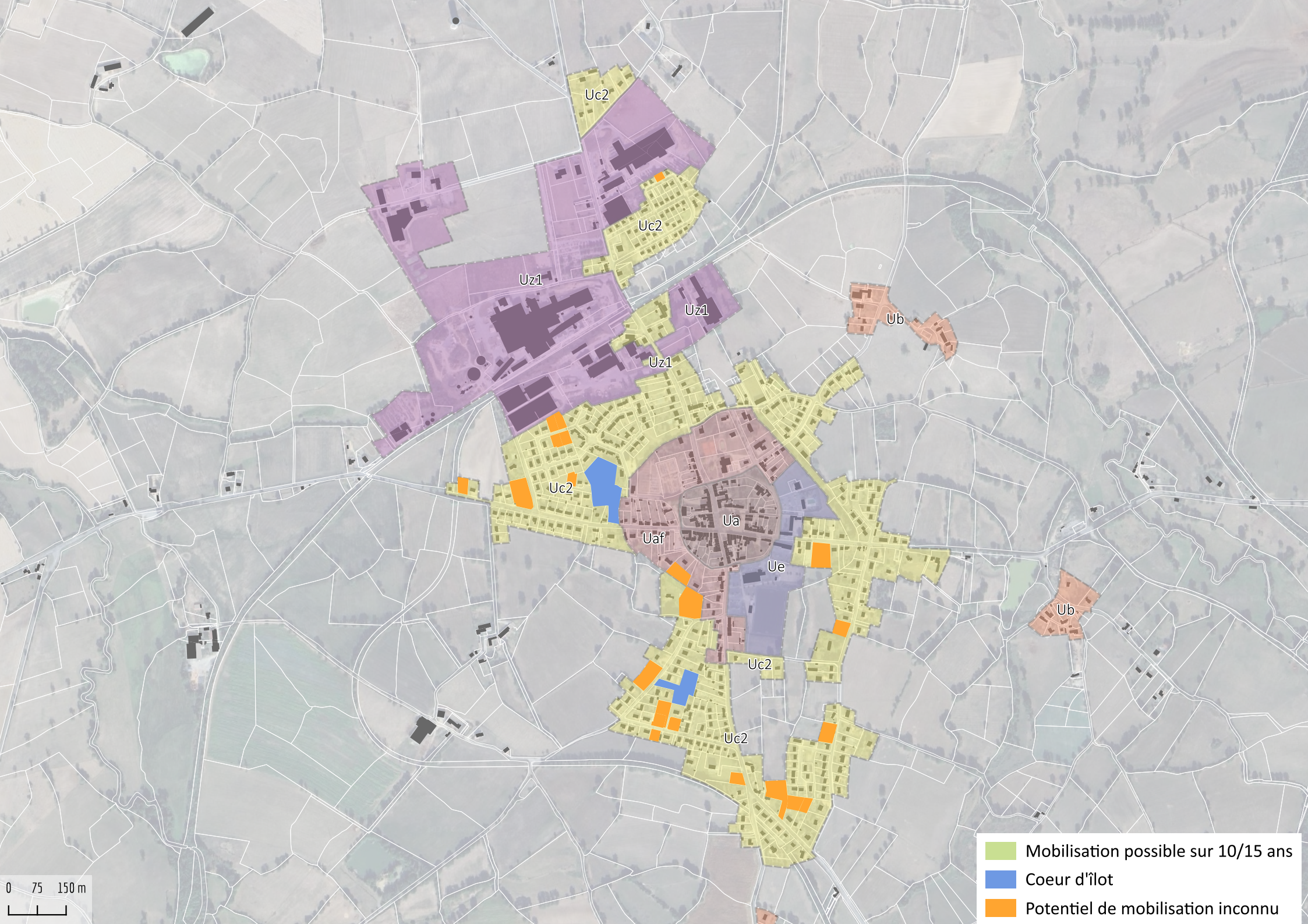

Up
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

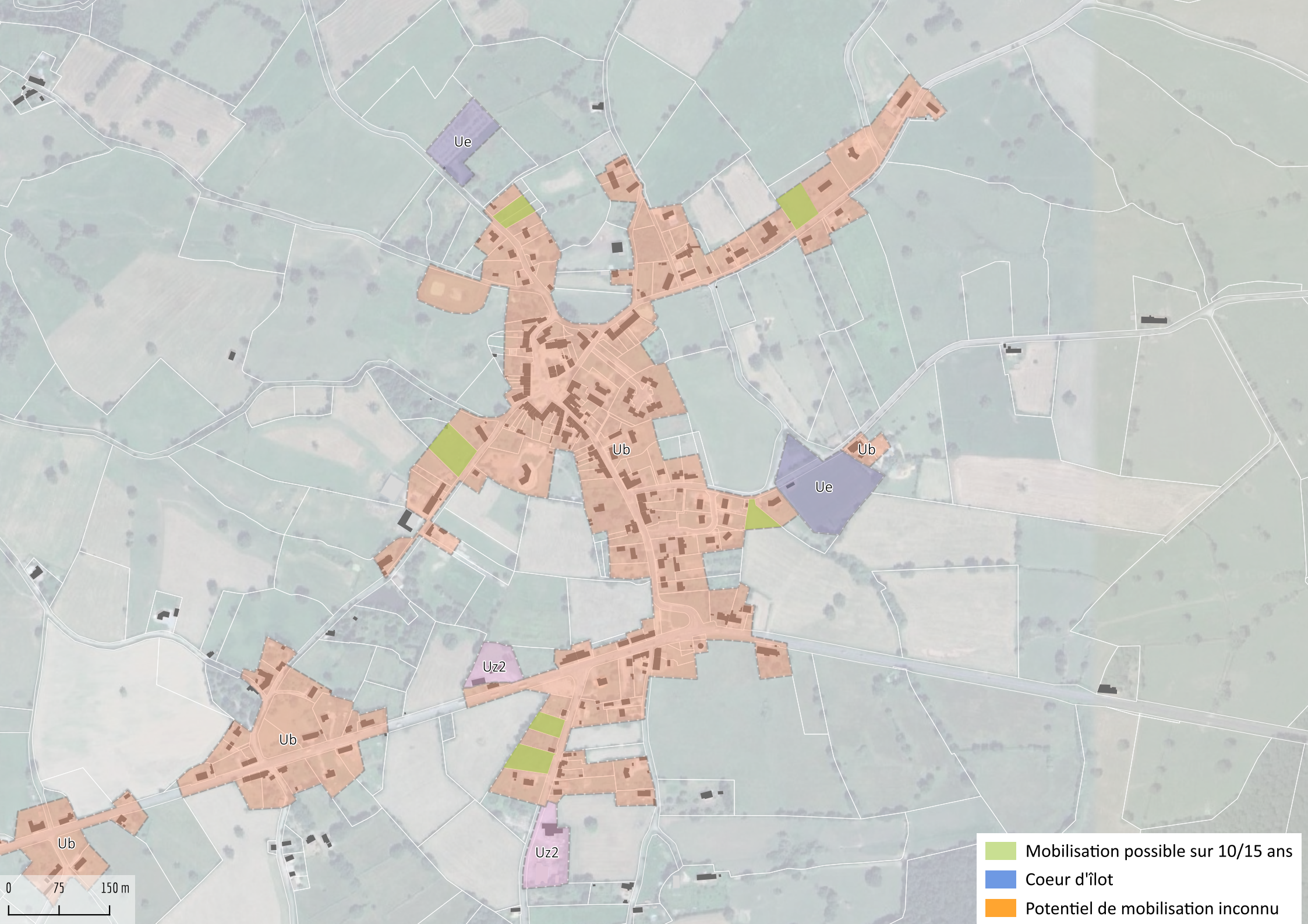

Ub
Ue
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Ub
Up
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Uc2
Ub
Up
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

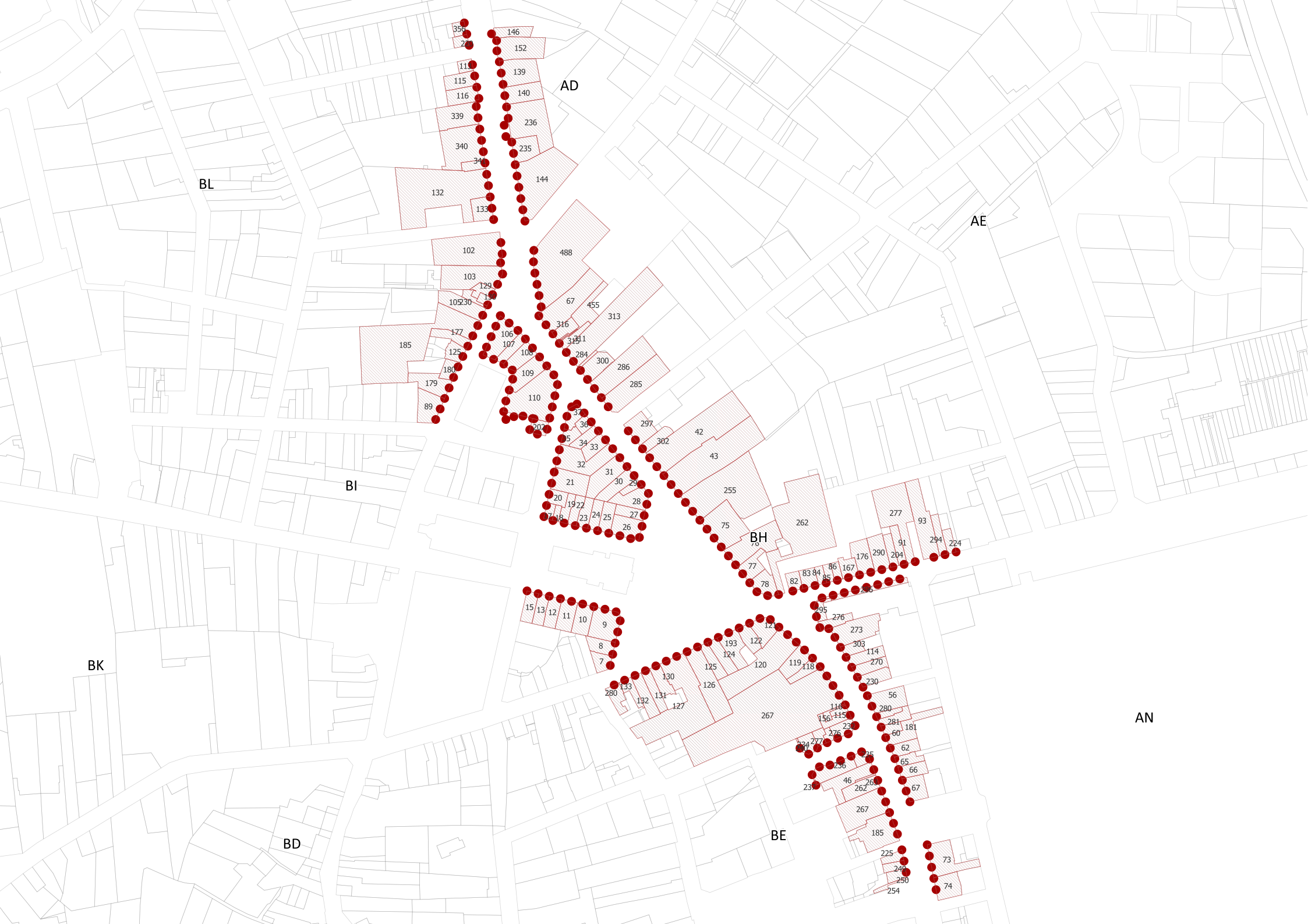

Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Uc2
Uc2
Uz1
Uz1
Uz1
Ub
Uc2
Ua
Uaf
Ue
Ub
Uc2
Uc2
0 75 150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu


Ue
Ub
Ub
Ue
Uz2
Ub
Uz2
Ub
0
75
150 m
Mobilisation possible sur 10/15 ans
Coeur d'îlot
Potentiel de mobilisation inconnu

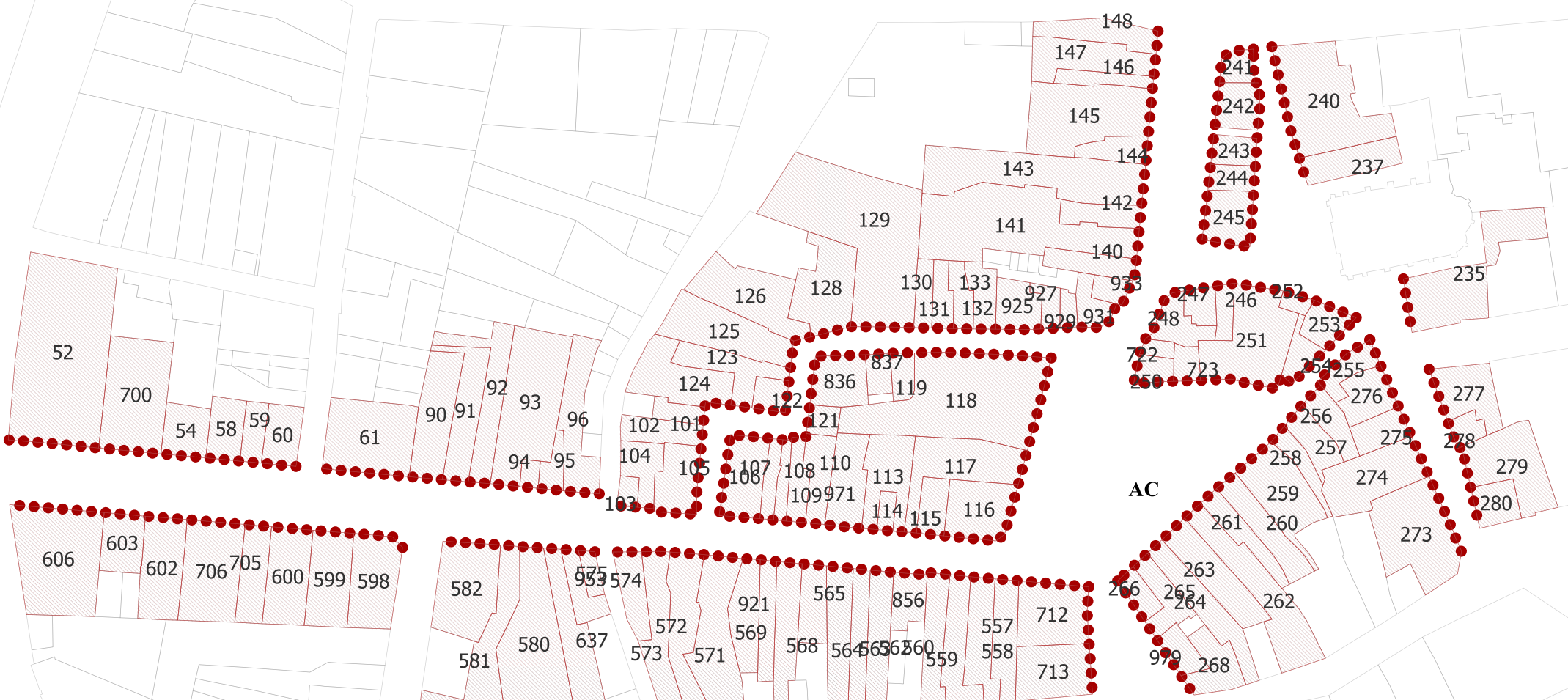
COMMENTRY
MONTMARAULT
NÉRIS
COMMUNAUTÉ

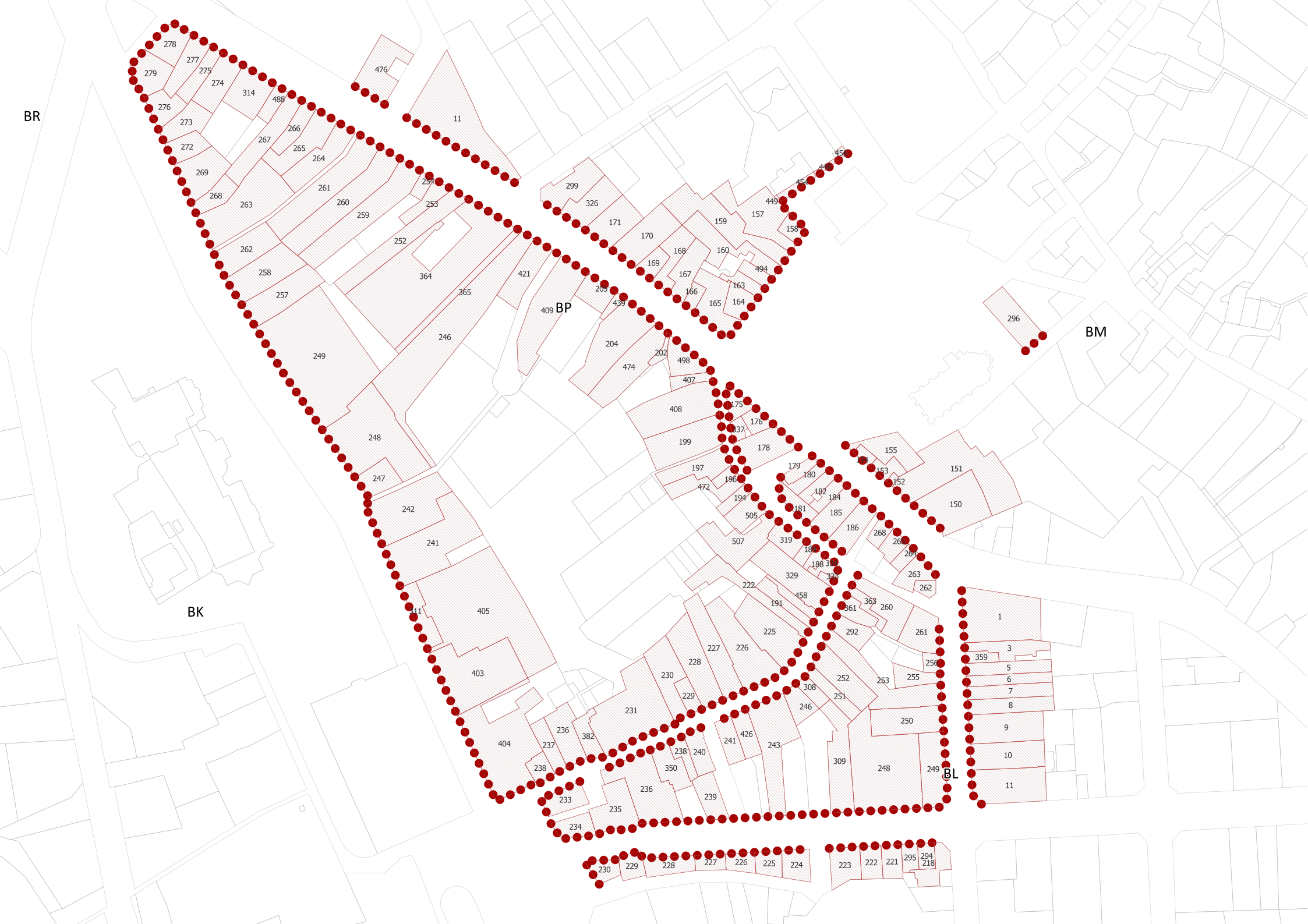
ANNEXE 2


AD
AE
BL
BI
BH
BK
BD
BE
AN



89
88
87
86
85
84
83
373
92
426
464
465
102
103
436
95
94
96
435
450
133
302
303
344
343
461
313
325
326
323
273
271
105
462
327
111
113
322
129
341
119
459
115
324
375
247
108
403
402
128
345
351
460
454
350
352
143
139
333
332
155
131
164
142
316
167
166
145
144
141
325
157
294
259
142
124
123
122
171
169
272
293
545
188
283
175
170
162
146
165
192
191
554
251
244
533
241
246
245
243
250
491
240
194
193
540
541
504
238
237
235
234
232
229
227
533
483
505
525


148
147
146
145
144
143
142
141
140
241
242
243
244
245
240
237
235
129
126
128
130
133
927
131
132
925
929
931
933
247
246
252
248
253
251
722
723
254
255
250
276
277
256
257
275
278
258
279
274
259
280
261
260
273
263
266
265
264
262
979
268
125
123
124
837
836
119
118
122
121
102
101
104
105
107
108
110
106
109
971
113
117
114
115
116
103
52
700
54
58
59
60
61
90
91
92
93
94
95
96
606
603
602
706
705
600
599
598
582
581
580
637
575
953
574
572
573
571
921
569
565
568
564
856
563
562
560
559
557
558
712
713
AC

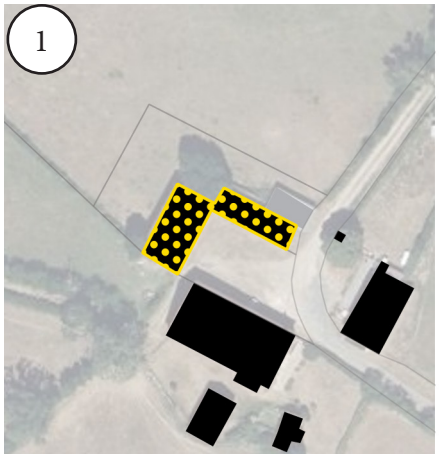

BR
BK
BP
BM
BL
278
277
279
275
274
314
488
476
11
276
273
266
267
265
264
272
269
268
263
261
260
259
254
253
252
364
365
421
262
258
257
249
246
248
247
242
241
411
405
403
404
409
299
326
171
170
169
168
167
166
165
164
163
160
159
157
158
449
454
450
494
203
439
204
474
202
498
407
408
199
197
472
175
176
337
178
196
194
505
507
179
180
182
184
181
185
186
319
188
329
458
191
222
225
227
226
228
230
229
231
236
382
237
238
240
350
233
235
234
241
426
243
246
251
308
252
253
255
256
292
261
260
363
361
268
263
262
155
153
152
151
150
296
1
3
359
5
6
7
8
9
10
11
309
248
249
250
223
222
221
295
294
218
230
229
228
227
226
225
224


76
75
74
69
65
216
64
63
62
AE
56
55
57
54
52
47
46
42
41
40
121
120
114
113
115
122
119
111

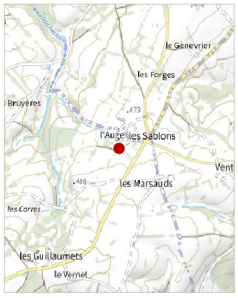
COMMENTRY
MONTMARAULT
NÉRIS
COMMUNAUTÉ

ANNEXE 3

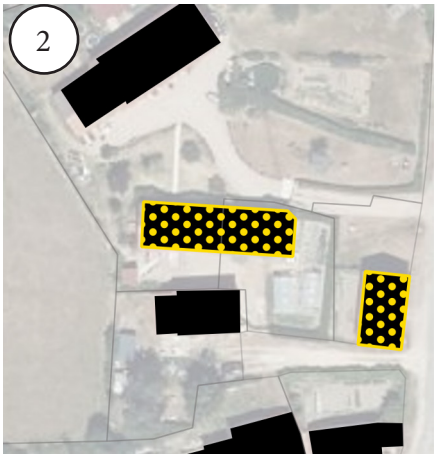
1



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : L' AUGE
Parcelle : ZE77
Surface : 272 m²



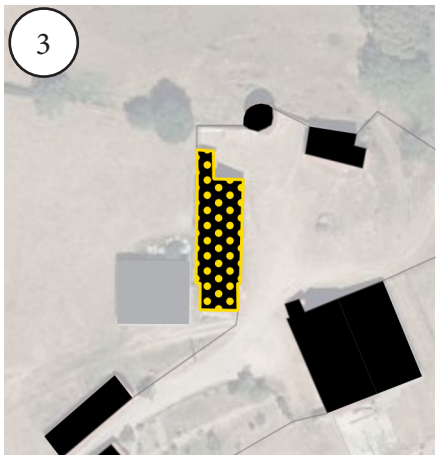
2



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LERRIER
Parcelle : ZM43
Surface : 229 m²



3



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA SAUZET
Parcelle : ZO27
Surface : 294 m²



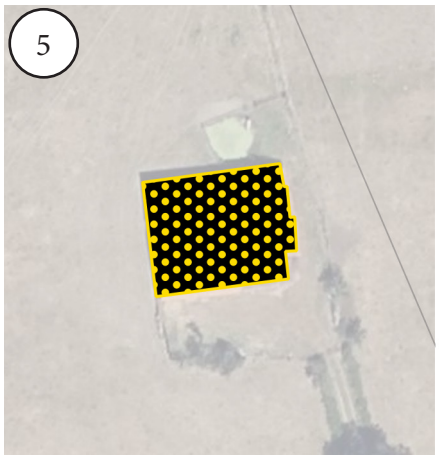
4



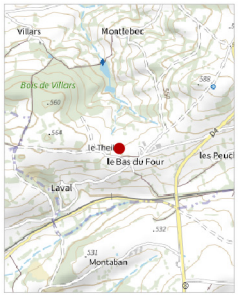
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES PEUCHES
Parcelle : ZO43
Surface : 496 m²



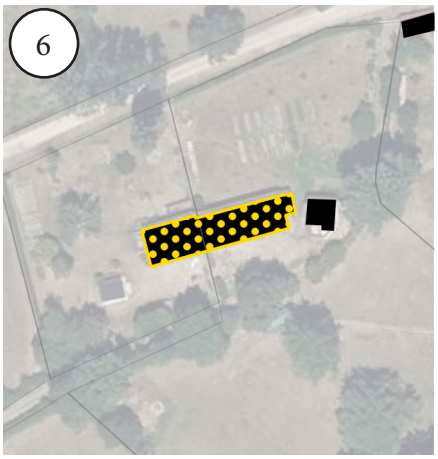
5



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LE BAS DU FOUR
Parcelle : ZP70
Surface : 363 m²



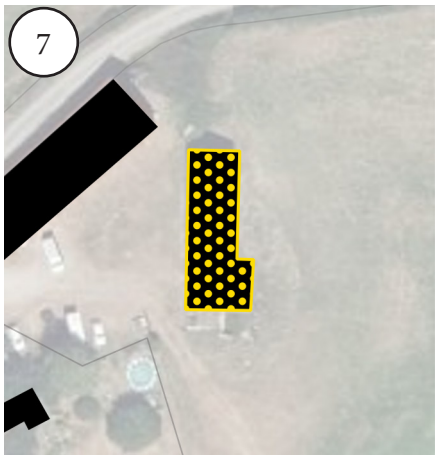
6



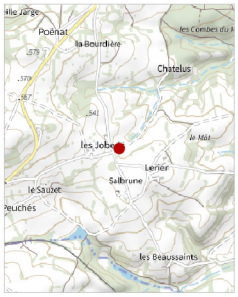
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA VIEILLE JARGE
Parcelle : ZR12
Surface : 278 m²



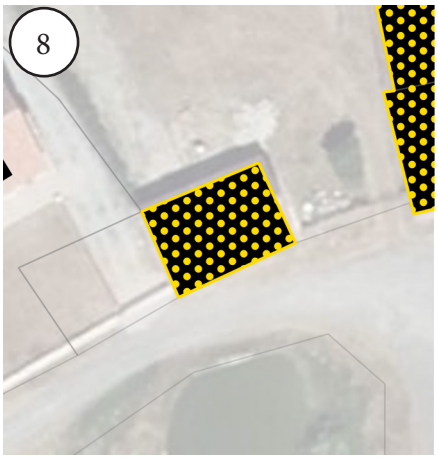
7



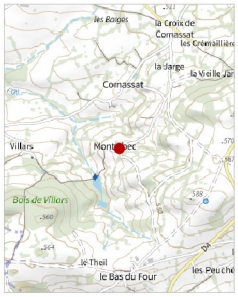
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES JOBERTS
Parcelle : ZN49
Surface : 219 m²



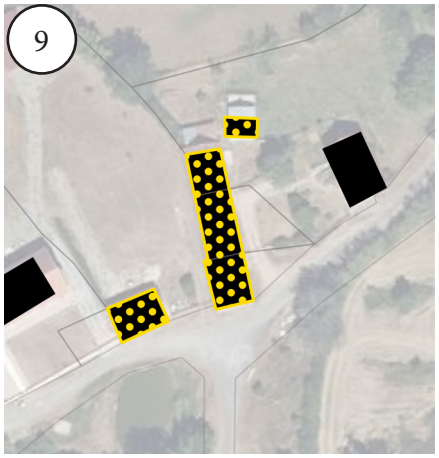
8



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : MONTLEBEC
Parcelle : ZS22
Surface : 82 m²



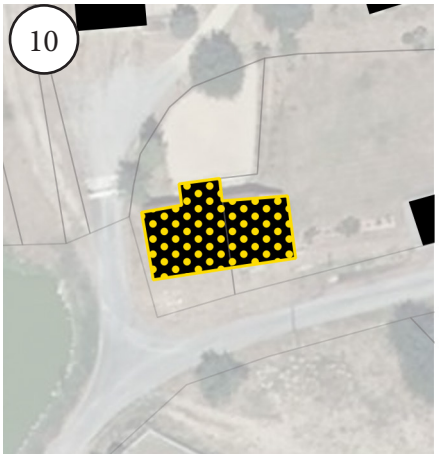
9



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : MONTLEBEC
Parcelle : ZS21
Surface : 253 m²



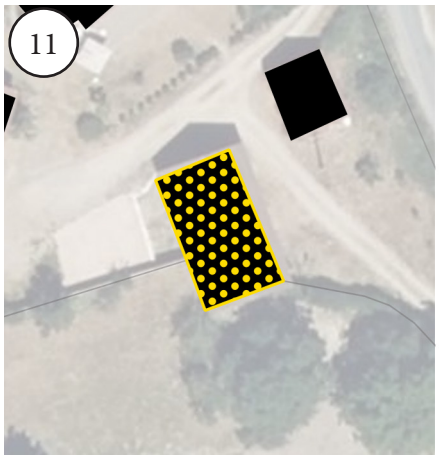
10



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LE ROUSSET
Parcelle : ZA26
Surface : 146 m²



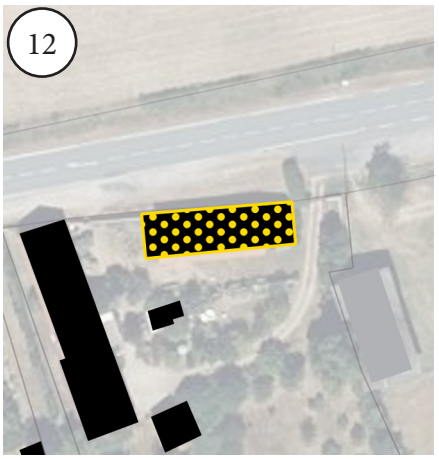
11



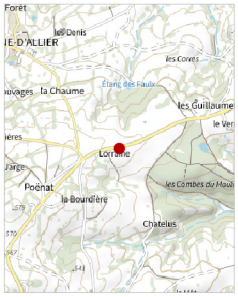
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES JOBERTS
Parcelle : ZN51
Surface : 136 m²



12



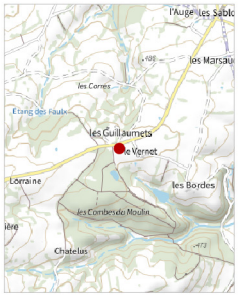
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LORRAINE
Parcelle : ZH76
Surface : 227 m²



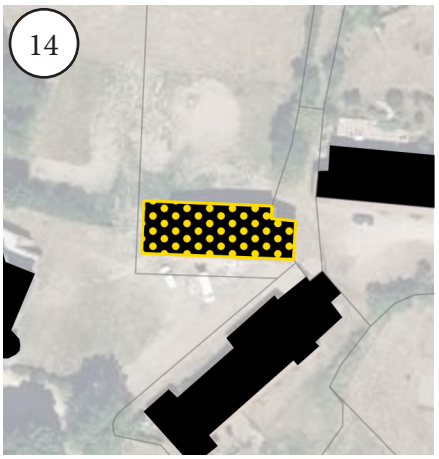
13



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES GUILLAUMETS
Parcelle : ZI1
Surface : 206 m²



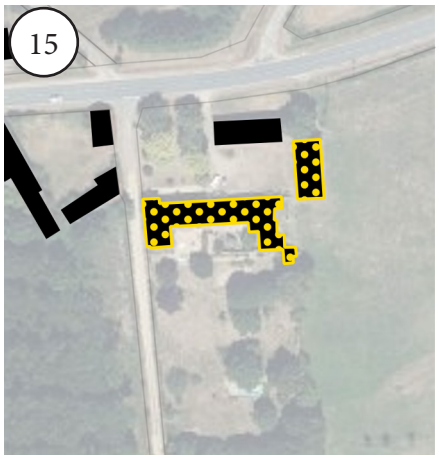
14



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES GUILLAUMETS
Parcelle : ZE69
Surface : 278 m²



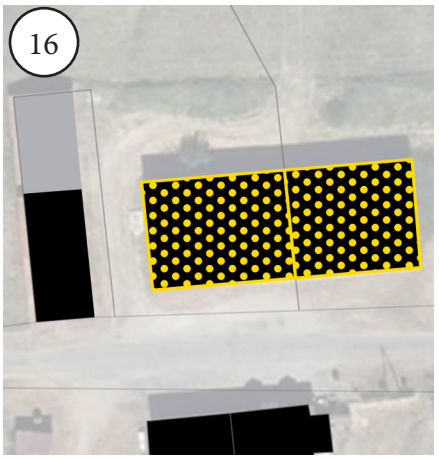
15



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES GUILLAUMETS
Parcelle : ZI1
Surface : 612 m²



16



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES MARSAUDS
Parcelle : ZE18
Surface : 220 m²



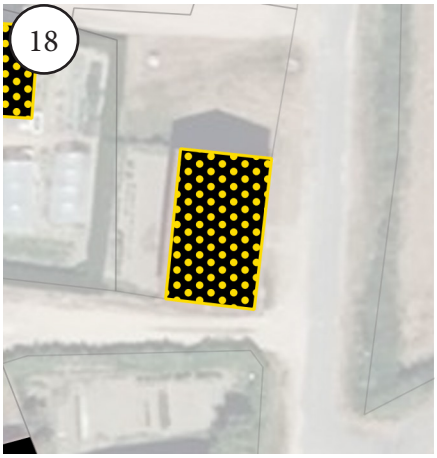
17



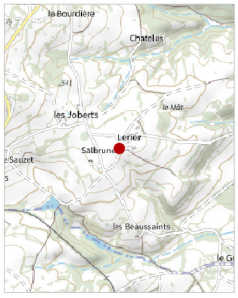
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES MARSAUDS
Parcelle : ZE17
Surface : 195 m²



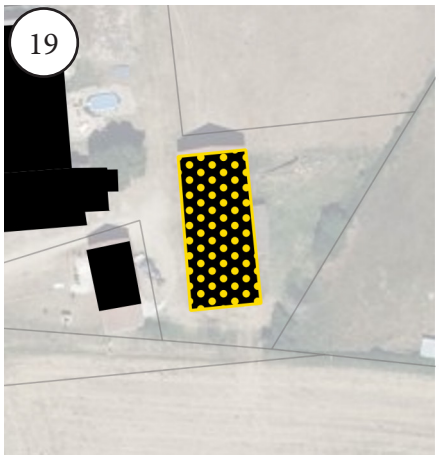
18



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LERRIER
Parcelle : ZM5
Surface : 109 m²



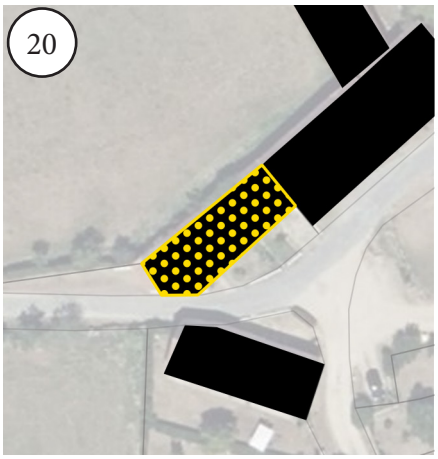
19



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA FAYE
Parcelle : ZC65
Surface : 450 m²



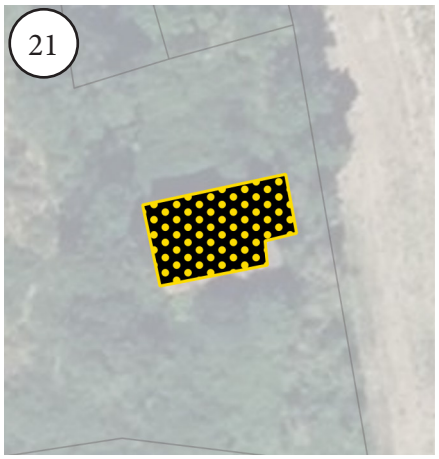
20



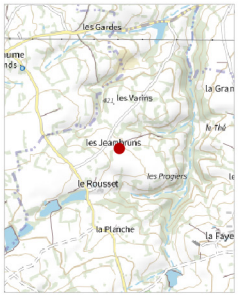
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA FAYE
Parcelle : ZC9
Surface : 146 m²



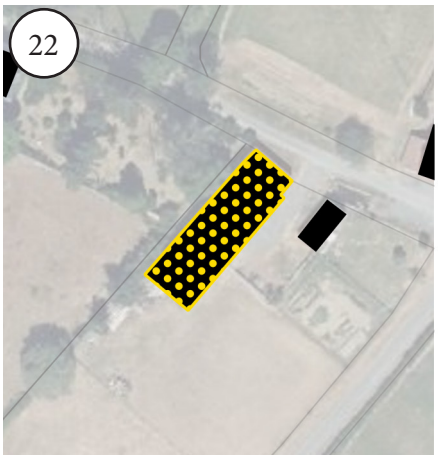
21



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LES JEAMBRUNS
Parcelle : ZA13
Surface : 103 m²



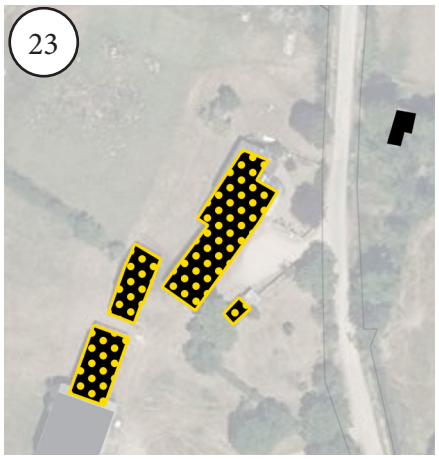
22



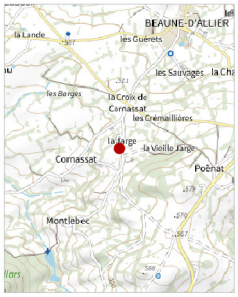
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LADOUX
Parcelle : ZW65
Surface : 364 m²



23



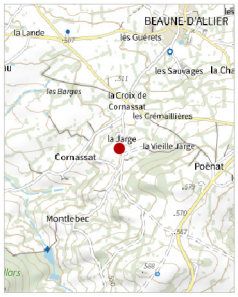
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA JARGE
Parcelle : ZR7
Surface : 326 m²



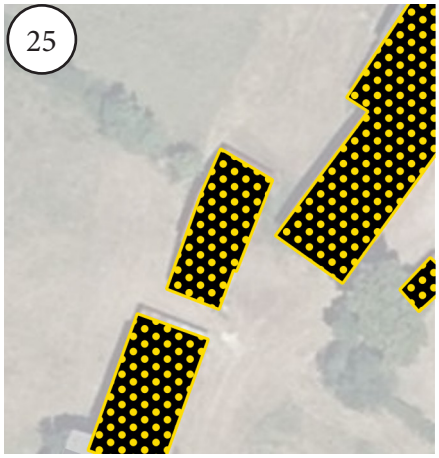
24



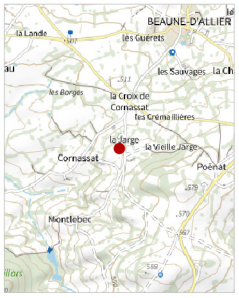
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA JARGE
Parcelle : ZR7
Surface : 16 m²



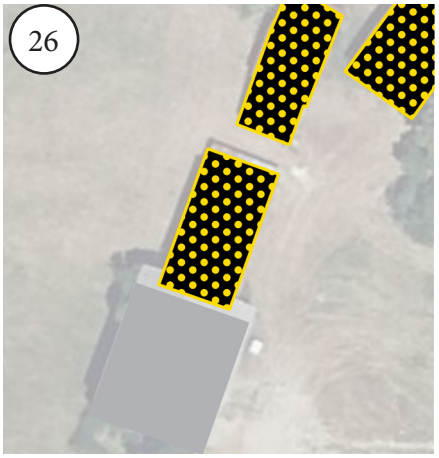
25



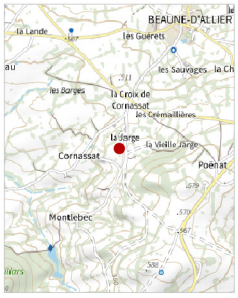
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA JARGE
Parcelle : ZR7
Surface : 97 m²



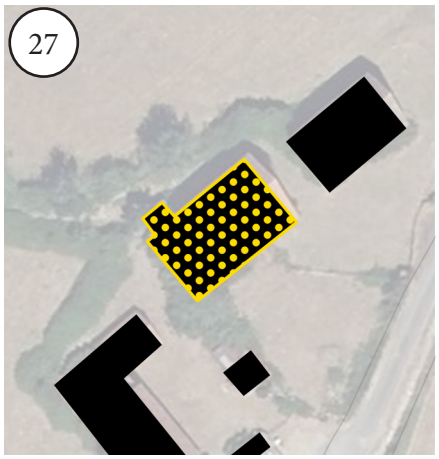
26



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : LA JARGE
Parcelle : ZR7
Surface : 123 m²



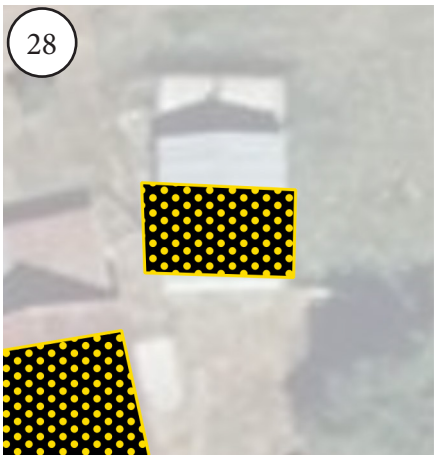
27



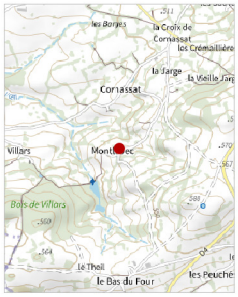
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : MONTLEBEC
Parcelle : ZR48
Surface : 179 m²



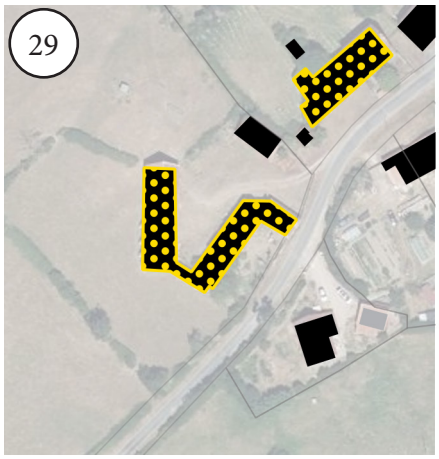
28



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : MONTLEBEC
Parcelle : ZS20
Surface : 27 m²



29



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : CORNASSAT
Parcelle : ZT4
Surface : 560 m²



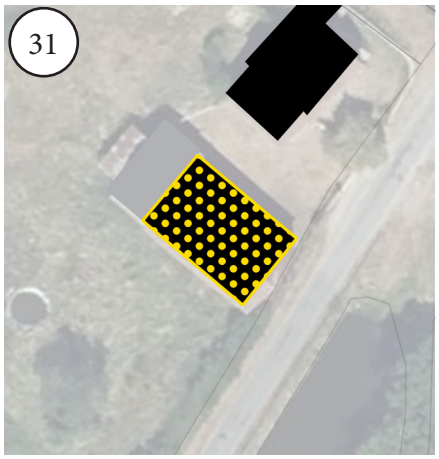
30



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : CORNASSAT
Parcelle : ZV38
Surface : 312 m²



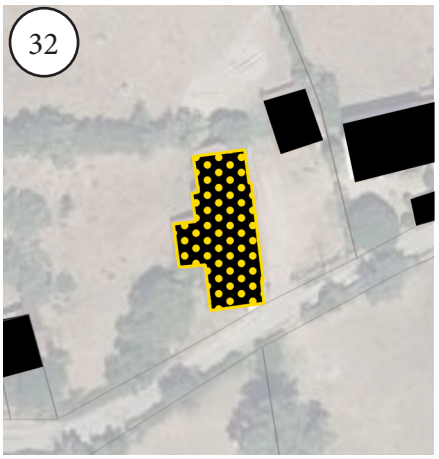
31



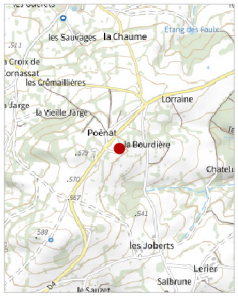
Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : CORNASSAT
Parcelle : ZV37
Surface : 152 m²



32



Commune : Beaune-d'Allier
Lieu-dit : POENAT
Parcelle : ZN4
Surface : 264 m²



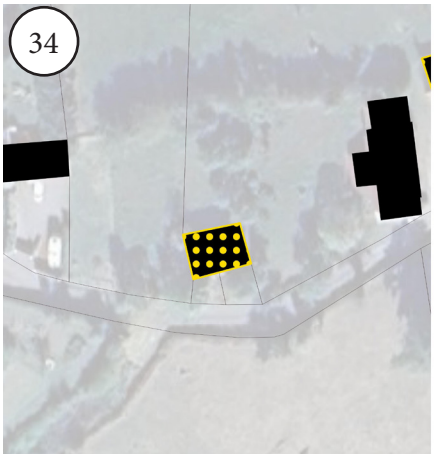
33



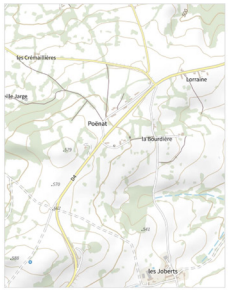
Commune : Baune-d'Allier
Lieu-dit : POENAT
Parcelle : ZN4
Surface : 66m²



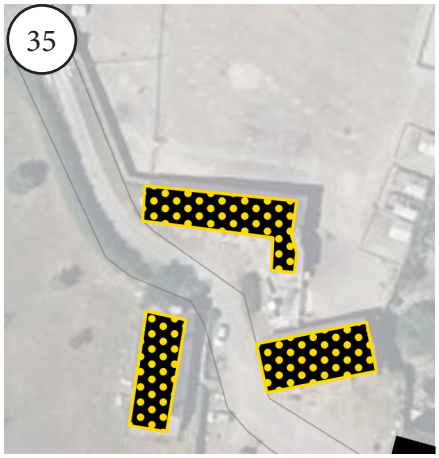
34



Commune : Baune-d'Allier
Lieu-dit : POENAT
Parcelle : ZN3-ZN4
Surface : 118m²



35



Commune : Bezenet
Lieu-dit : LA GAUDIERE
Parcelle : ZN9
Surface : 203 m²



36



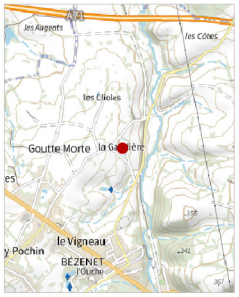
Commune : Bezenet
Lieu-dit : LA GAUDIERE
Parcelle : ZN29
Surface : 252 m²



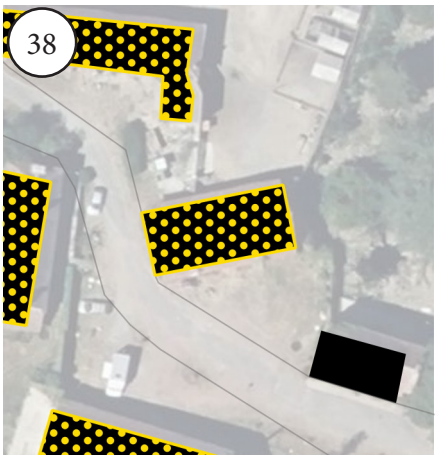
37



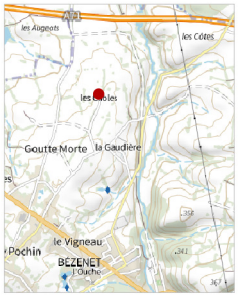
Commune : Bezenet
Lieu-dit : LA GAUDIERE
Parcelle : ZN29
Surface : 143 m²



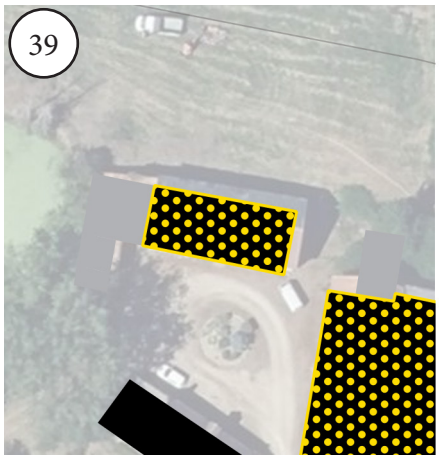
38



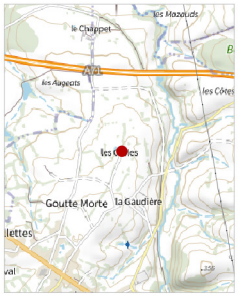
Commune : Bezenet
Lieu-dit : LA GAUDIERE
Parcelle : ZN9
Surface : 178 m²



39



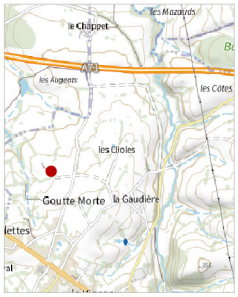
Commune : Bezenet
Lieu-dit : LES CLIOLES
Parcelle : ZL17
Surface : 176 m²



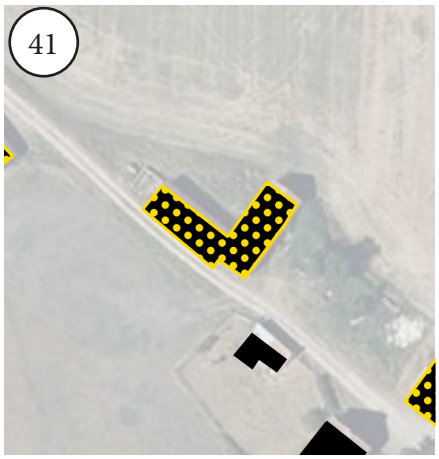
40



Commune : Bezenet
Lieu-dit : LES CLIOLES
Parcelle : ZL17
Surface : 595 m²



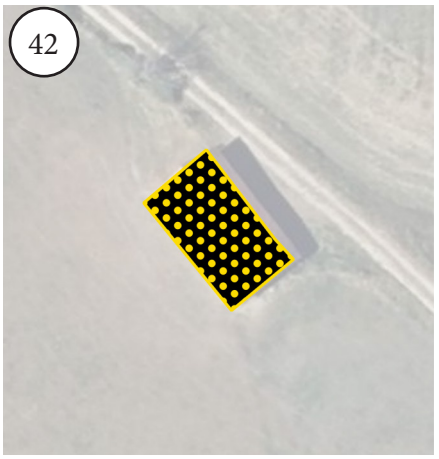
41



Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK1
Surface : 223 m²

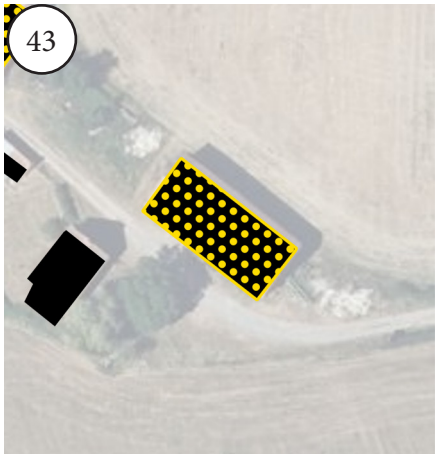


42



Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK1
Surface : 171 m²





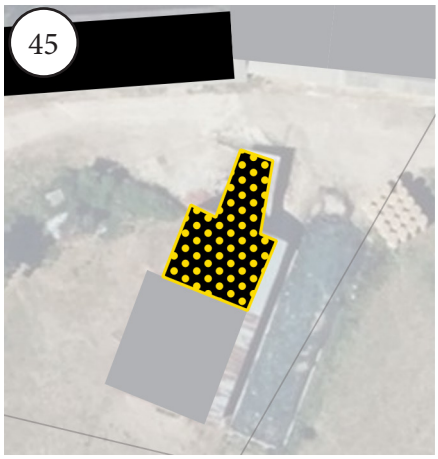
Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK1
Surface : 353 m²





Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK40
Surface : 122 m²



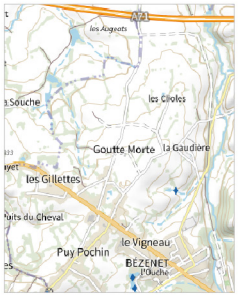


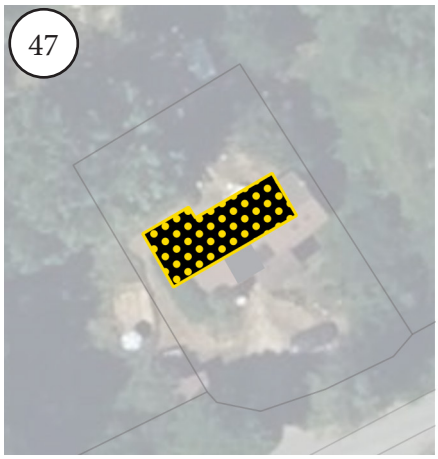
Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK40
Surface : 169 m²





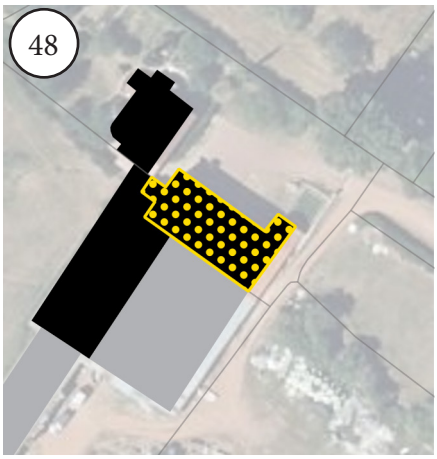
Commune : Bezenet
Lieu-dit : GOUTTE MORTE
Parcelle : ZK40
Surface : 146 m²





Commune : Bezenet
Lieu-dit : SUR LA MINE
Parcelle : ZI74
Surface : 69 m²

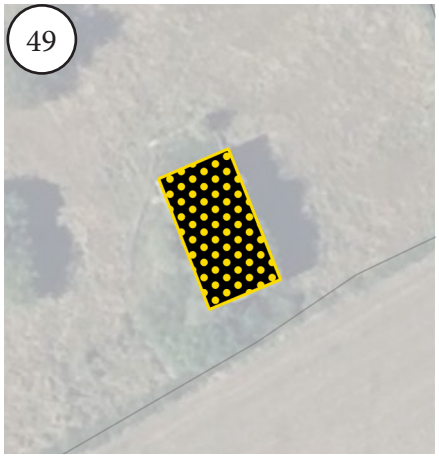




Commune : Bezenet
Lieu-dit : LE VIGNEAU
Parcelle : AC312
Surface : 240 m²



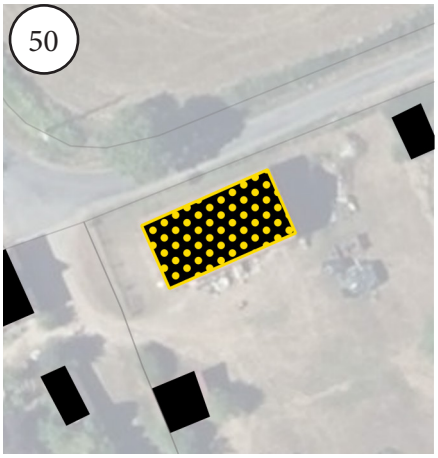
49



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : ARGINY
Parcelle : ZR20
Surface : 148 m²



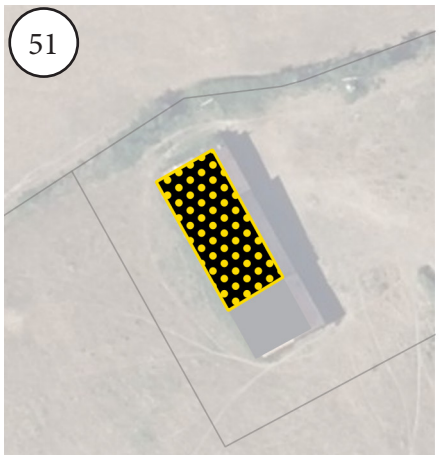
50



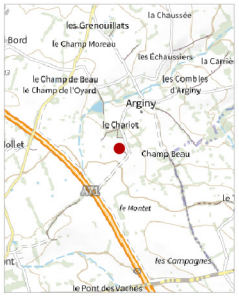
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE CHAMP DE L'OYARD
Parcelle : ZR47
Surface : 128 m²



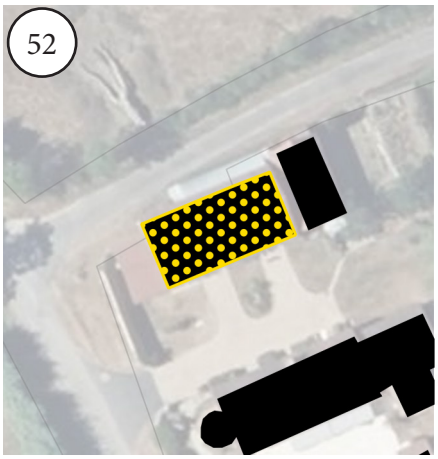
51



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE CHARIOT
Parcelle : ZR32
Surface : 210 m²



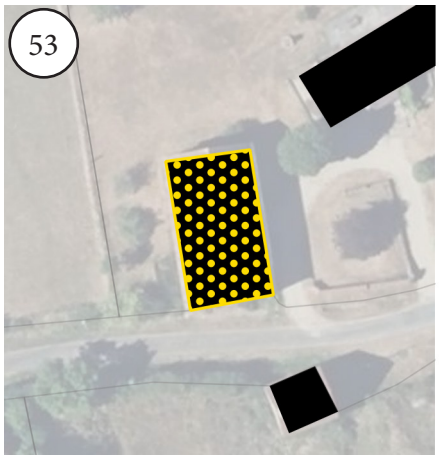
52



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : ARGINY
Parcelle : ZS3
Surface : 109 m²



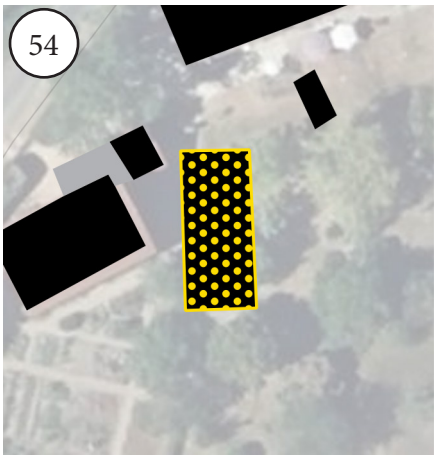
53



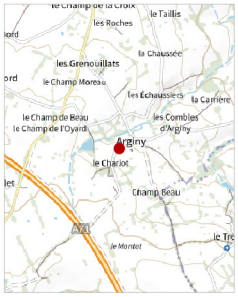
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : ARGINY
Parcelle : ZR37
Surface : 247 m²



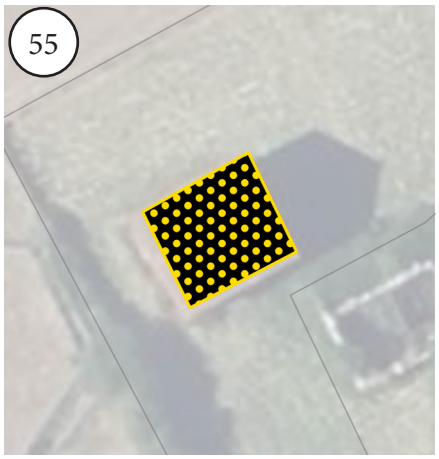
54



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : ARGINY
Parcelle : ZR21
Surface : 95 m²



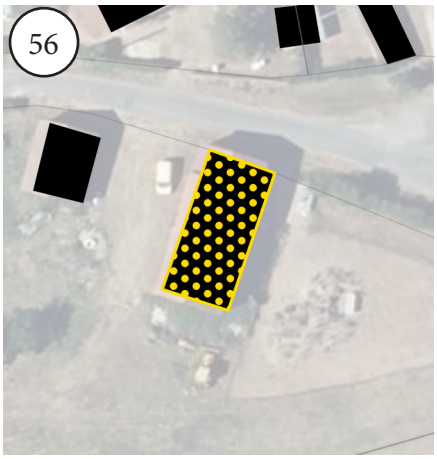
55



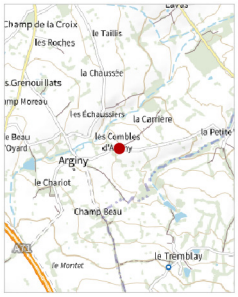
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES COMBLES D'ARGINY
Parcelle : ZS48
Surface : 54 m²



56



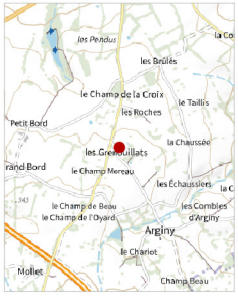
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES ETANGS
Parcelle : ZS52
Surface : 156 m²



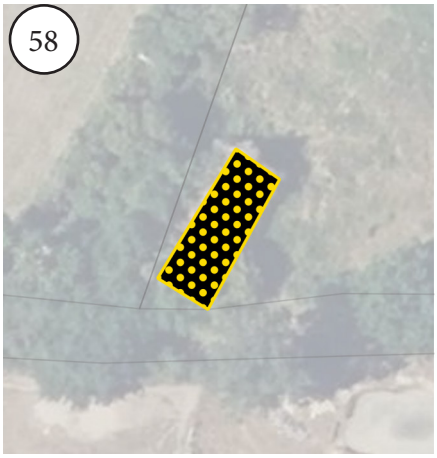
57



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES GRENOUILLATS
Parcelle : ZN3
Surface : 81 m²



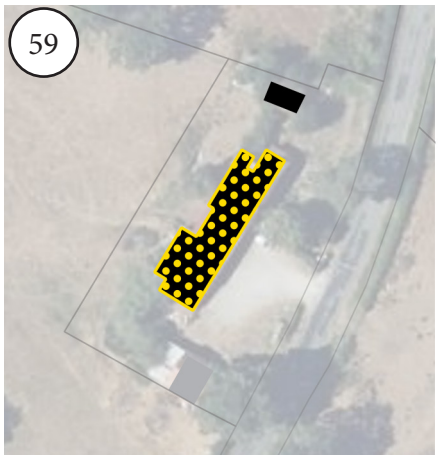
58



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES BRANDES D'ARGINY
Parcelle : ZM22
Surface : 102 m²



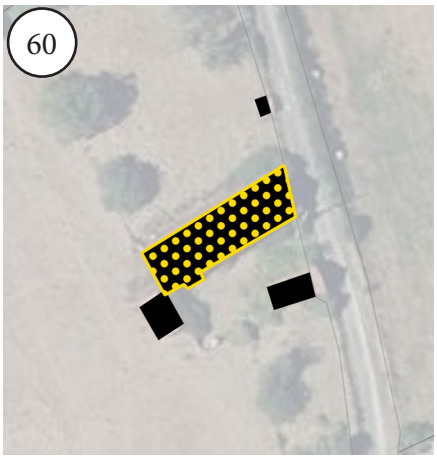
59



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE CHAMP MOREAU
Parcelle : ZM31
Surface : 216 m²



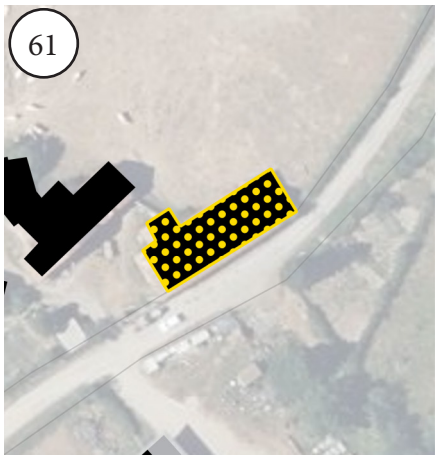
60



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LA CHAUSSEE
Parcelle : ZN40
Surface : 207 m²



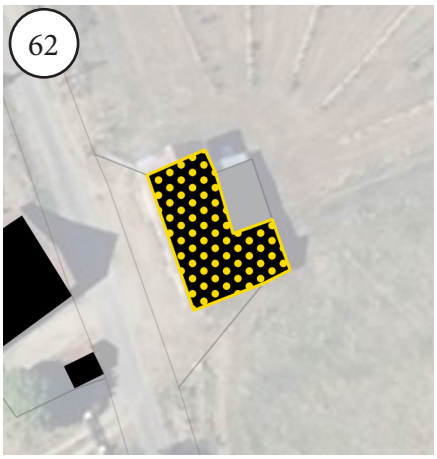
61



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : GRAND BORD
Parcelle : ZM30
Surface : 265 m²



62



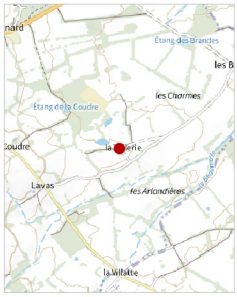
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE TAILLIS
Parcelle : ZN31
Surface : 123 m²



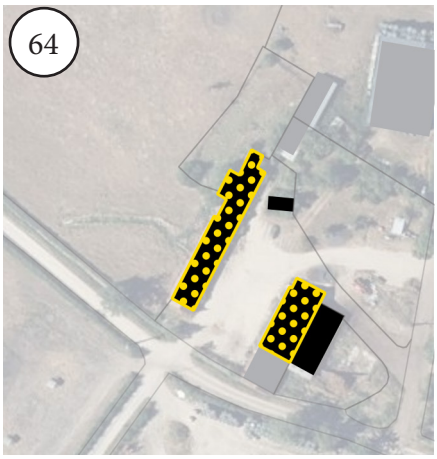
63



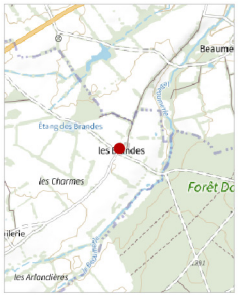
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LA TUILERIE
Parcelle : AL46
Surface : 214 m²



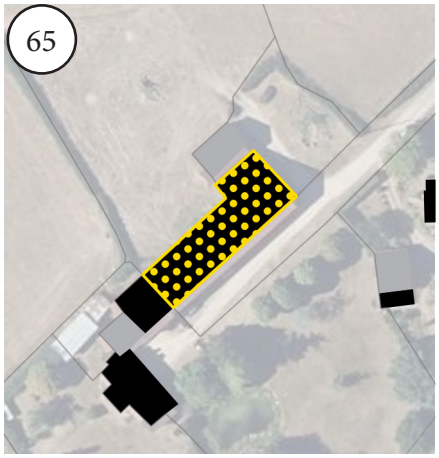
64



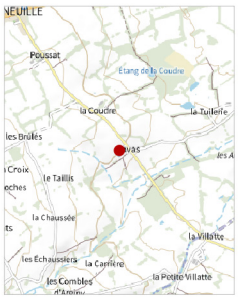
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES BRANDES
Parcelle : AL12
Surface : 355 m²



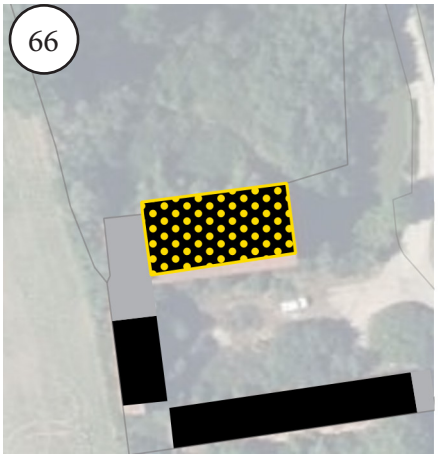
65



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LAVAS
Parcelle : ZN62
Surface : 405 m²



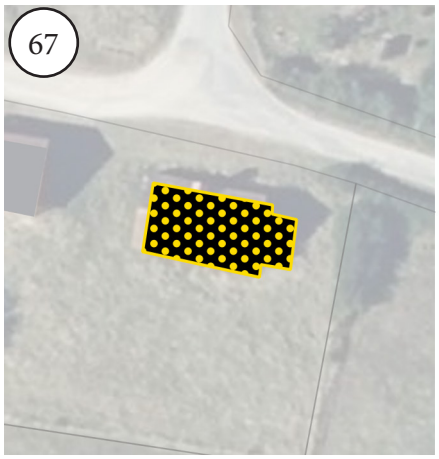
66



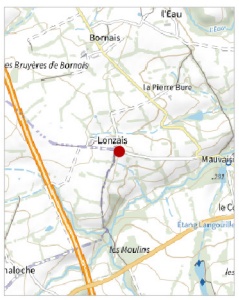
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : PERRUY
Parcelle : AC17
Surface : 293 m²



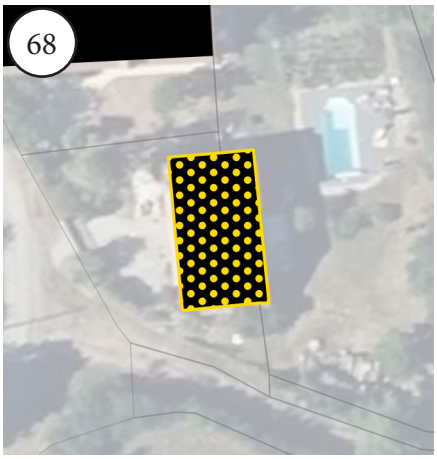
67



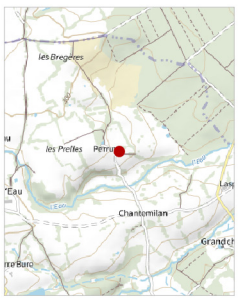
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE PATURAL
Parcelle : ZH2
Surface : 100 m²



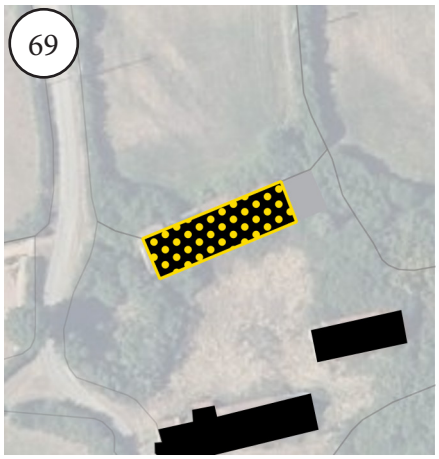
68



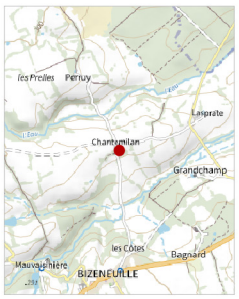
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : PERRUY
Parcelle : AD46
Surface : 139 m²



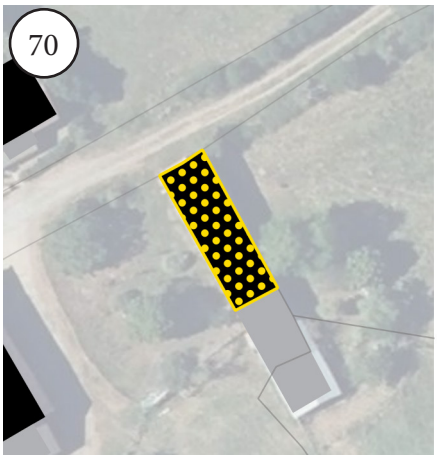
69



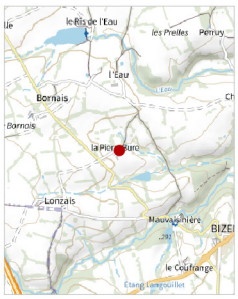
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : CHANTEMILAN
Parcelle : AE3
Surface : 245 m²



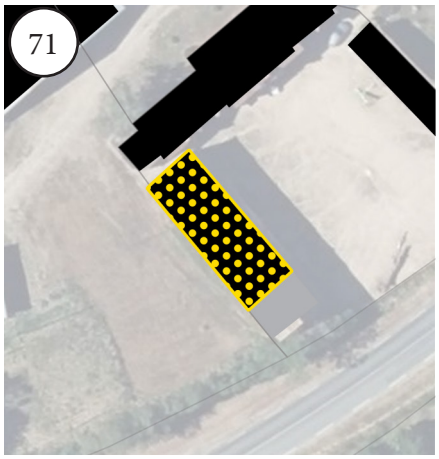
70



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : PIERRE BURE
Parcelle : BC84
Surface : 151 m²



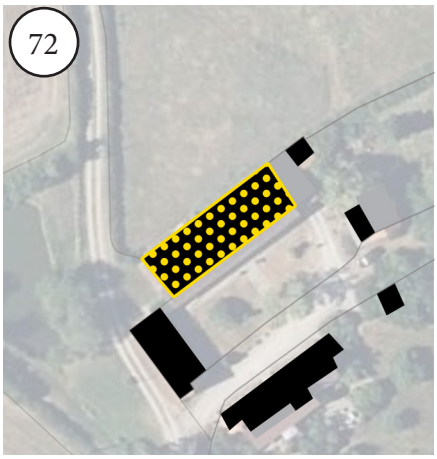
71



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE COUFRANGE
Parcelle : ZH34
Surface : 207 m²

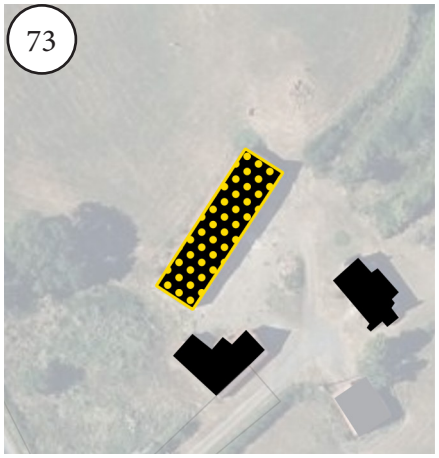


72

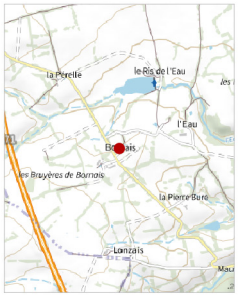


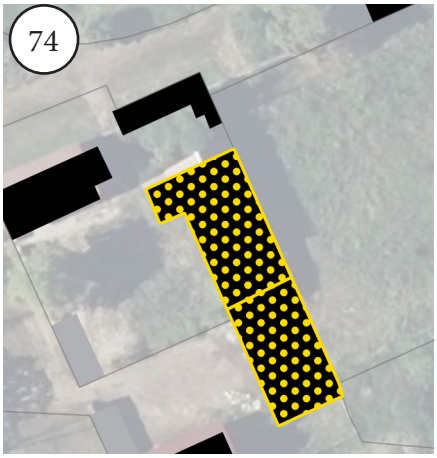
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : L'EAU
Parcelle : AC55
Surface : 296 m²



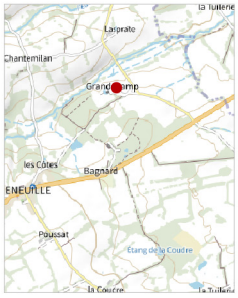


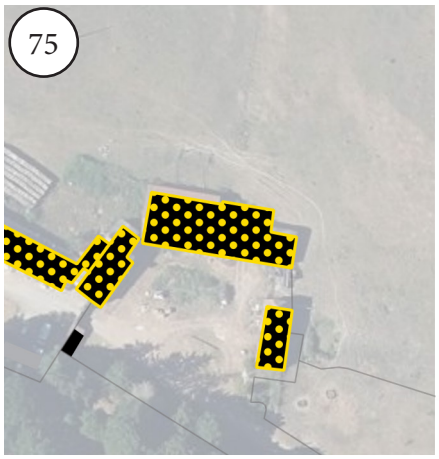
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE GRAND PATURAIL
Parcelle : ZB4
Surface : 358 m²





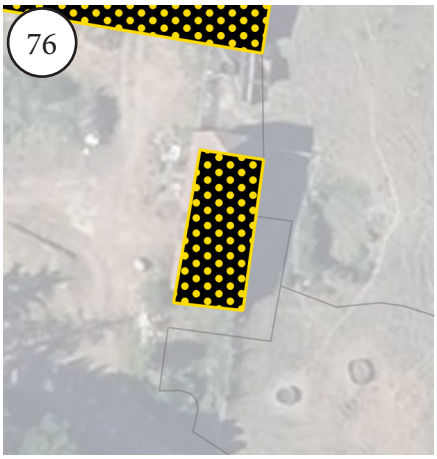
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : BAGNARD
Parcelle : AE56
Surface : 198 m²





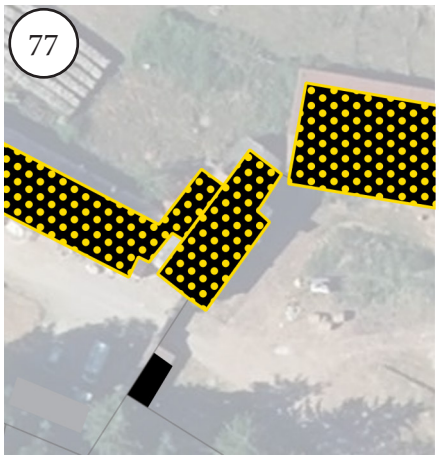
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : GRANDCHAMP
Parcelle : AE39
Surface : 482 m²





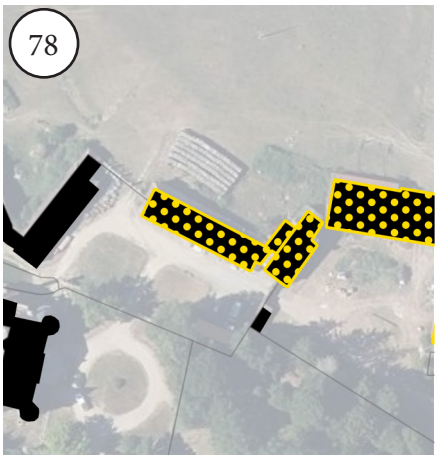
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : GRANDCHAMP
Parcelle : AE39
Surface : 106 m²



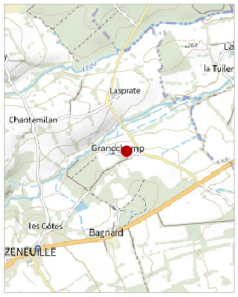


Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : GRANDCHAMP
Parcelle : AE38
Surface : 141 m²



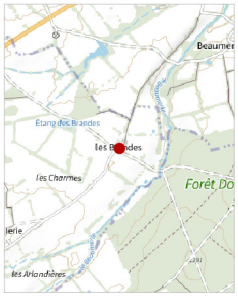


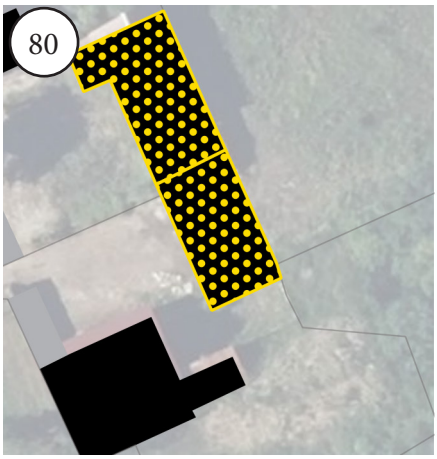
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : GRANDCHAMP
Parcelle : AE39
Surface : 312 m²



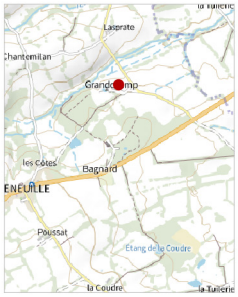


Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES BRANDES
Parcelle : AL11
Surface : 226 m²

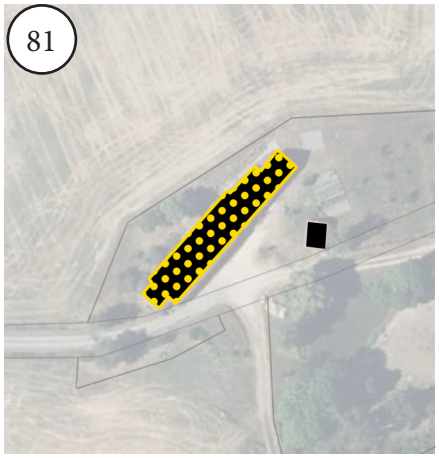




Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : BAGNARD
Parcelle : AE89
Surface : 164 m²



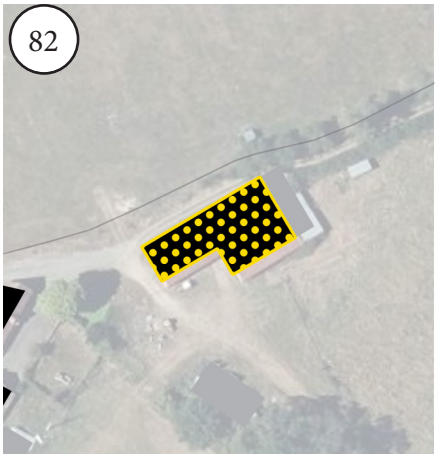
81



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES OYARDS
Parcelle : ZL102
Surface : 462 m²



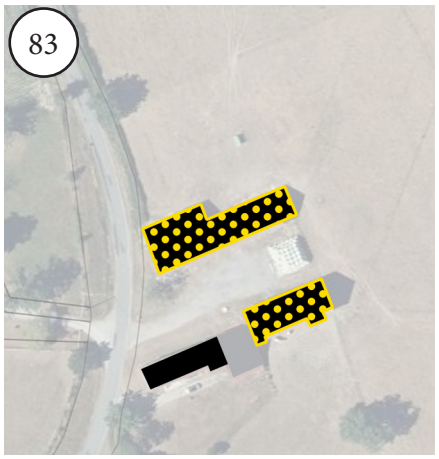
82



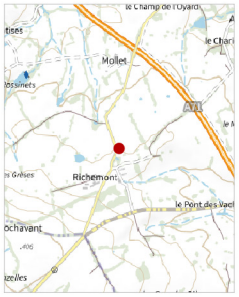
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LES AMARONS
Parcelle : ZI103
Surface : 407 m²



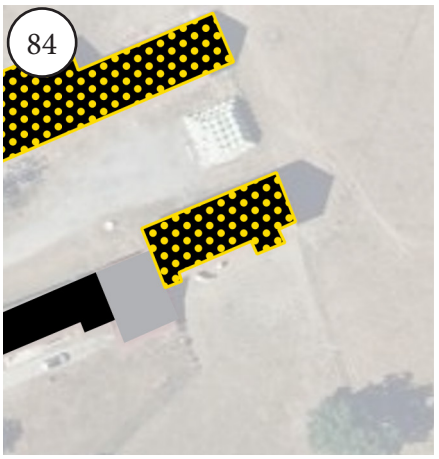
83



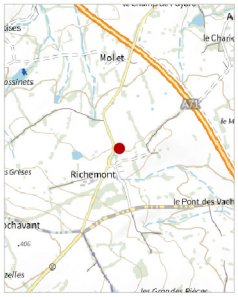
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : RICHEMONT
Parcelle : ZR35
Surface : 494 m²



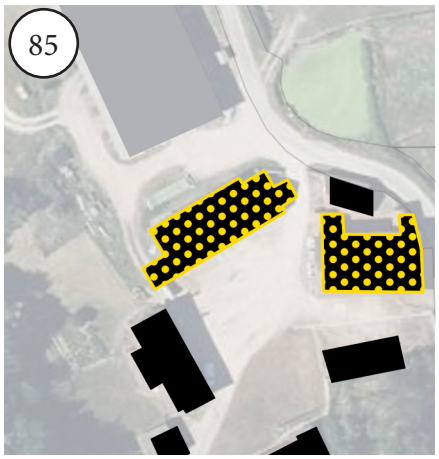
84



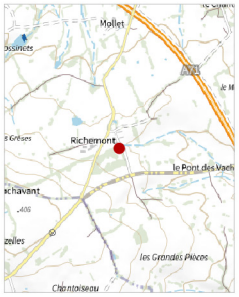
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : RICHEMONT
Parcelle : ZR35
Surface : 248 m²



85



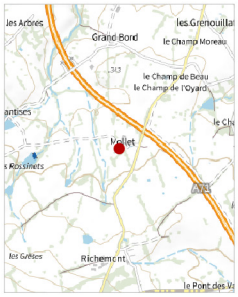
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : RICHEMONT
Parcelle : ZT5
Surface : 294 m²



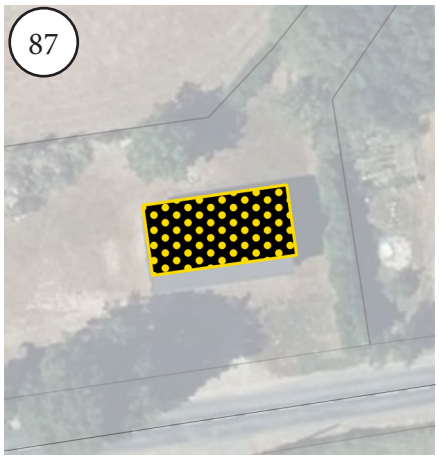
86



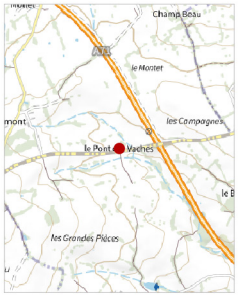
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : MOLLET
Parcelle : ZP33
Surface : 298 m²



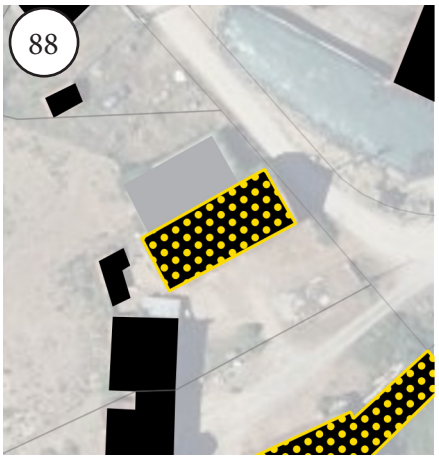
87



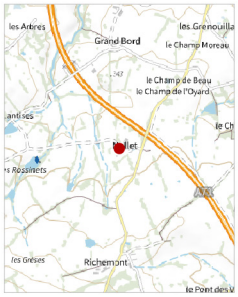
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : LE PONT DES VACHES
Parcelle : ZV18
Surface : 183 m²



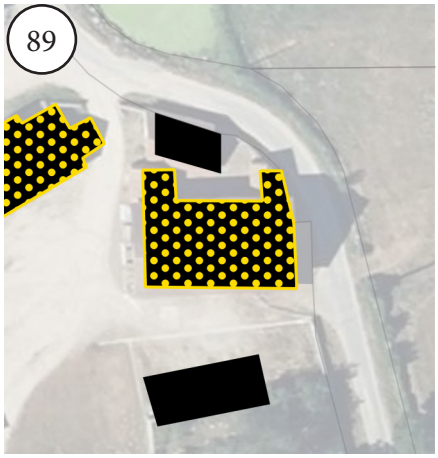
88



Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : MOLLET
Parcelle : ZP31
Surface : 233 m²



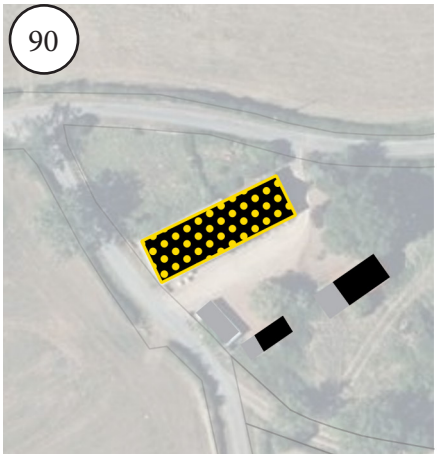
89



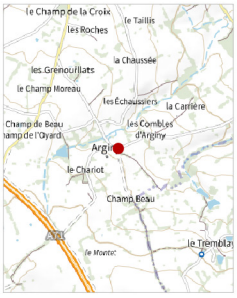
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : RICHEMONT
Parcelle : ZT5
Surface : 247 m²

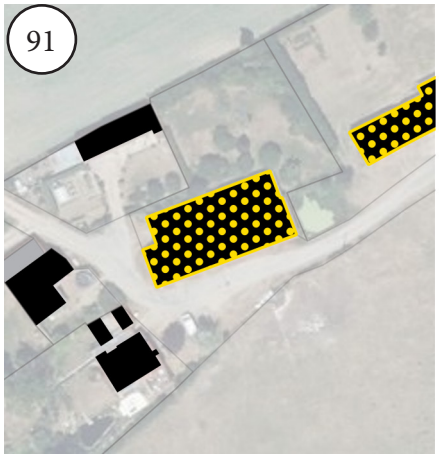


90

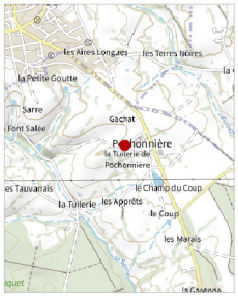


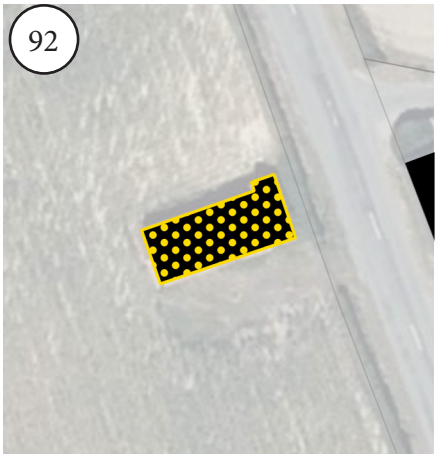
Commune : Bizeneuille
Lieu-dit : ARGINY
Parcelle : ZS1
Surface : 339 m²





Commune : Blomard
Lieu-dit : VILLAGE DE POCHONNIERE
Parcelle : ZI82
Surface : 521 m²





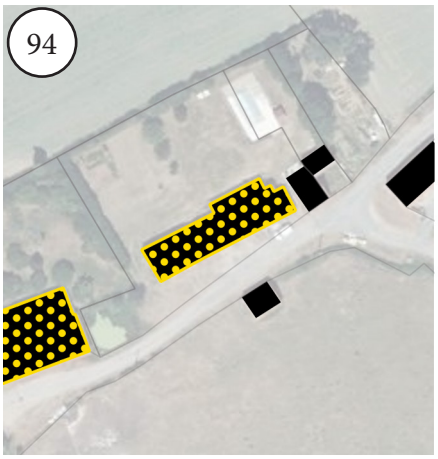
Commune : Blomard
Lieu-dit : CHAMP DU COUP
Parcelle : ZK6
Surface : 99 m²





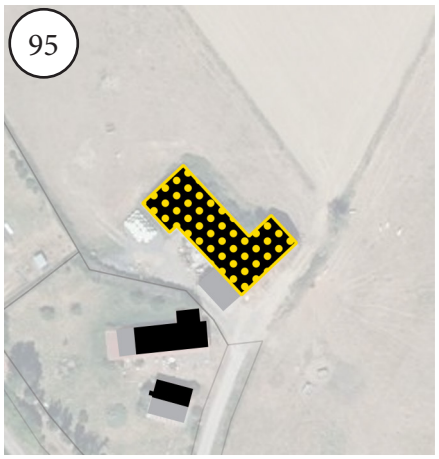
Commune : Blomard
Lieu-dit : VILLAGE DE POCHONNIERE
Parcelle : ZI33
Surface : 1468 m²



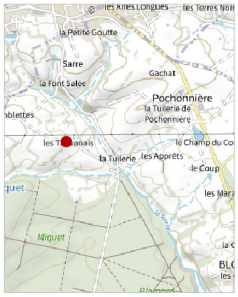


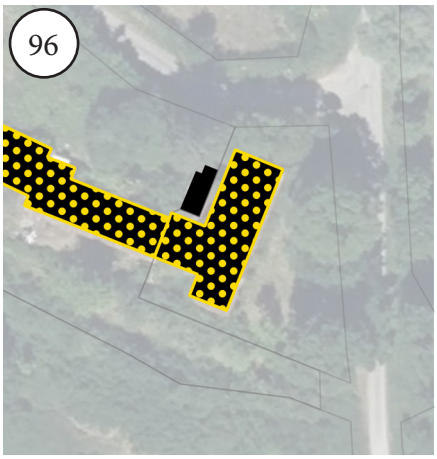
Commune : Blomard
Lieu-dit : VILLAGE DE POCHONNIERE
Parcelle : ZI81
Surface : 319 m²





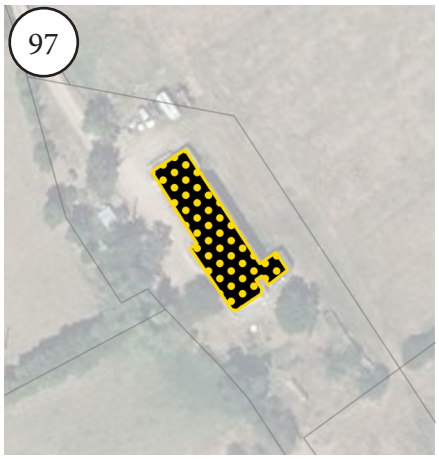
Commune : Blomard
Lieu-dit : CHAMP CHARLOT
Parcelle : ZI78
Surface : 542 m²





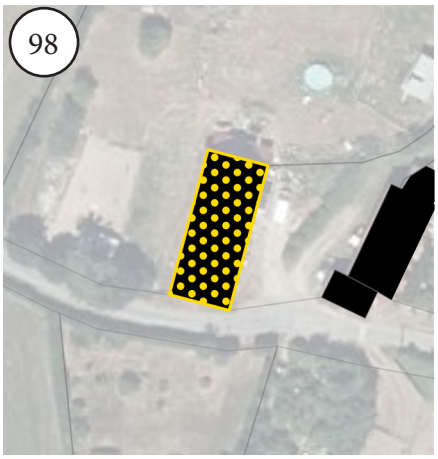
Commune : Blomard
Lieu-dit : LA TUILERIE
Parcelle : ZH17
Surface : 220 m²



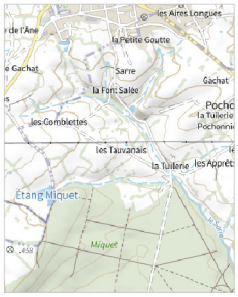


Commune : Blomard
Lieu-dit : SARRE
Parcelle : ZI83
Surface : 306 m²

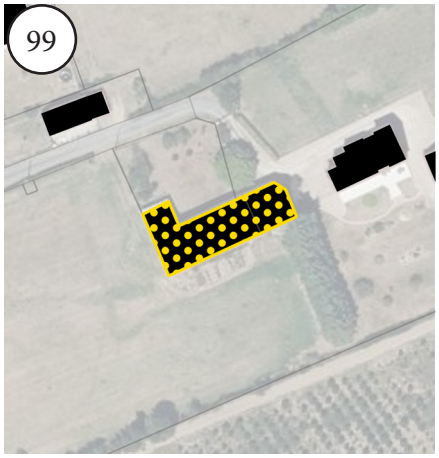




Commune : Blomard
Lieu-dit : LES THAUVANAIS
Parcelle : ZH12
Surface : 258 m²



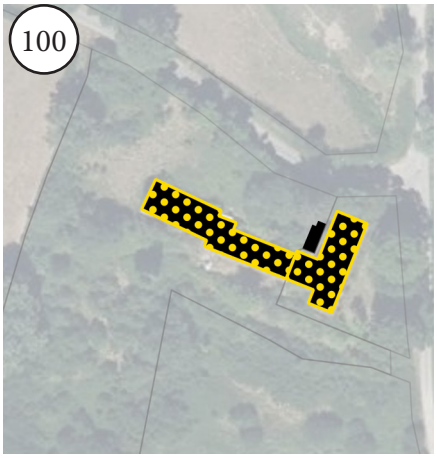
99



Commune : Blomard
Lieu-dit : SARRE
Parcelle : ZI54
Surface : 408 m²



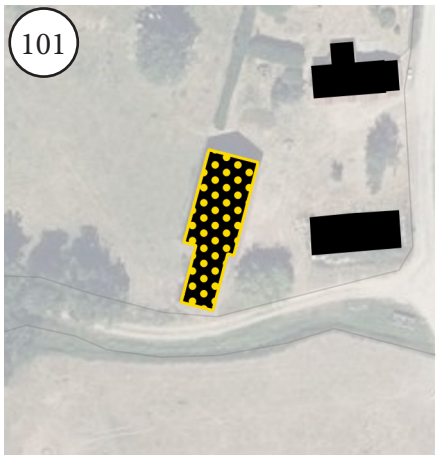
100



Commune : Blomard
Lieu-dit : LA TUILERIE
Parcelle : ZH17
Surface : 288 m²



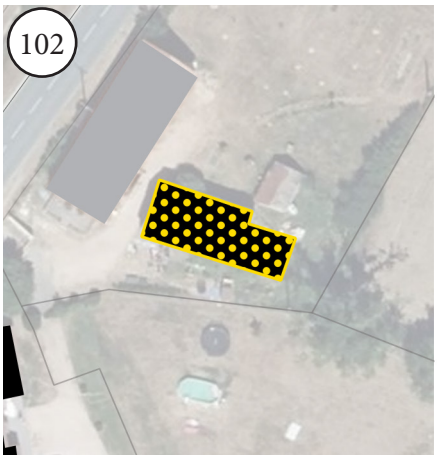
101



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES FOURREAUX
Parcelle : ZC11
Surface : 324 m²



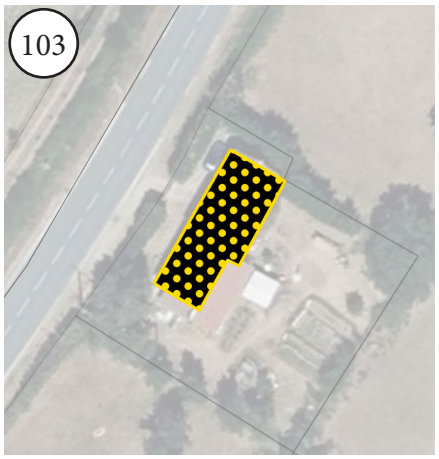
102



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES SABLONS
Parcelle : ZA39
Surface : 161 m²



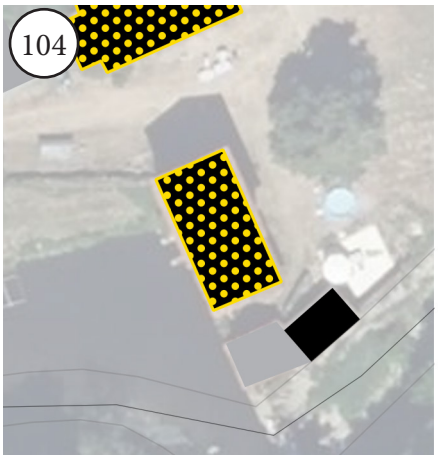
103



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES SABLONS
Parcelle : ZA9
Surface : 173 m²



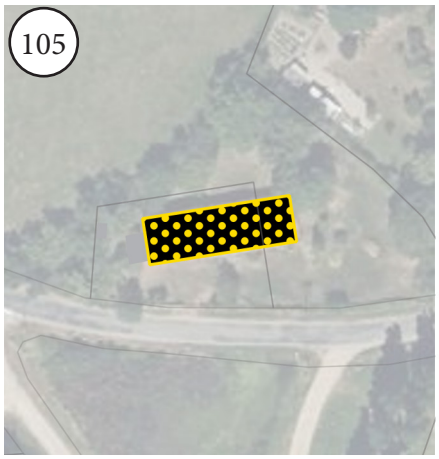
104



Commune : Blomard
Lieu-dit : MOULIN MARMOT
Parcelle : ZR6
Surface : 105 m²



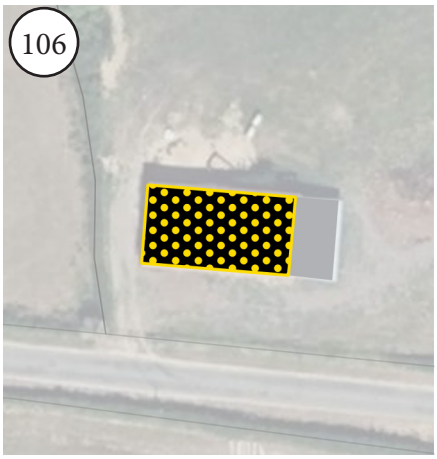
105



Commune : Blomard
Lieu-dit : VENTUILE
Parcelle : ZB19
Surface : 208 m²



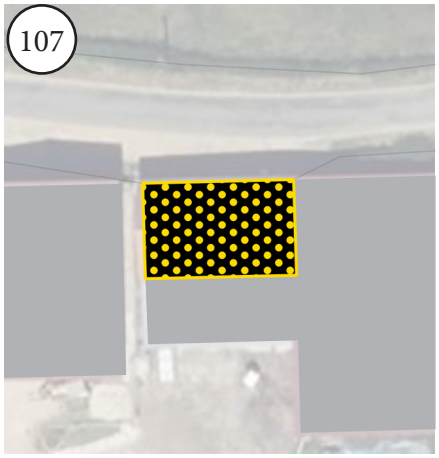
106



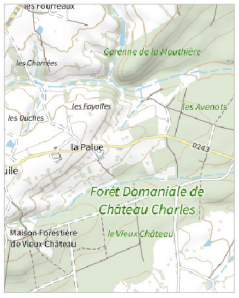
Commune : Blomard
Lieu-dit : LA PALUE
Parcelle : ZB7
Surface : 155 m²



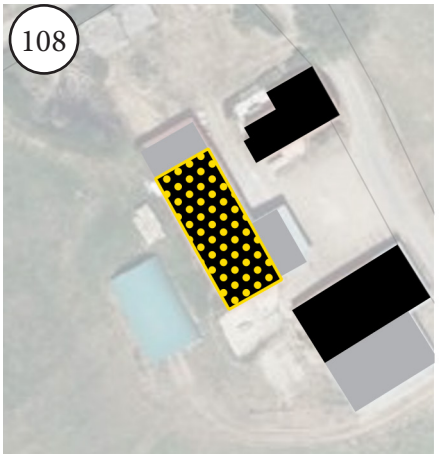
107



Commune : Blomard
Lieu-dit : LA PALUE
Parcelle : YB17
Surface : 131 m²



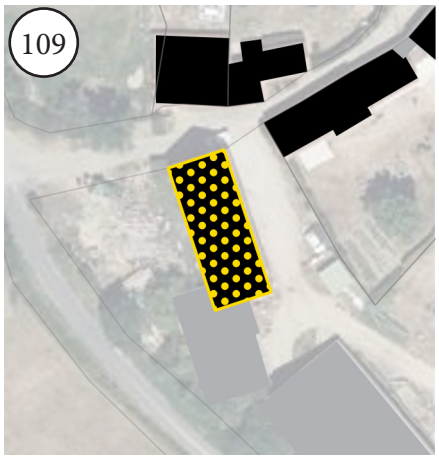
108



Commune : Blomard
Lieu-dit : LA PALUE
Parcelle : ZB10
Surface : 253 m²



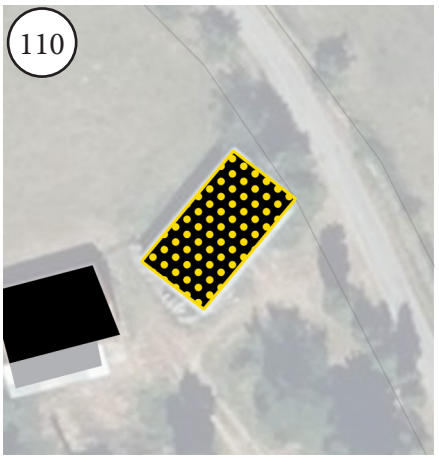
109



Commune : Blomard
Lieu-dit : LA PALUE
Parcelle : YB16
Surface : 255 m²



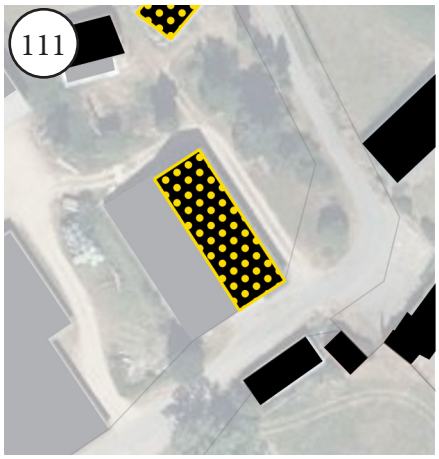
110



Commune : Blomard
Lieu-dit : LALOT
Parcelle : ZW6
Surface : 114 m²



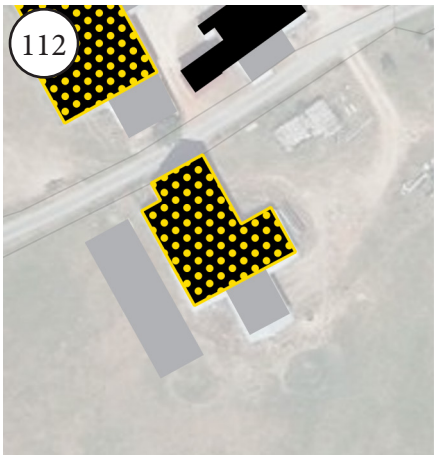
111



Commune : Blomard
Lieu-dit : LALOT
Parcelle : ZW6
Surface : 284 m²



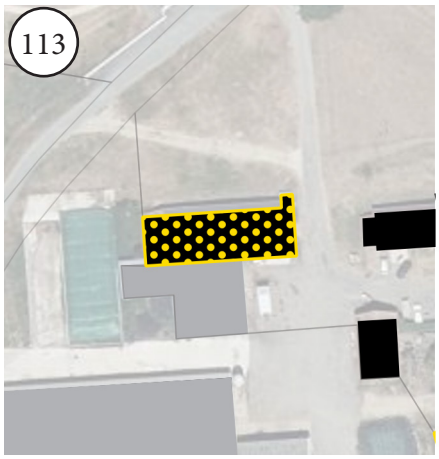
112



Commune : Blomard
Lieu-dit : LE PLAIX
Parcelle : ZY4
Surface : 434 m²



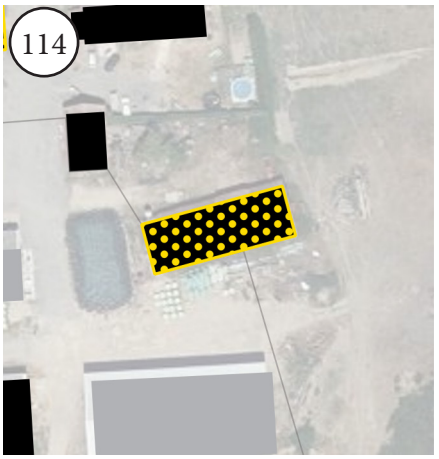
113



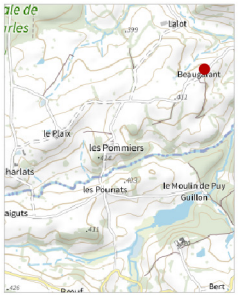
Commune : Blomard
Lieu-dit : LES POMMIERS
Parcelle : ZX21
Surface : 319 m²

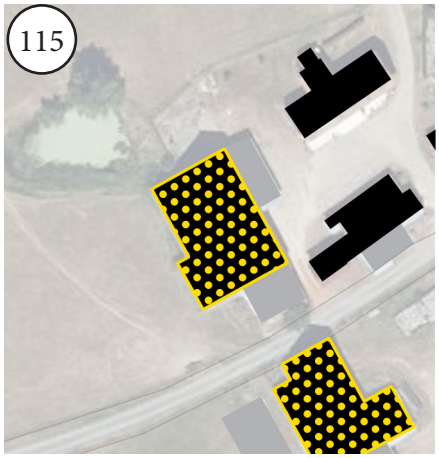


114



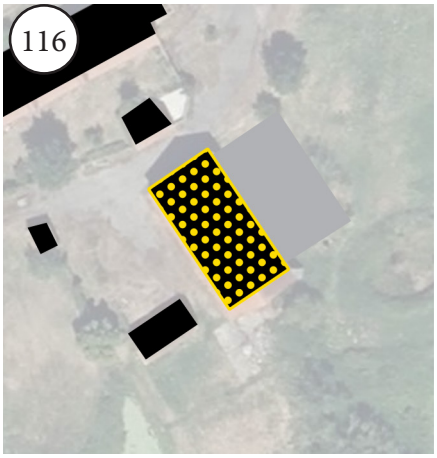
Commune : Blomard
Lieu-dit : LES POMMIERS
Parcelle : ZX26
Surface : 324 m²



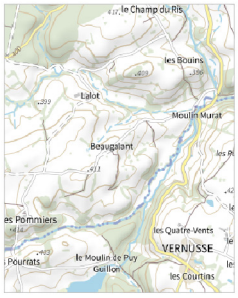


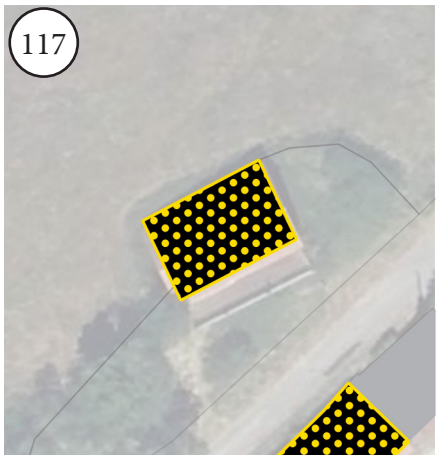
Commune : Blomard
Lieu-dit : LE PLAIX
Parcelle : ZY2
Surface : 515 m²



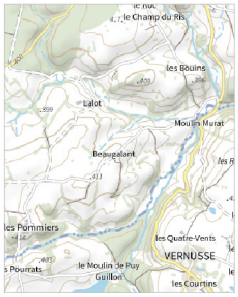


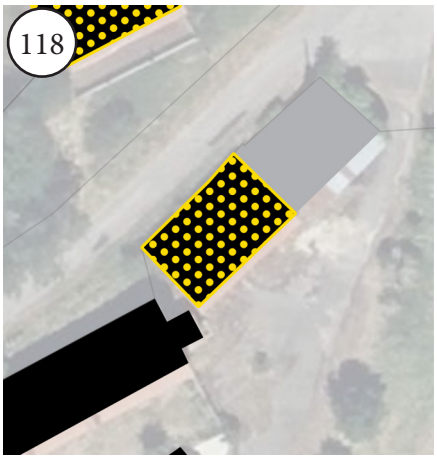
Commune : Blomard
Lieu-dit : BEAUGALANT
Parcelle : ZX17
Surface : 206 m²





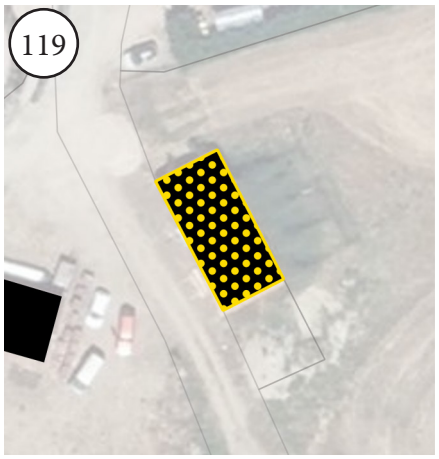
Commune : Blomard
Lieu-dit : BEAUGALANT
Parcelle : ZX8
Surface : 140 m²





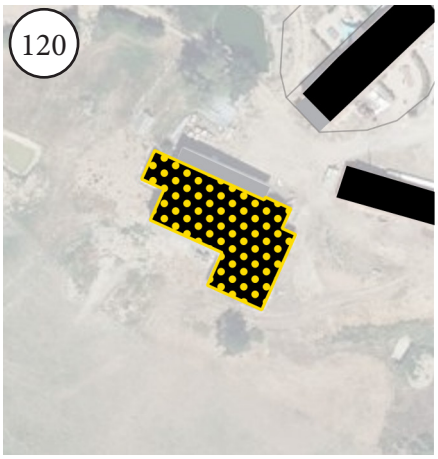
Commune : Blomard
Lieu-dit : BEAUGALANT
Parcelle : ZX17
Surface : 129 m²



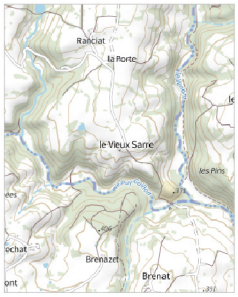


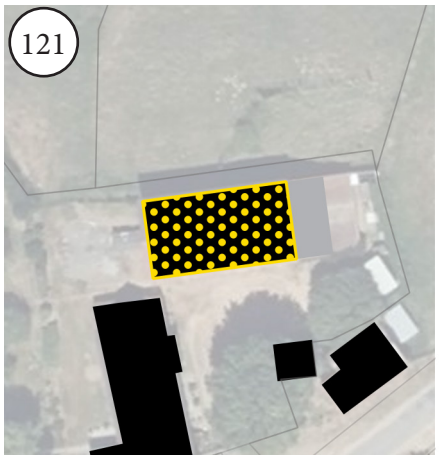
Commune : Blomard
Lieu-dit : LE VIEUX SARRE
Parcelle : ZP11
Surface : 118 m²





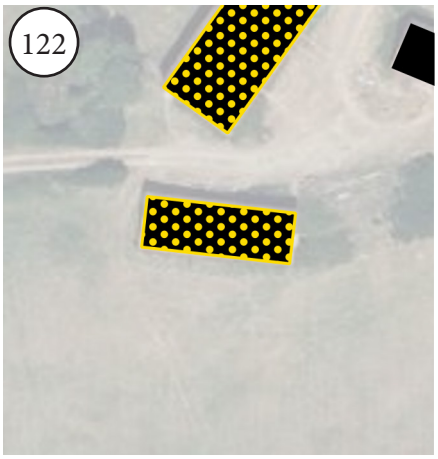
Commune : Blomard
Lieu-dit : LE VIEUX SARRE
Parcelle : ZP18
Surface : 630 m²





Commune : Blomard
Lieu-dit : VENTUILE
Parcelle : ZB29
Surface : 168 m²

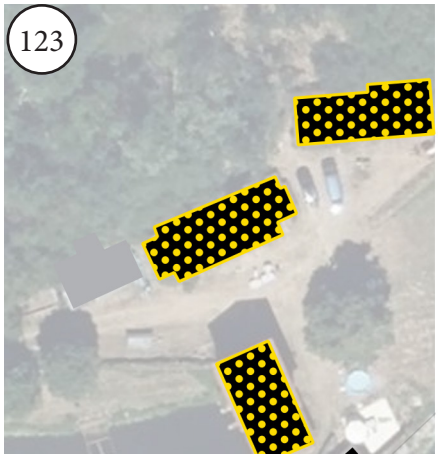




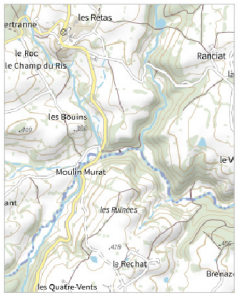
Commune : Blomard
Lieu-dit : LAPORTE
Parcelle : ZO2
Surface : 188 m²



123



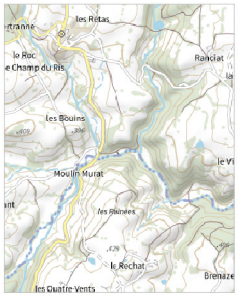
Commune : Blomard
Lieu-dit : MOULIN MARMOT
Parcelle : ZR6
Surface : 136 m²



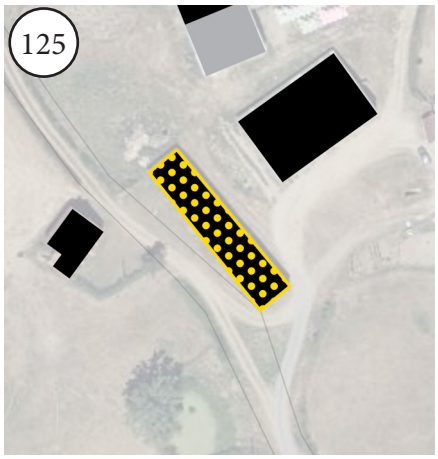
124



Commune : Blomard
Lieu-dit : MOULIN MARMOT
Parcelle : ZR6
Surface : 114 m²



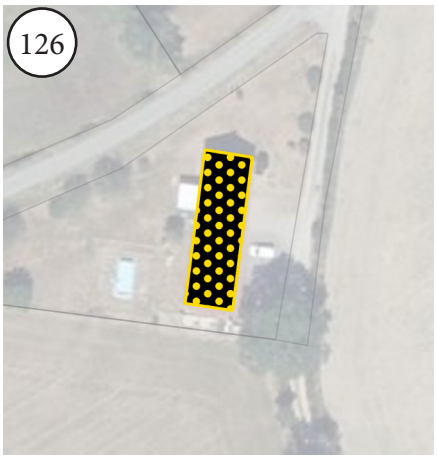
125



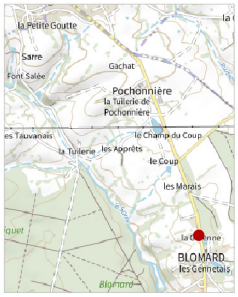
Commune : Blomard
Lieu-dit : RANCIAT
Parcelle : ZO1
Surface : 360 m²



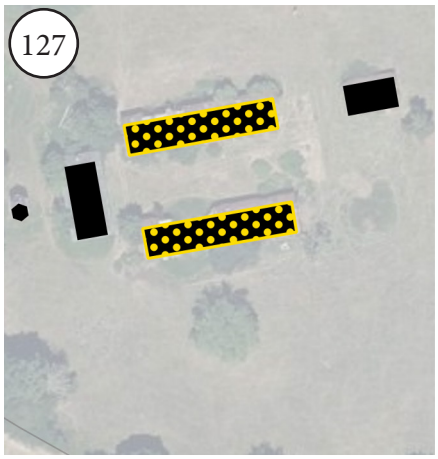
126



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES APPRETS
Parcelle : ZK4
Surface : 244 m²



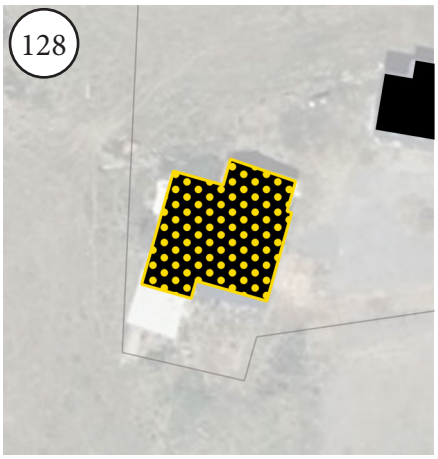
127



Commune : Blomard
Lieu-dit : BOIS DE SARRE
Parcelle : ZN1
Surface : 249 m²



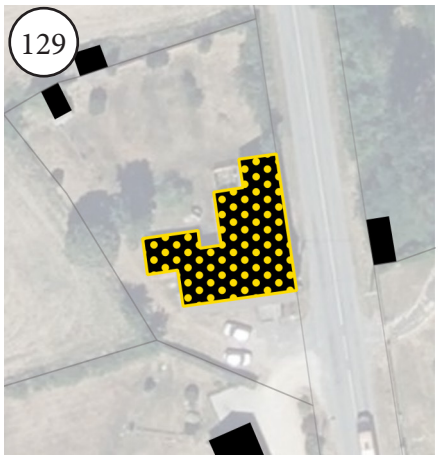
128



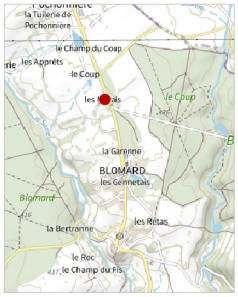
Commune : Blomard
Lieu-dit : LE COUP
Parcelle : ZK8
Surface : 185 m²



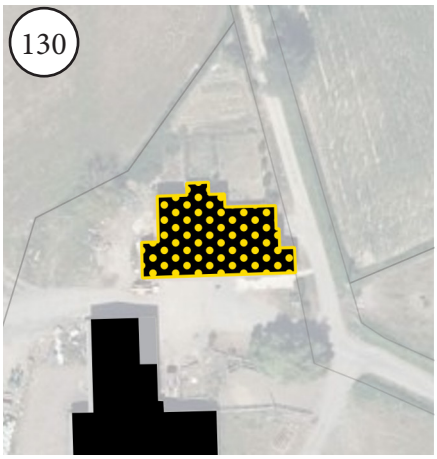
129



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES MARAIS
Parcelle : ZK17
Surface : 267 m²



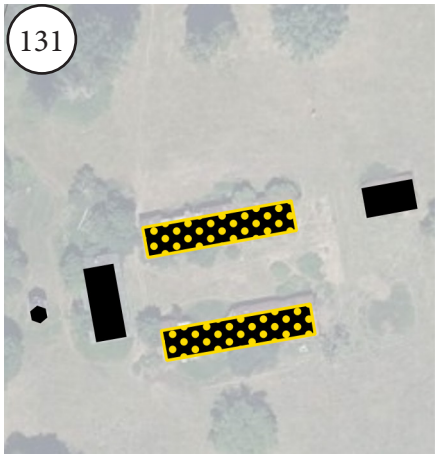
130



Commune : Blomard
Lieu-dit : LE COUP
Parcelle : ZK47
Surface : 477 m²



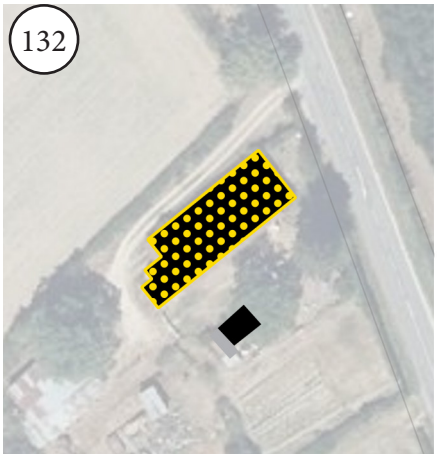
131



Commune : Blomard
Lieu-dit : BOIS DE SARRE
Parcelle : ZN1
Surface : 247 m²



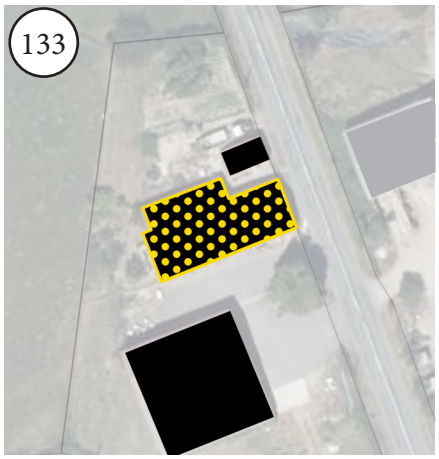
132



Commune : Blomard
Lieu-dit : LES MARAIS
Parcelle : ZK10
Surface : 299 m²



133



Commune : Blomard
Lieu-dit : TUILERIE DE POCHONNIERE
Parcelle : ZI31
Surface : 352 m²



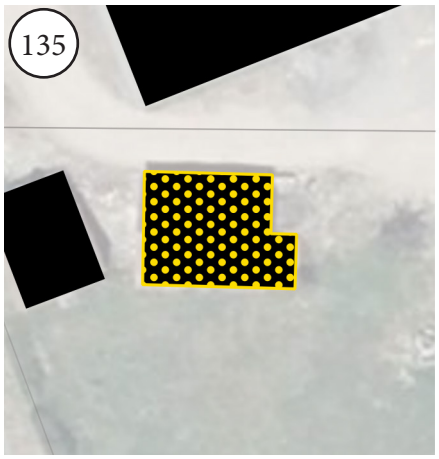
134



Commune : Blomard
Lieu-dit : CHAMP GACHAT
Parcelle : ZI22
Surface : 253 m²



135



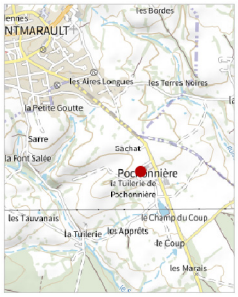
Commune : Blomard
Lieu-dit : TUILERIE DE POCHONNIERE
Parcelle : ZI29
Surface : 93 m²



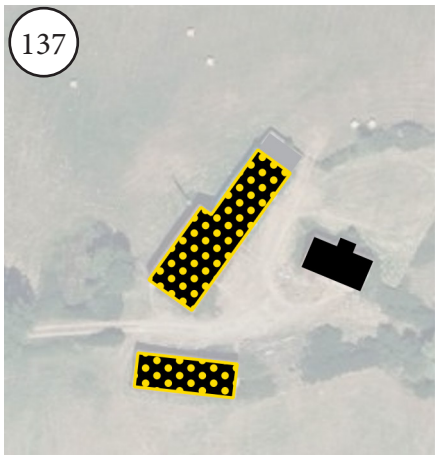
136



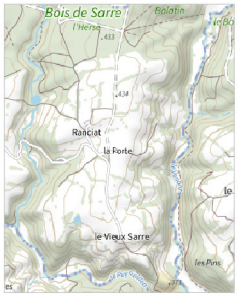
Commune : Blomard
Lieu-dit : CHAMP GACHAT
Parcelle : ZI22
Surface : 252 m²



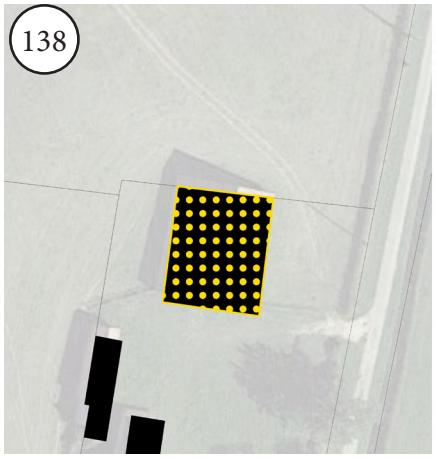
137



Commune : Blomard
Lieu-dit : LAPORTE
Parcelle : ZI02
Surface : 437 m²



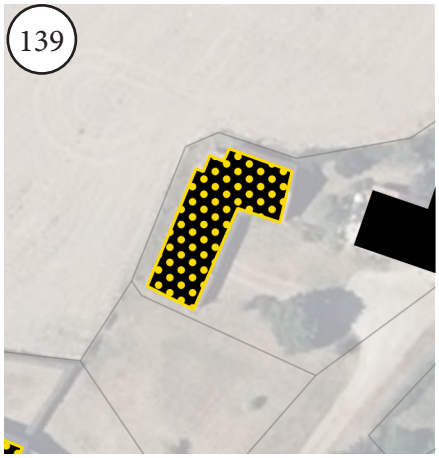
138



Commune : Chamblet
Lieu-dit : DOMAINE DU PLAIX
Parcelle : E257
Surface : 518m²



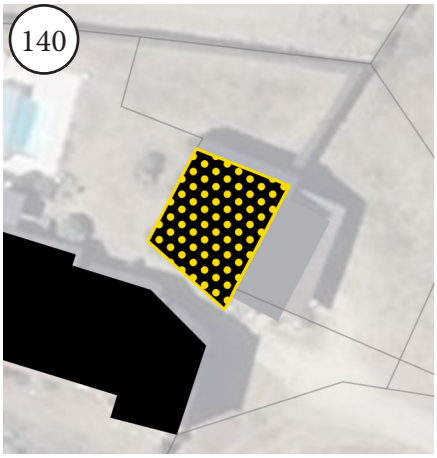
139



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT DU HAUT
Parcelle : ZK19
Surface : 147 m²



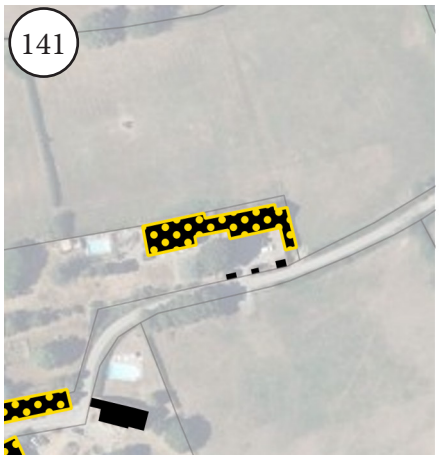
140



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT DU HAUT
Parcelle : ZK42
Surface : 89 m²



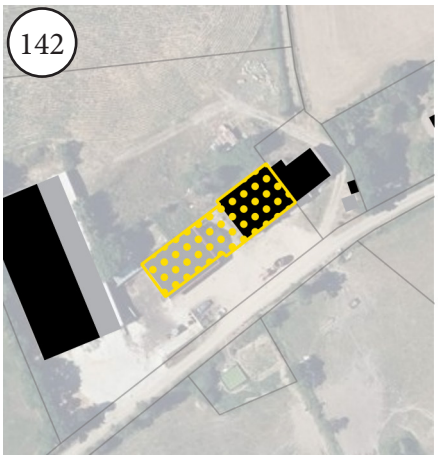
141



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA PREAU
Parcelle : ZK28
Surface : 578 m²



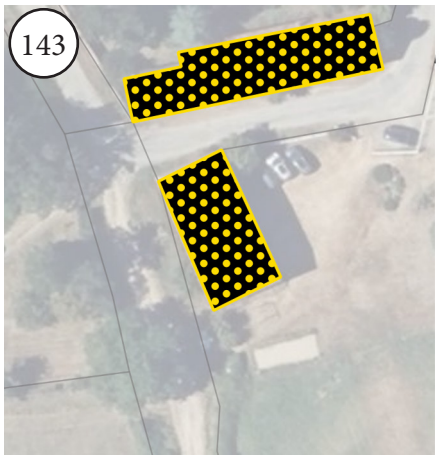
142



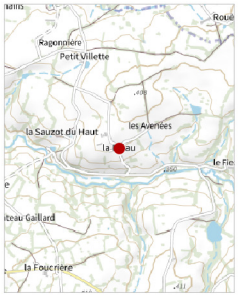
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES AVENEES
Parcelle : ZK58
Surface : 670 m²



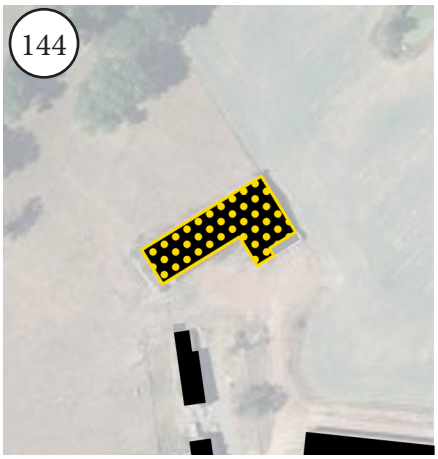
143



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA PREAU
Parcelle : ZM2
Surface : 189 m²



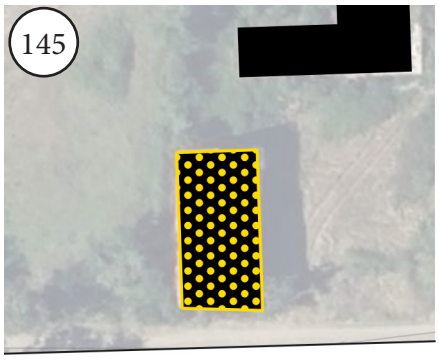
144



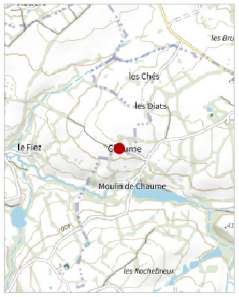
Commune : Chappes
Lieu-dit : LE FIEZ
Parcelle : ZM9
Surface : 743 m²



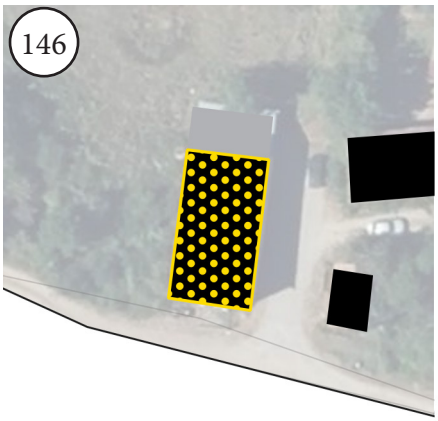
145



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES GRANDES CHAUMES CHAUME
Parcelle : ZM15
Surface : 216 m²



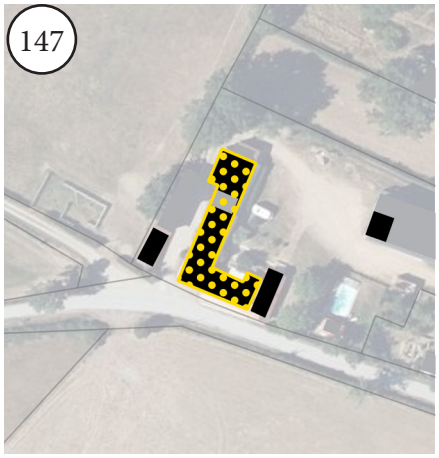
146



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES GRANDES CHAUMES CHAUME
Parcelle : ZM15
Surface : 184 m²



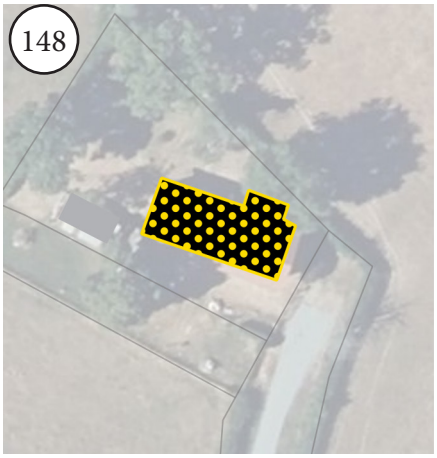
147



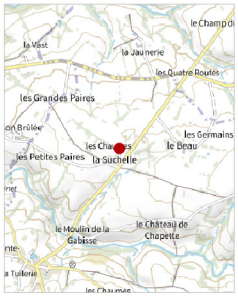
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SUCHELLE
Parcelle : ZH17
Surface : 435 m²



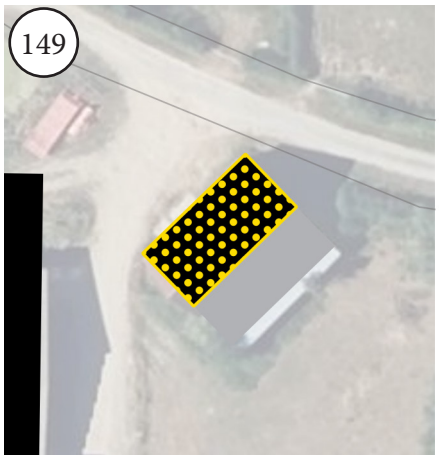
148



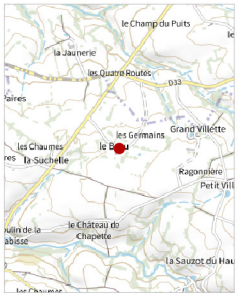
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SUCHELLE
Parcelle : ZH21
Surface : 144 m²



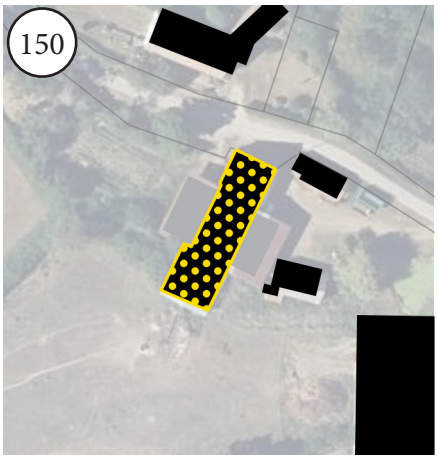
149



Commune : Chappes
Lieu-dit : LE BEAU
Parcelle : ZH13
Surface : 117 m²



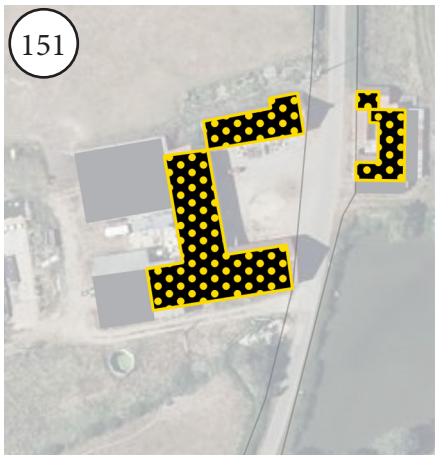
150



Commune : Chappes
Lieu-dit : LE BEAU
Parcelle : ZH12
Surface : 342 m²



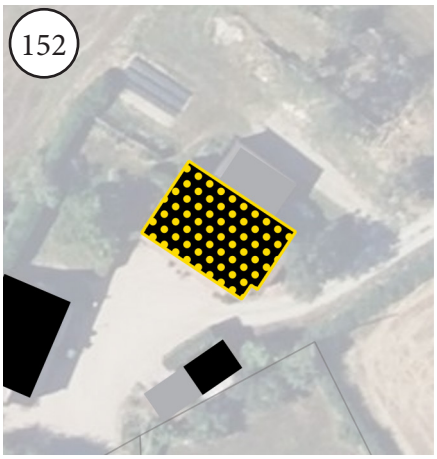
151



Commune : Chappes
Lieu-dit : PETIT VILLETTE
Parcelle : ZI27
Surface : 554 m²



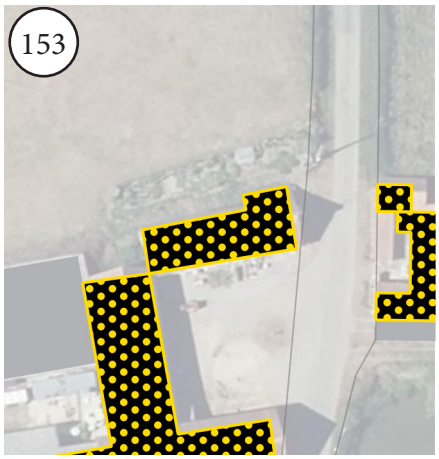
152



Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND VILLETTE
Parcelle : ZI34
Surface : 170 m²



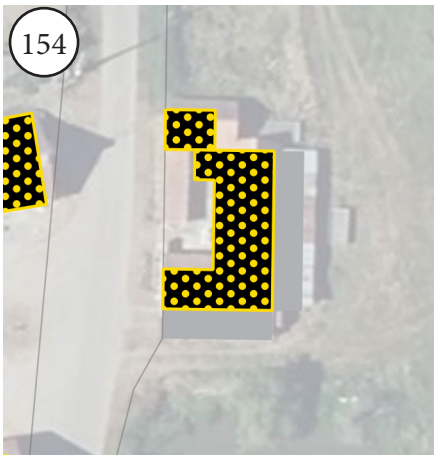
153



Commune : Chappes
Lieu-dit : PETIT VILLETTE
Parcelle : ZI27
Surface : 164 m²



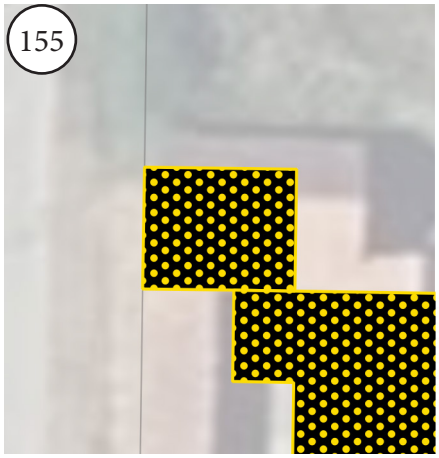
154



Commune : Chappes
Lieu-dit : PETIT VILLETTE
Parcelle : ZI22
Surface : 122 m²



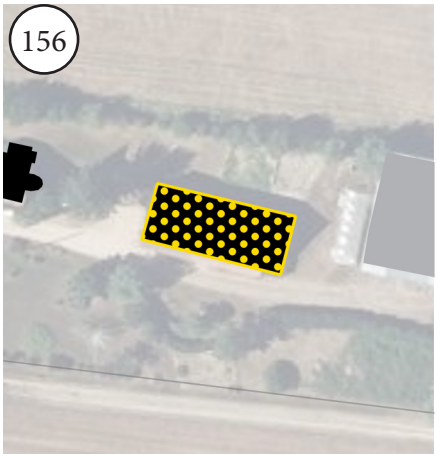
155



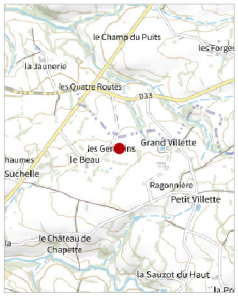
Commune : Chappes
Lieu-dit : PETIT VILLETTE
Parcelle : ZI22
Surface : 20 m²



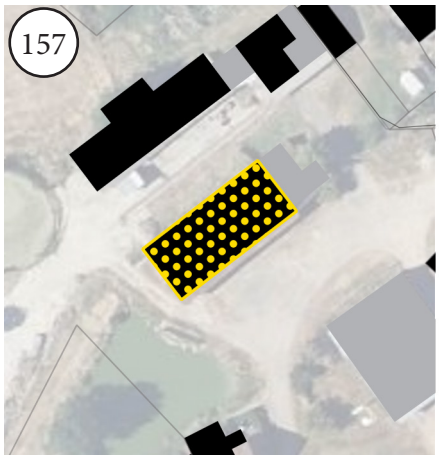
156



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES GERMAINS
Parcelle : ZI1
Surface : 240 m²



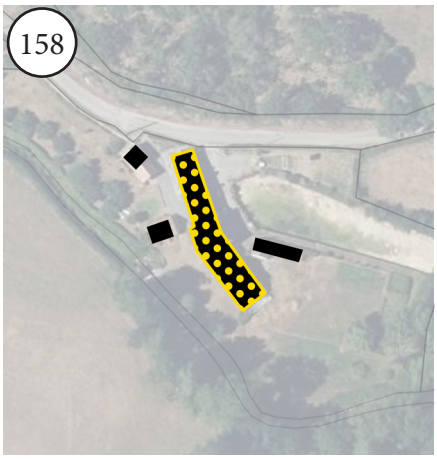
157



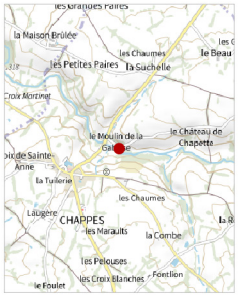
Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND VILLETTE
Parcelle : ZI34
Surface : 275 m²



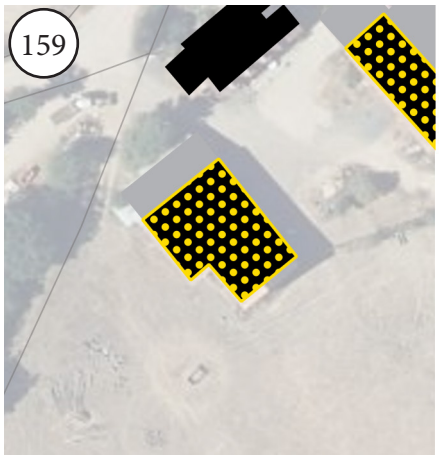
158



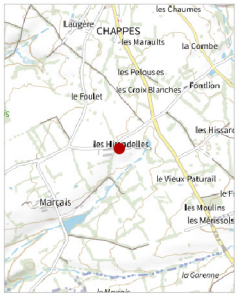
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA GABISSE
Parcelle : ZE25
Surface : 354 m²



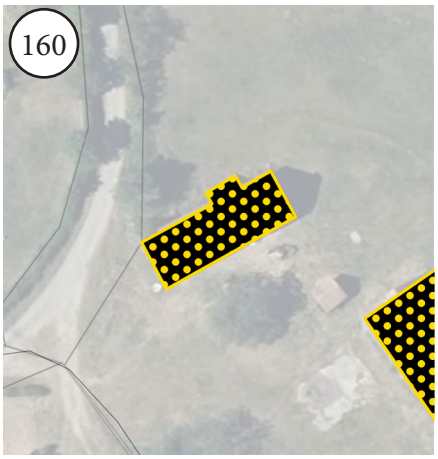
159



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HIRONDELLES
Parcelle : ZT3
Surface : 325 m²



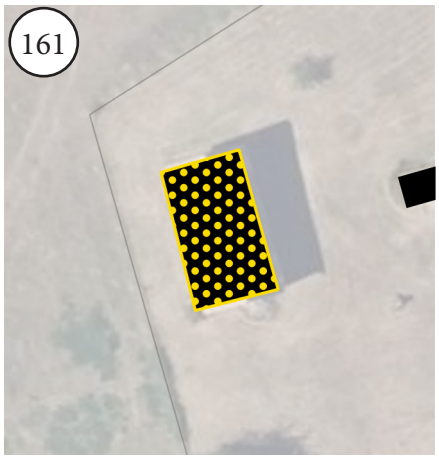
160



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA ROCHE
Parcelle : ZV4
Surface : 183 m²



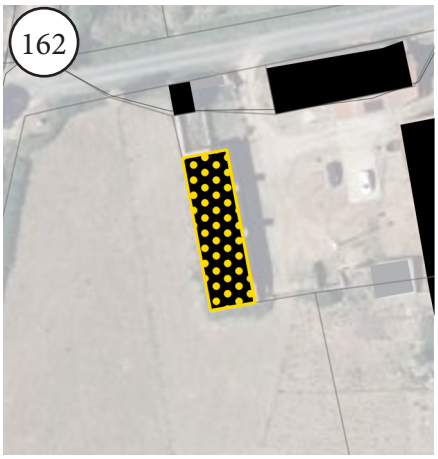
161



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA VIGNE
Parcelle : ZC3
Surface : 106 m²



162



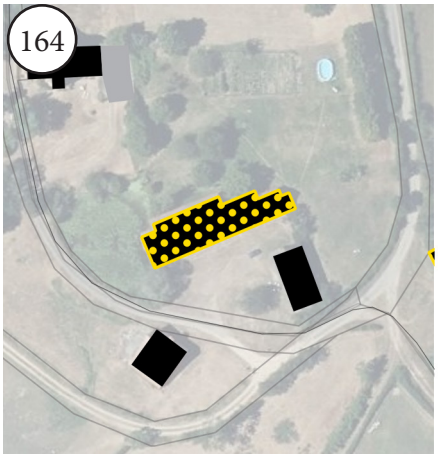
Commune : Chappes
Lieu-dit : CHATIGNOUX
Parcelle : ZC31
Surface : 222 m²





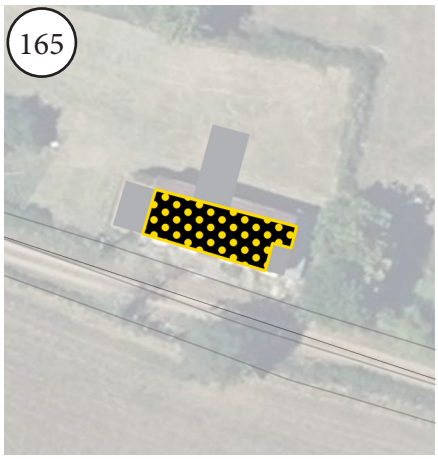
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA ROCHE
Parcelle : ZV4
Surface : 437 m²





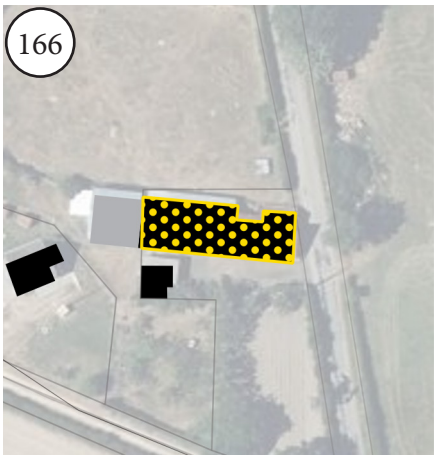
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA ROCHE
Parcelle : ZV2
Surface : 469 m²



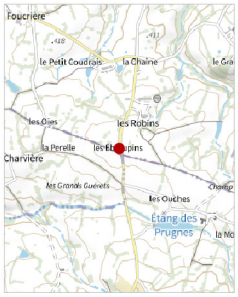


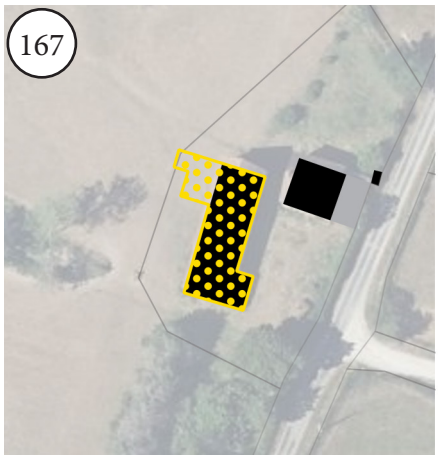
Commune : Chappes
Lieu-dit : PETIT COUDRAIS
Parcelle : ZO2
Surface : 112 m²





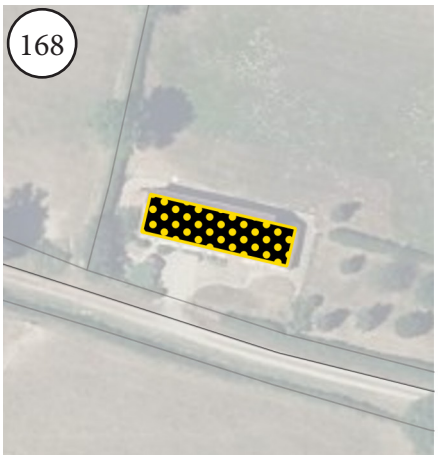
Commune : Chappes
Lieu-dit : L'AUBEPIN DE FRANCE
Parcelle : ZO41
Surface : 260 m²





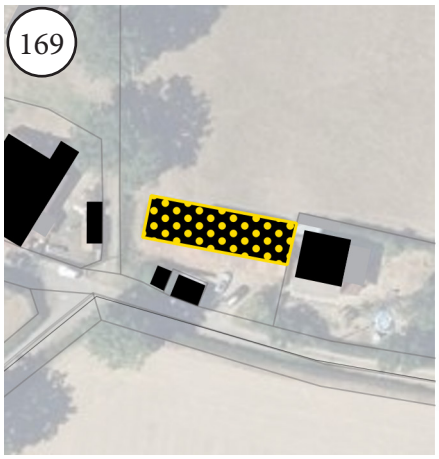
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES ROBAINS
Parcelle : ZO75
Surface : 365 m²





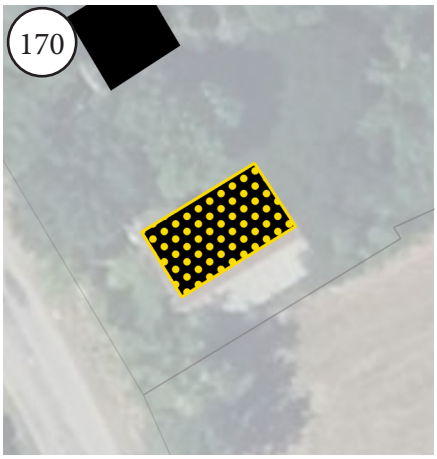
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES OIES
Parcelle : ZP35
Surface : 189 m²



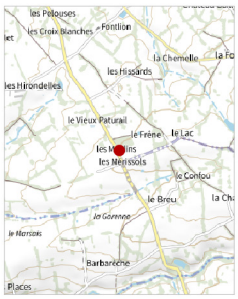


Commune : Chappes
Lieu-dit : LE LAC
Parcelle : ZP38
Surface : 222 m²

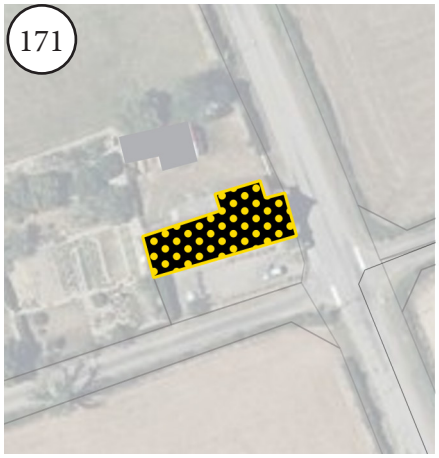




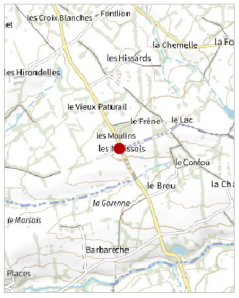
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES MOULINS
Parcelle : ZT11
Surface : 58 m²



171



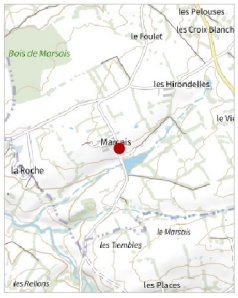
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES MERISSOLS
Parcelle : ZT20
Surface : 217 m²



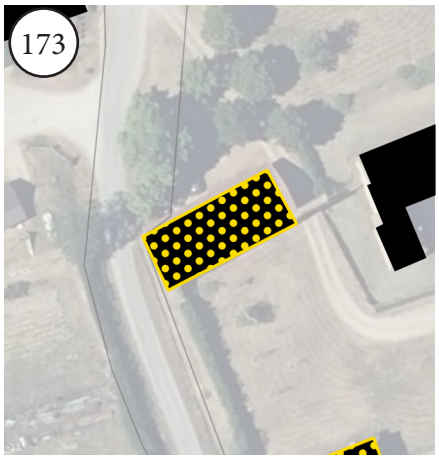
172



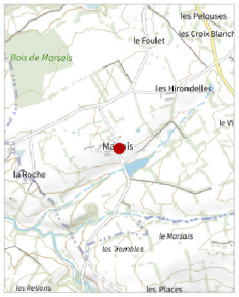
Commune : Chappes
Lieu-dit : MARSAIS
Parcelle : ZV16
Surface : 73 m²



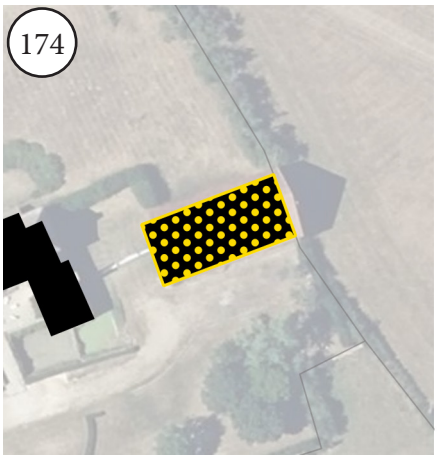
173



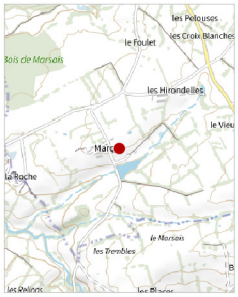
Commune : Chappes
Lieu-dit : MARSAIS
Parcelle : ZV16
Surface : 202 m²



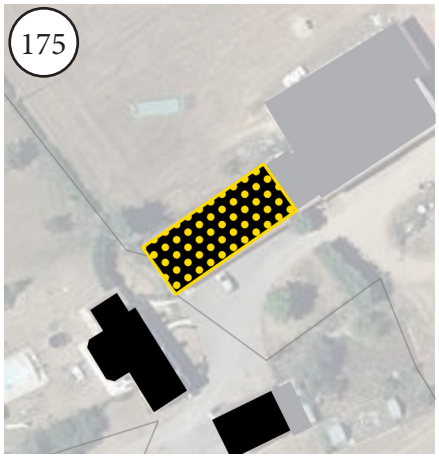
174



Commune : Chappes
Lieu-dit : MARSAIS
Parcelle : ZV16
Surface : 217 m²



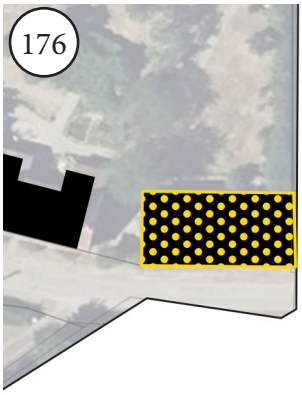
175



Commune : Chappes
Lieu-dit : MARSAIS
Parcelle : ZV30
Surface : 279 m²



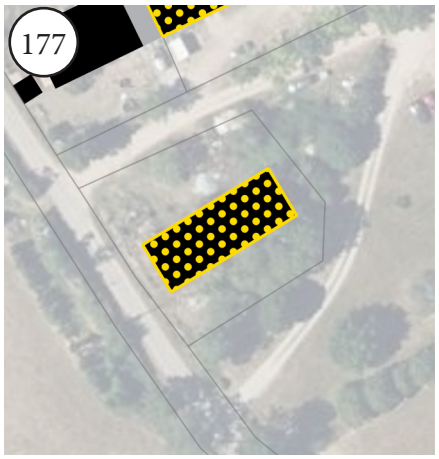
176



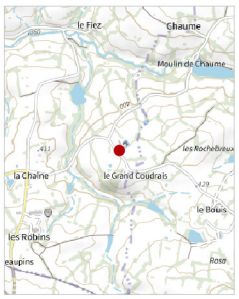
Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND COUDRAIS
Parcelle : ZN21
Surface : 205 m²



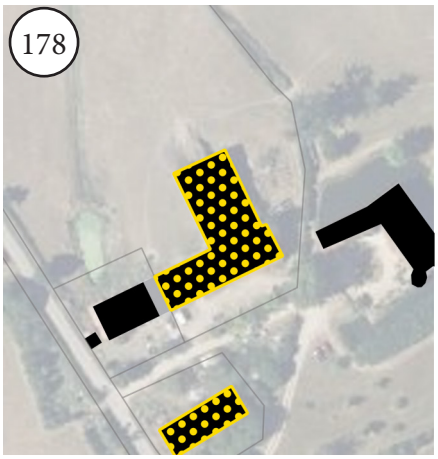
177



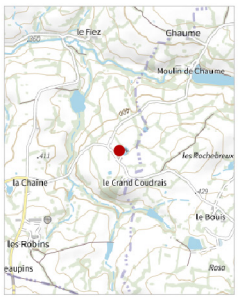
Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND COUDRAIS
Parcelle : ZN19
Surface : 275 m²



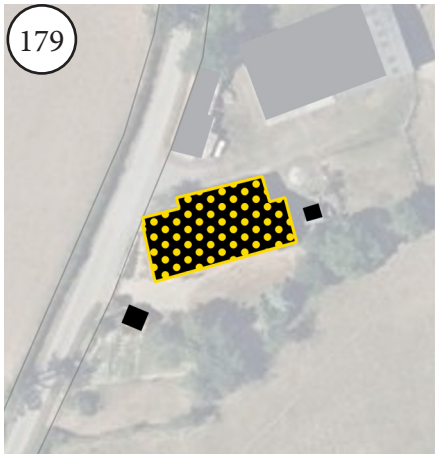
178



Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND COUDRAIS
Parcelle : ZN37
Surface : 965 m²



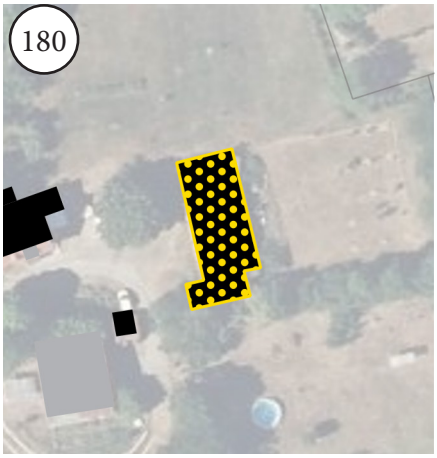
179



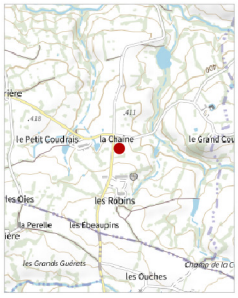
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA CHAINE
Parcelle : ZN6
Surface : 345 m²



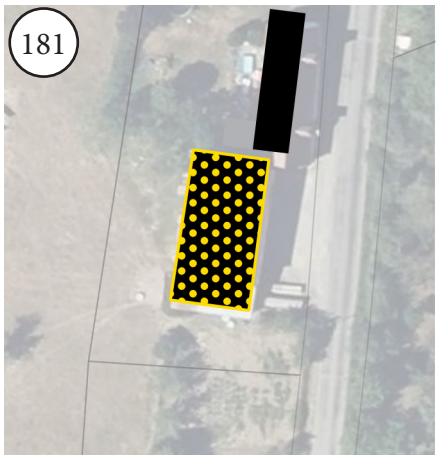
180



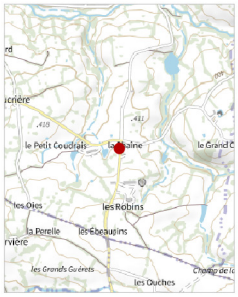
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA CHAINE
Parcelle : ZO57
Surface : 235 m²



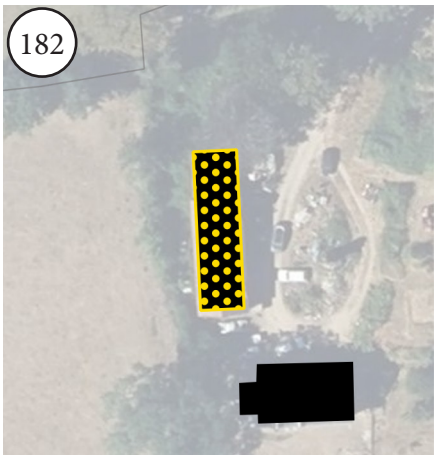
181



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA CHAINE
Parcelle : ZO64
Surface : 230 m²



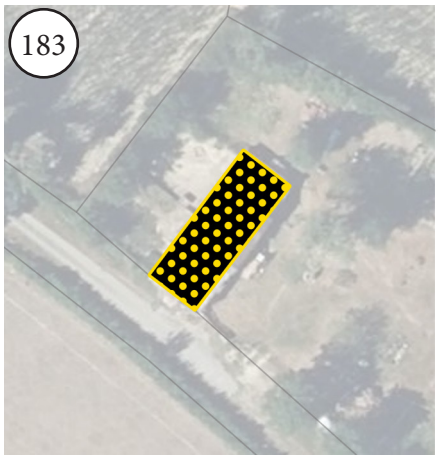
182



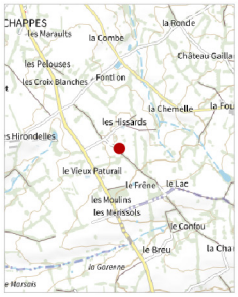
Commune : Chappes
Lieu-dit : GRAND COUDRAIS
Parcelle : ZO9
Surface : 154 m²



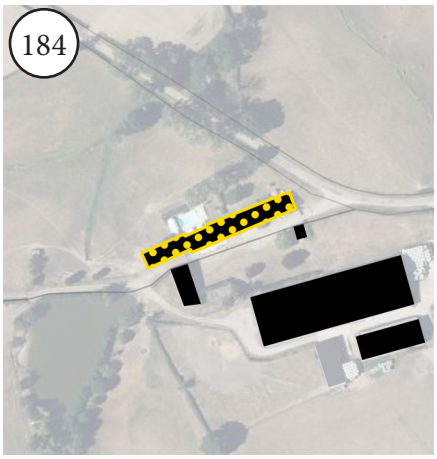
183



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HISSARDS
Parcelle : ZP6
Surface : 158 m²



184



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA FOUCRIERE
Parcelle : ZP23
Surface : 956 m²



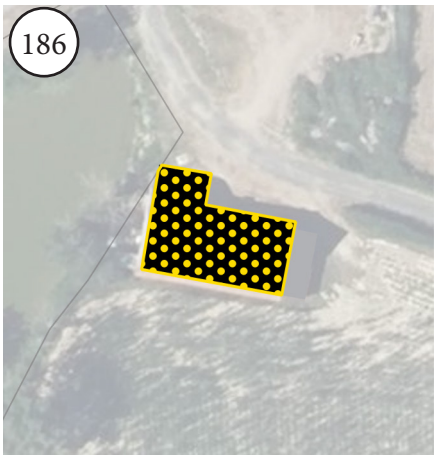
185



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HISSARDS
Parcelle : ZP8
Surface : 236 m²



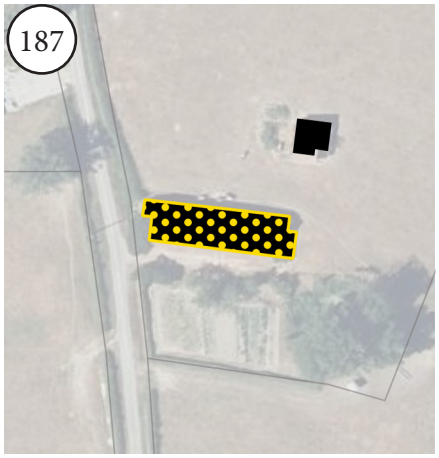
186



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HISSARDS
Parcelle : ZP8
Surface : 198 m²



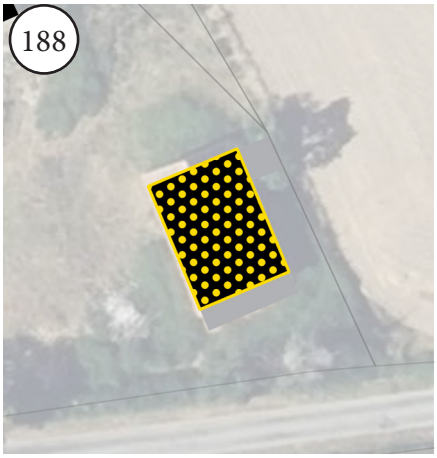
187



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA FOUCRIERE
Parcelle : ZP21
Surface : 314 m²



188



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA CHEMELLE
Parcelle : ZR53
Surface : 152 m²



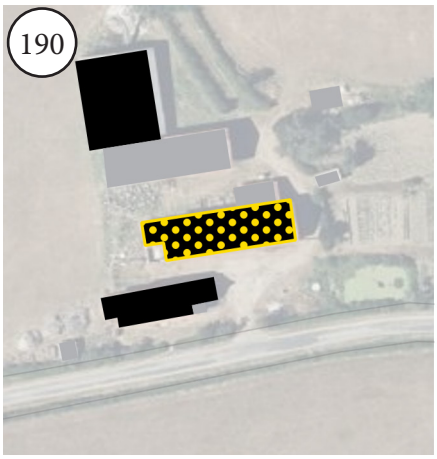
189



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA FOUCRIERE
Parcelle : ZR39
Surface : 96 m²



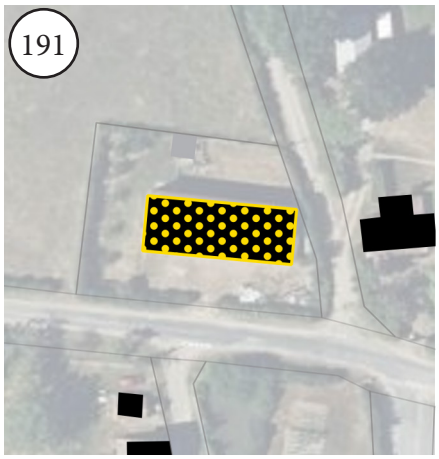
190



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA FOUCRIERE
Parcelle : ZR40
Surface : 284 m²



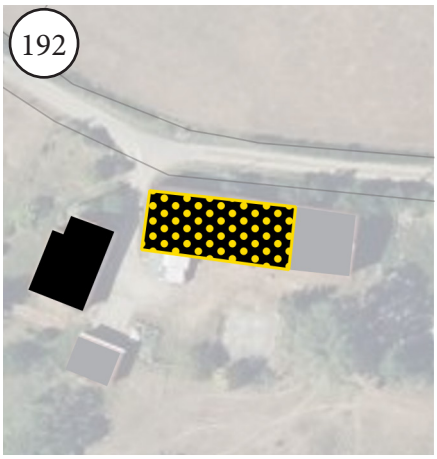
191



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA FOUCRIERE
Parcelle : ZR38
Surface : 231 m²



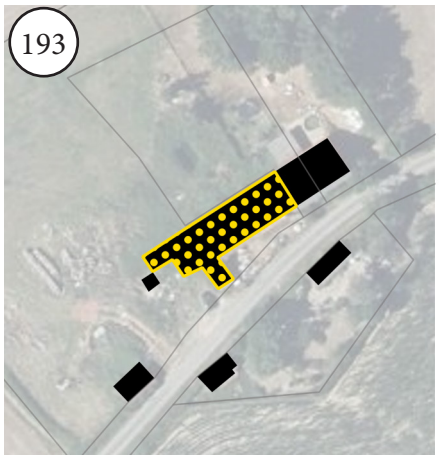
192



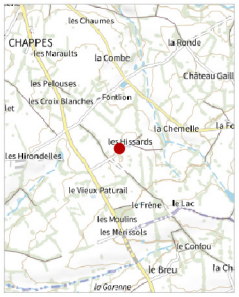
Commune : Chappes
Lieu-dit : GAILLARD CHATEAU
Parcelle : ZR11
Surface : 264 m²



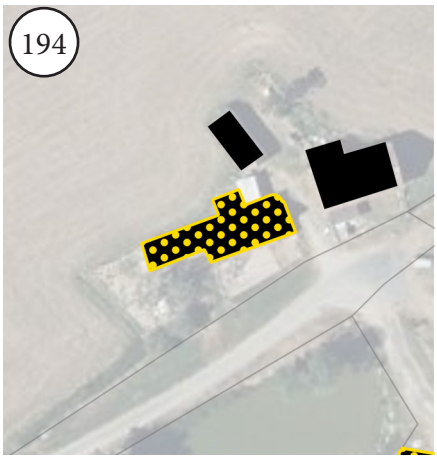
193



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HISSARDS
Parcelle : ZS20
Surface : 255 m²



194



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HISSARDS
Parcelle : ZS17
Surface : 175 m²



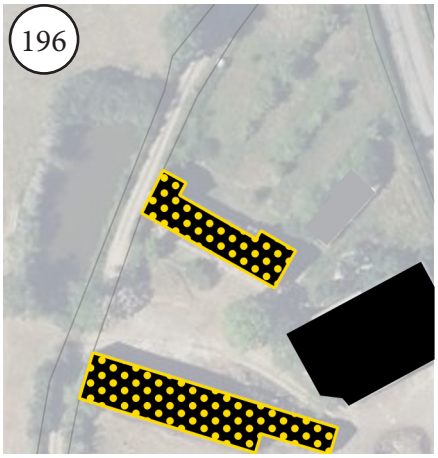
195



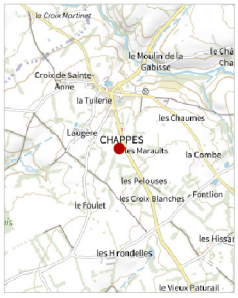
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES HIRONDELLES
Parcelle : ZT3
Surface : 247 m²



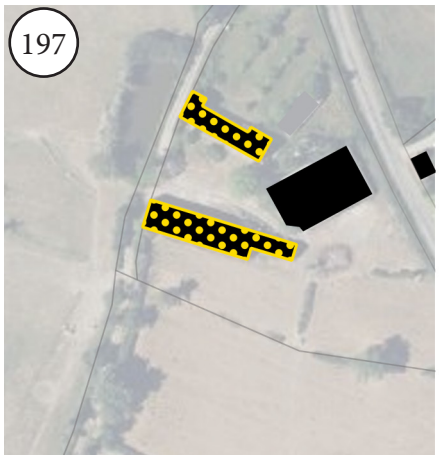
196



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES MARAULTS
Parcelle : ZD79
Surface : 277 m²



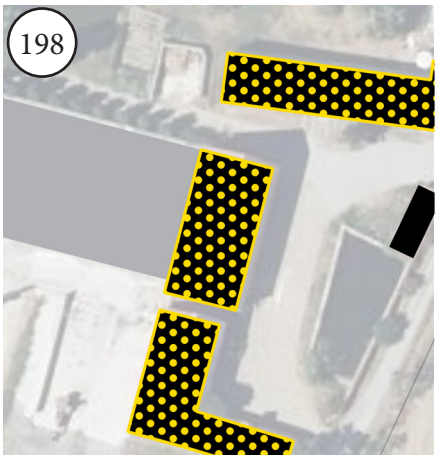
197



Commune : Chappes
Lieu-dit : LES MARAULTS
Parcelle : ZD79
Surface : 506 m²



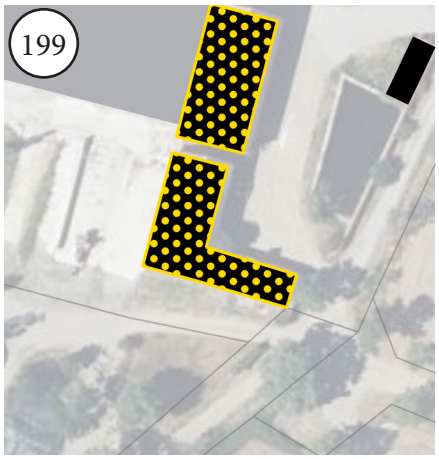
198



Commune : Chappes
Lieu-dit : L'AUGERE
Parcelle : ZD14
Surface : 292 m²



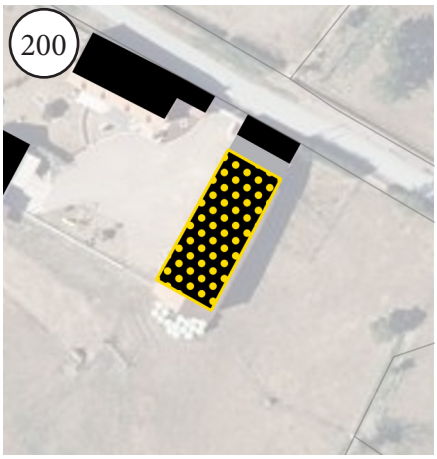
199



Commune : Chappes
Lieu-dit : L'AUGERE
Parcelle : ZD14
Surface : 309 m²



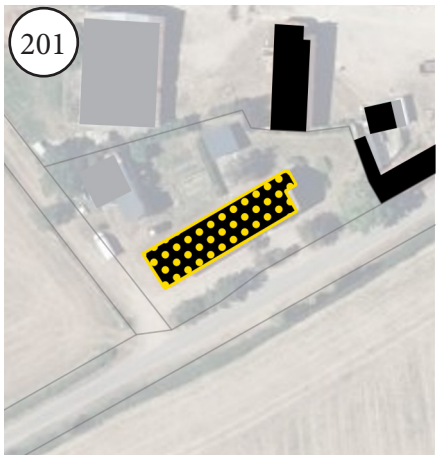
200



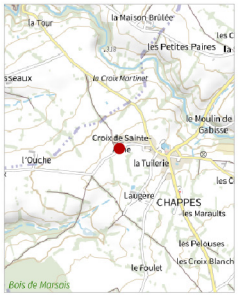
Commune : Chappes
Lieu-dit : LES PETITES PAIRES
Parcelle : ZE57
Surface : 270 m²



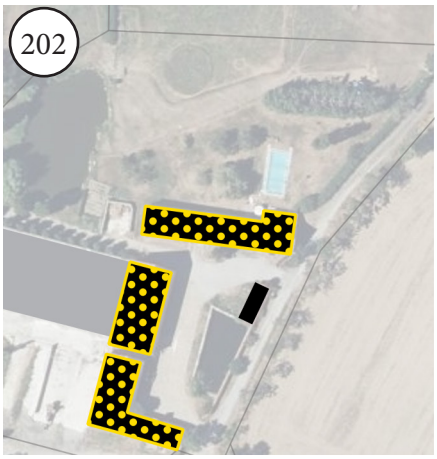
201



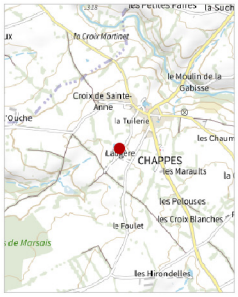
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA CROIX SAINTE-ANNE
Parcelle : ZD2
Surface : 255 m²

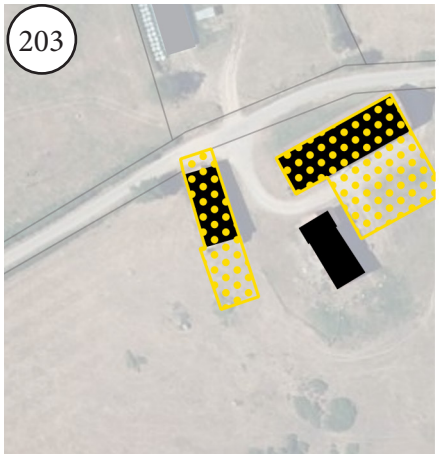


202



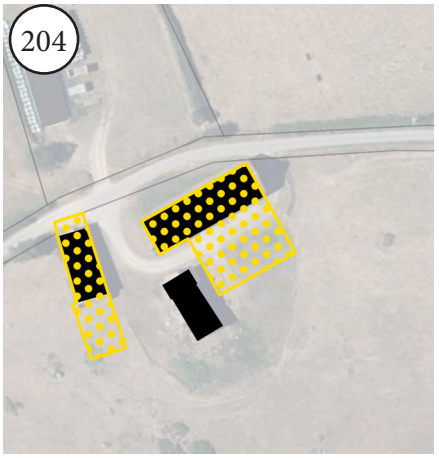
Commune : Chappes
Lieu-dit : L'AUGERE
Parcelle : ZD14
Surface : 376 m²





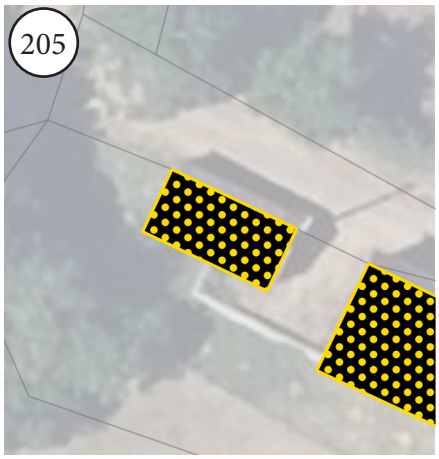
Commune : Chappes
Lieu-dit : CHAPPETTE
Parcelle : ZE20
Surface : 414 m²





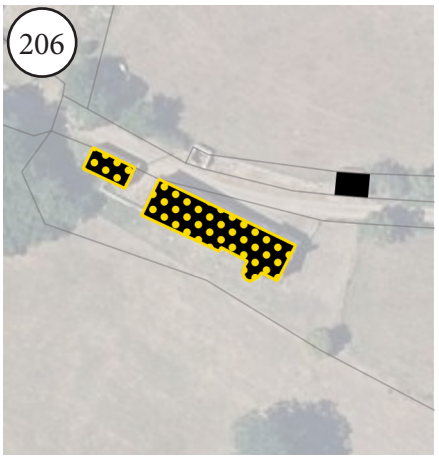
Commune : Chappes
Lieu-dit : CHAPPETTE
Parcelle : ZE49
Surface : 877 m²





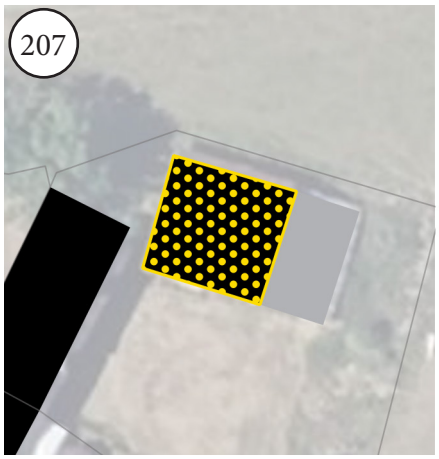
Commune : Chappes
Lieu-dit : CHAPPETTE
Parcelle : ZE16
Surface : 45 m²





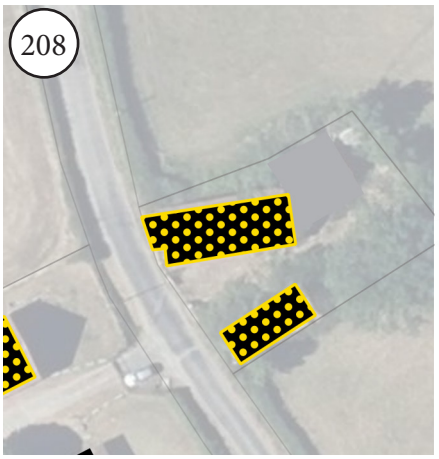
Commune : Chappes
Lieu-dit : CHAPPETTE
Parcelle : ZE16
Surface : 253 m²





Commune : Chappes
Lieu-dit : CHAPPETTE
Parcelle : ZE59
Surface : 84 m²





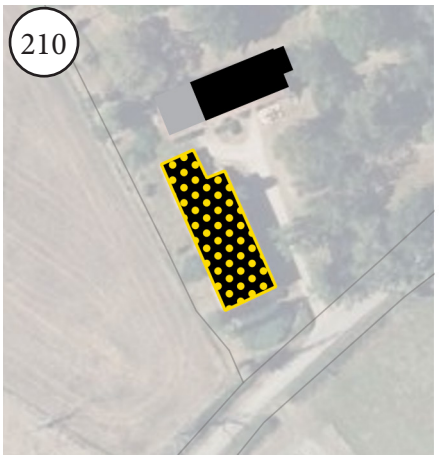
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA COMBE
Parcelle : ZR4
Surface : 130 m²



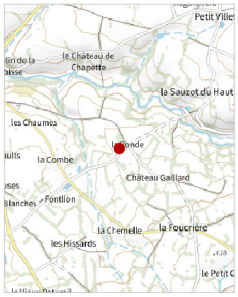


Commune : Chappes
Lieu-dit : LA COMBE
Parcelle : ZR4
Surface : 60 m²

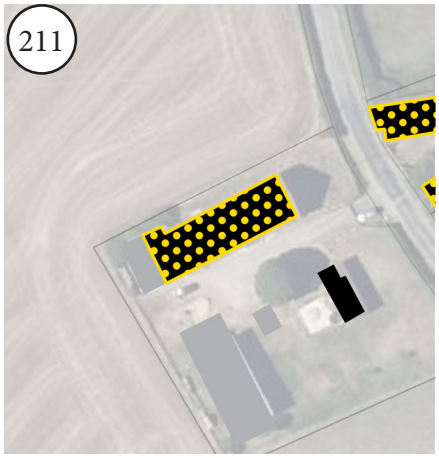




Commune : Chappes
Lieu-dit : LA RONDE
Parcelle : ZR7
Surface : 306 m²



211



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA COMBE
Parcelle : ZS43
Surface : 268 m²



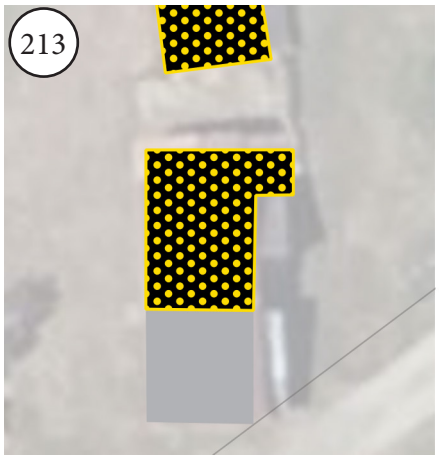
212



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT
Parcelle : ZK34
Surface : 133 m²



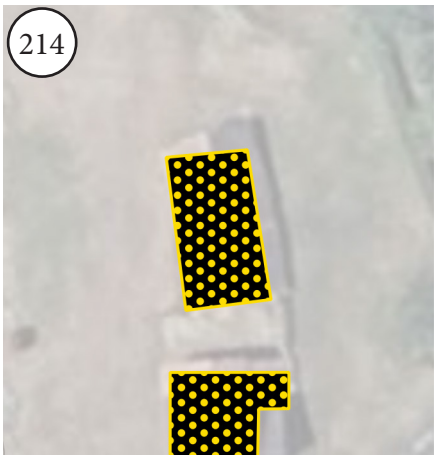
213



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT
Parcelle : ZK34
Surface : 38 m²



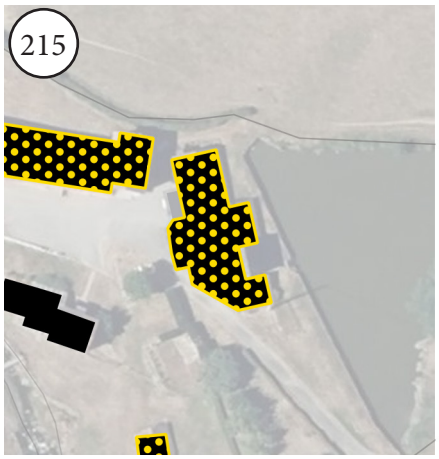
214



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT
Parcelle : ZK34
Surface : 39 m²



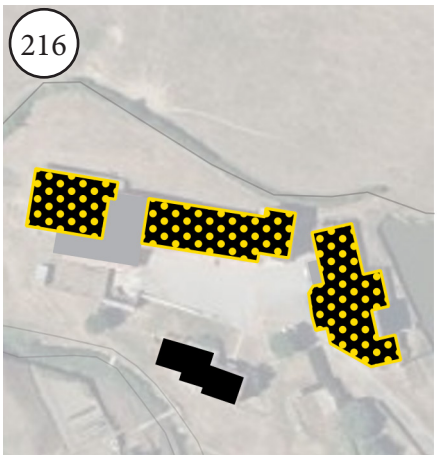
215



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT
Parcelle : ZK34
Surface : 217 m²



216



Commune : Chappes
Lieu-dit : LA SAUZOT
Parcelle : ZK34
Surface : 195 m²



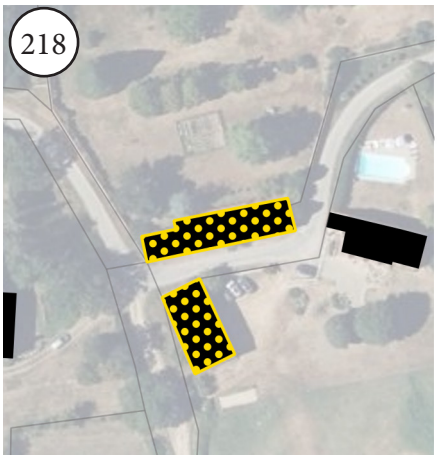
217



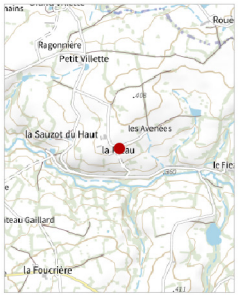
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA PREAU
Parcelle : ZK55
Surface : 206 m²

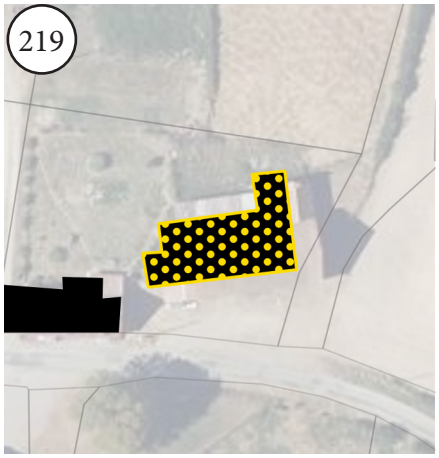


218

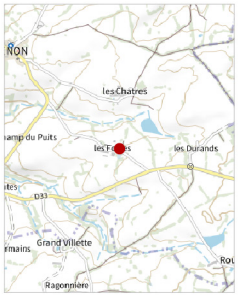


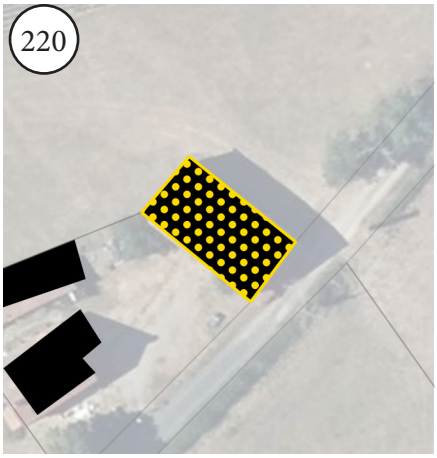
Commune : Chappes
Lieu-dit : LA PREAU
Parcelle : ZM1
Surface : 258 m²



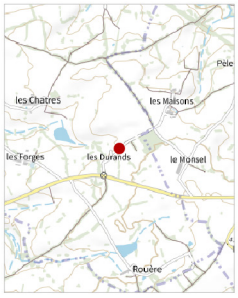


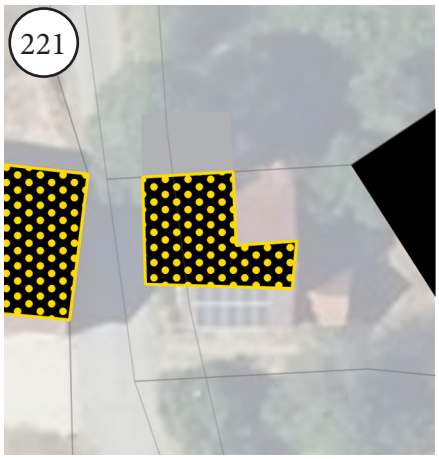
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LES FORGES
Parcelle : C248
Surface : 304 m²





Commune : Chavenon
Lieu-dit : LES DURANDS
Parcelle : C287
Surface : 174 m²





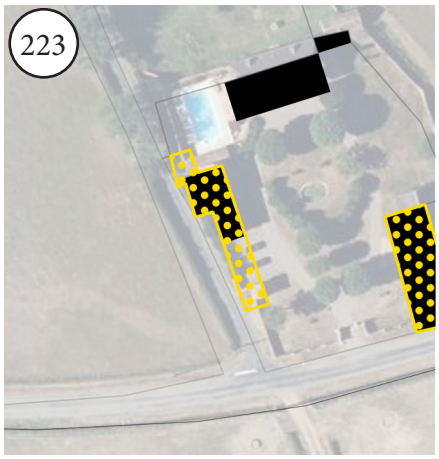
Commune : Chavenon
Lieu-dit : FERDIERE
Parcelle : ZC12
Surface : 57 m²





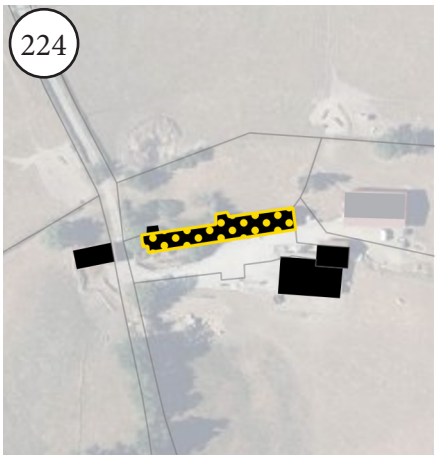
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LA JAUNERIE
Parcelle : D185
Surface : 308 m²





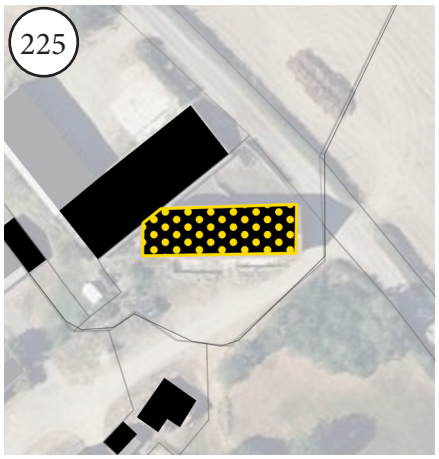
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LA JAUNERIE
Parcelle : D185
Surface : 278 m²





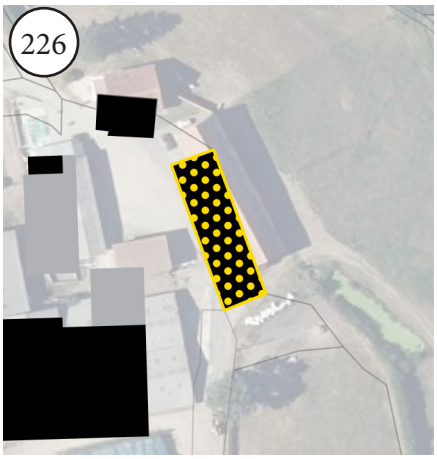
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LES GREPILLONS
Parcelle : A90
Surface : 502 m²





Commune : Chavenon
Lieu-dit : GRAND VILLETTE
Parcelle : ZD15
Surface : 311 m²

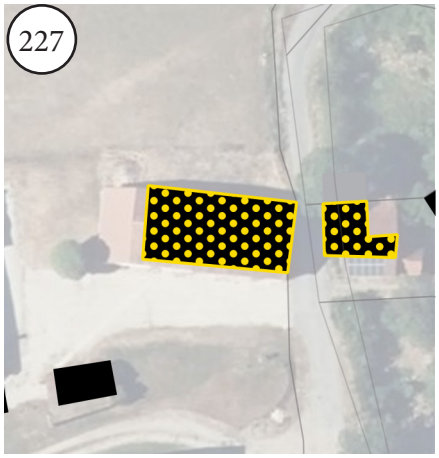




Commune : Chavenon
Lieu-dit : LA JAUNERIE
Parcelle : D297
Surface : 437 m²



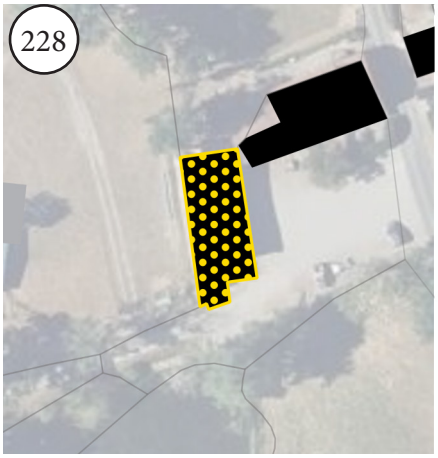
227



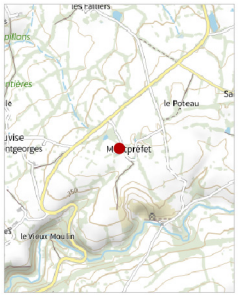
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LA FERDIERE
Parcelle : ZC11
Surface : 205 m²



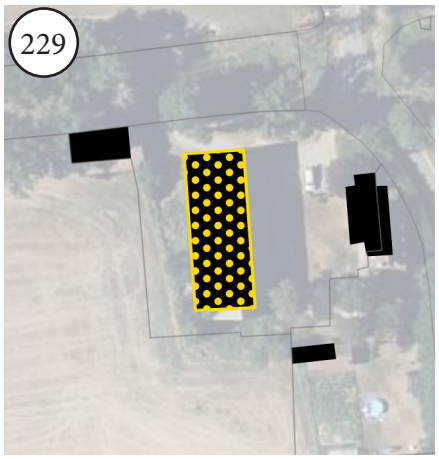
228



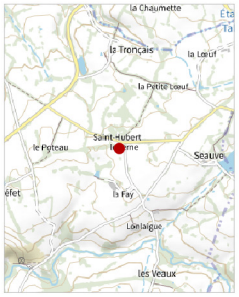
Commune : Chavenon
Lieu-dit : MONTPREFET
Parcelle : A148
Surface : 235 m²



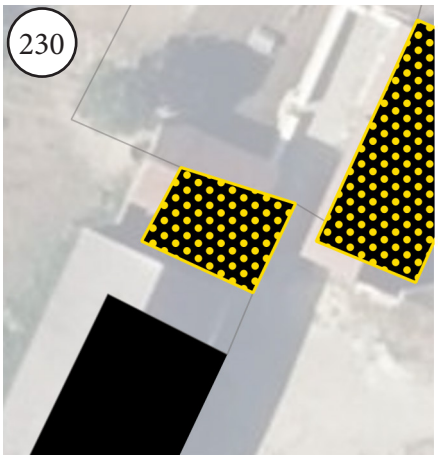
229



Commune : Chavenon
Lieu-dit : LE VERNE
Parcelle : B85
Surface : 432 m²



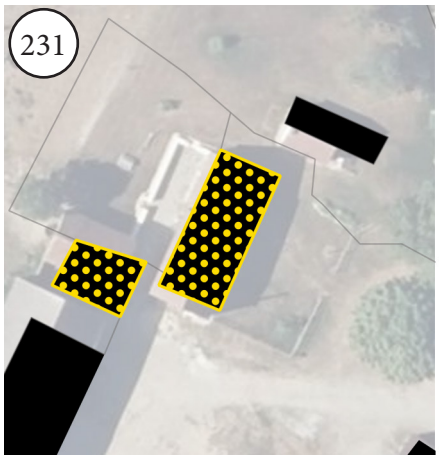
230



Commune : Chavenon
Lieu-dit : CHATEAU DE SCEAUVE
Parcelle : B341
Surface : 61 m²



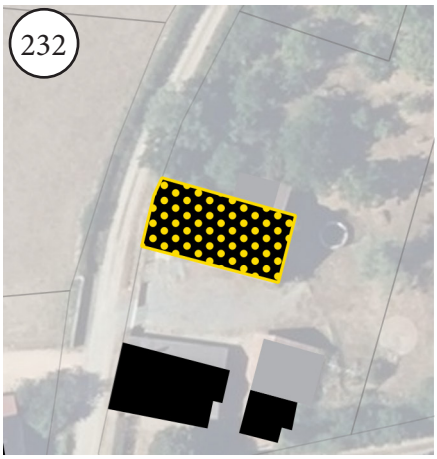
231



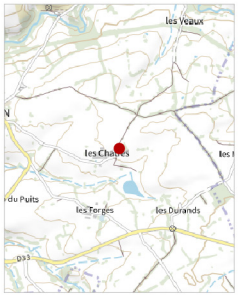
Commune : Chavenon
Lieu-dit : CHATEAU DE SCEAUVE
Parcelle : B341
Surface : 145 m²

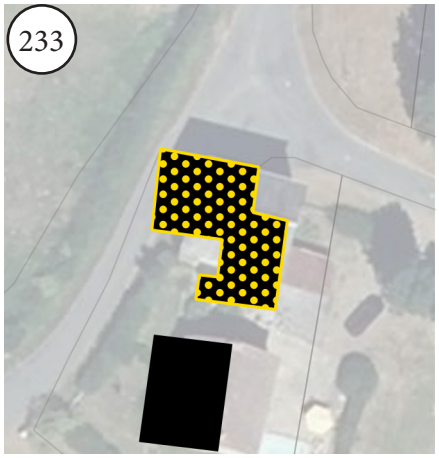


232



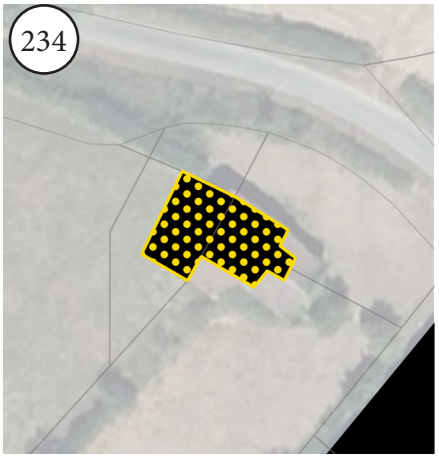
Commune : Chavenon
Lieu-dit : LES CHATRES
Parcelle : C137
Surface : 233 m²



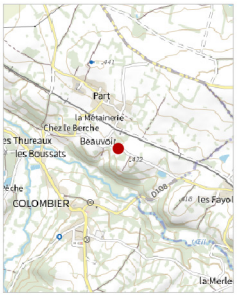


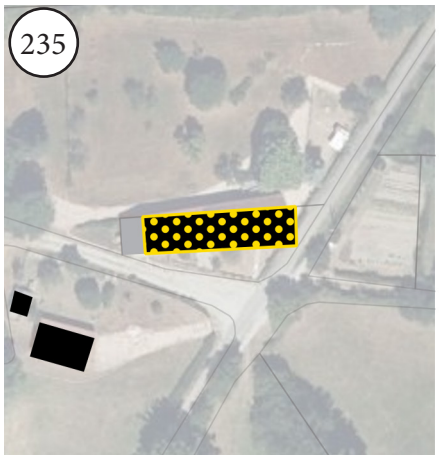
Commune : Colombier
Lieu-dit : LA MERLERIE
Parcelle : B250
Surface : 137 m²





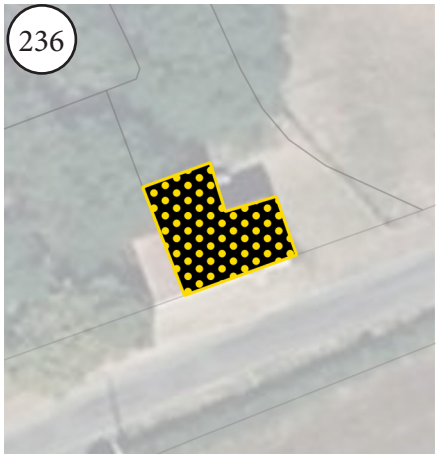
Commune : Colombier
Lieu-dit : BEAUVOIR
Parcelle : A413
Surface : 117 m²





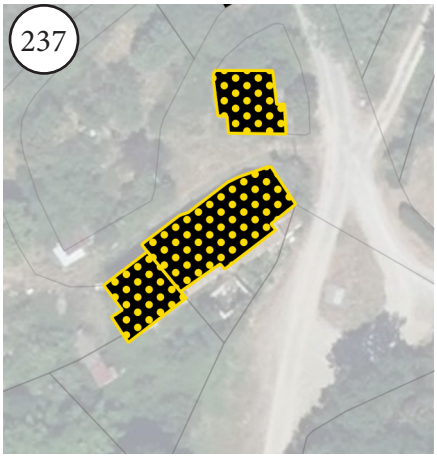
Commune : Colombier
Lieu-dit : AUX MARCAS
Parcelle : B579
Surface : 281 m²





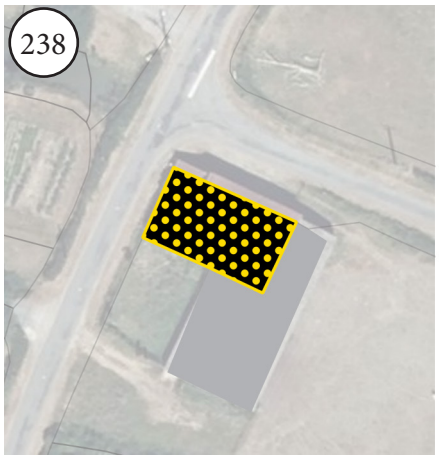
Commune : Commentry
Lieu-dit : LONGEROUX
Parcelle : AP37
Surface : 52 m²





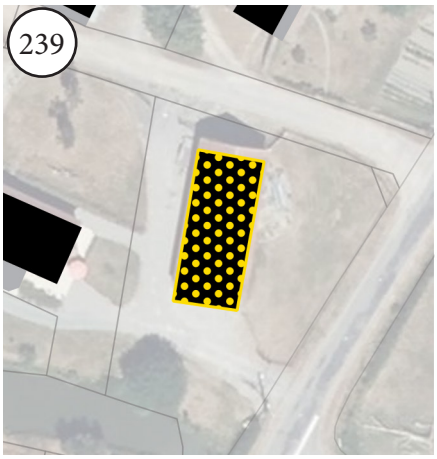
Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AY267
Surface : 178 m²





Commune : Commentry
Lieu-dit : BAZERGUES
Parcelle : AW40
Surface : 233 m²





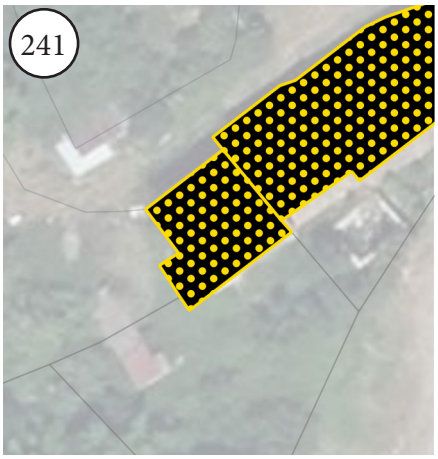
Commune : Commentry
Lieu-dit : BAZERGUES
Parcelle : AW225
Surface : 189 m²



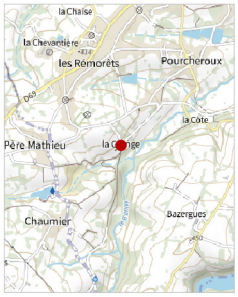


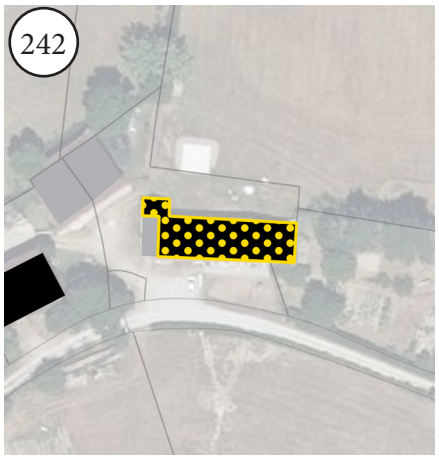
Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AY265
Surface : 75 m²





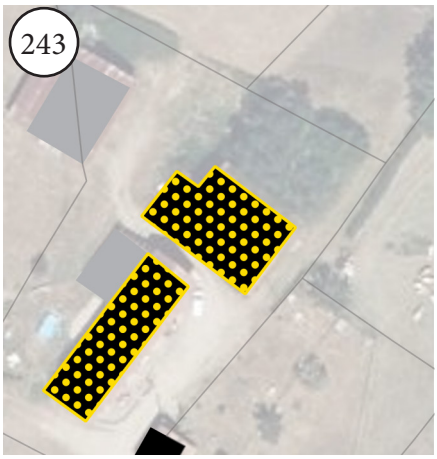
Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AY257
Surface : 75 m²





Commune : Commentry
Lieu-dit : LONGEROUX
Parcelle : AP23
Surface : 306 m²

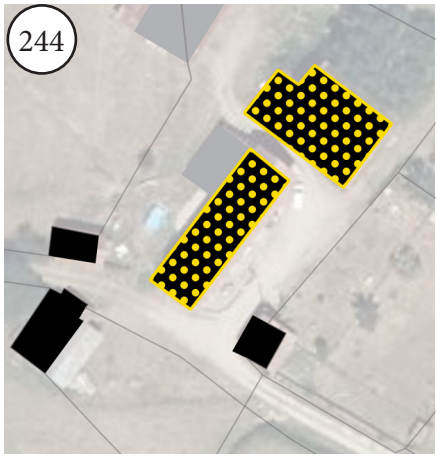




Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AX80
Surface : 264 m²



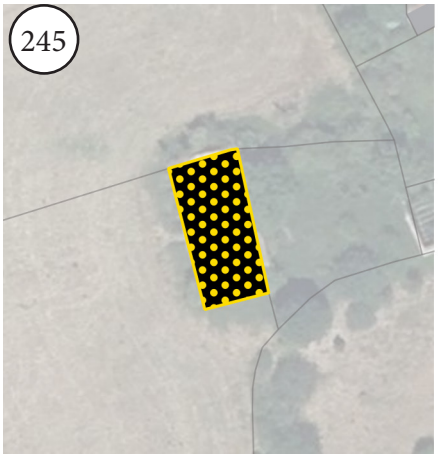
244



Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AX80
Surface : 235 m²



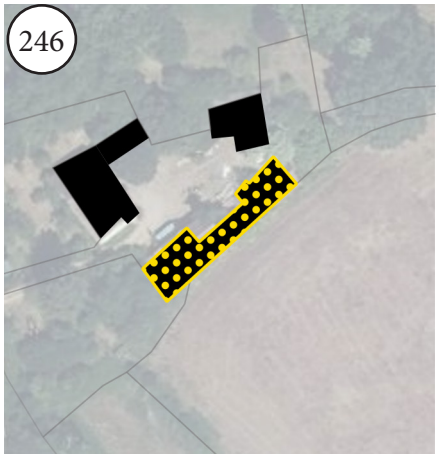
245



Commune : Commentry
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AY255
Surface : 177 m²



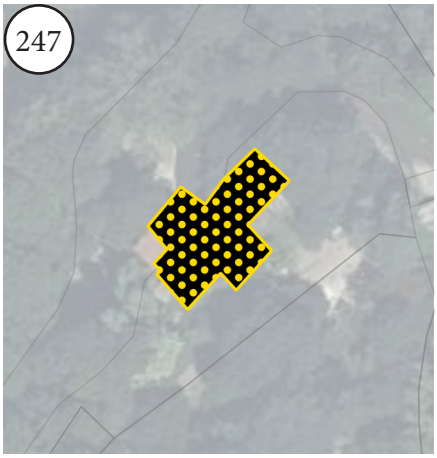
246



Commune : Cosne-d'Allier
Lieu-dit : LAUGERE
Parcelle : C80
Surface : 261 m²



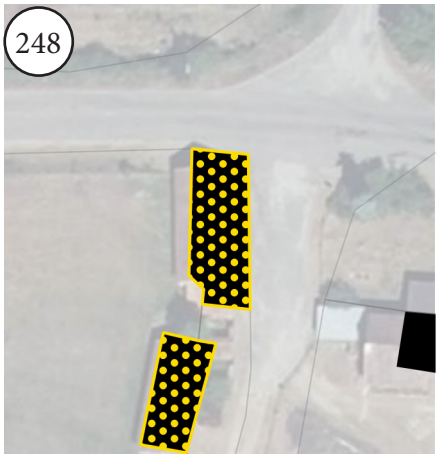
247



Commune : Cosne-d'Allier
Lieu-dit : LAUGERE
Parcelle : C74
Surface : 313 m²



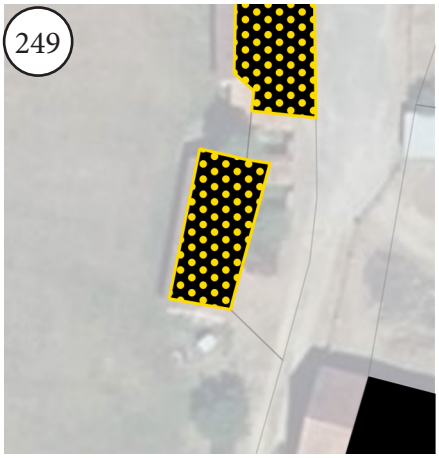
248



Commune : Cosne-d'Allier
Lieu-dit : LES MALOCHETS
Parcelle : C54
Surface : 110 m²



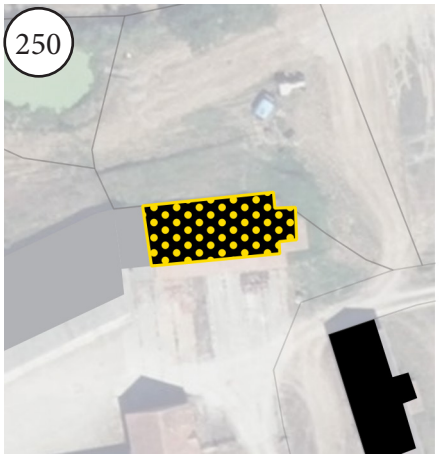
249



Commune : Cosne-d'Allier
Lieu-dit : LES MALOCHETS
Parcelle : C54
Surface : 71 m²

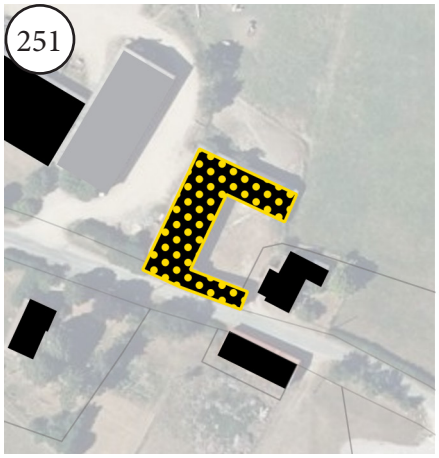


250

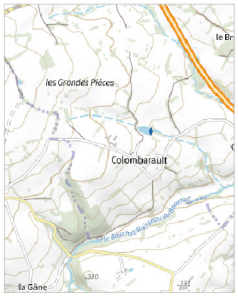


Commune : Cosne-d'Allier
Lieu-dit : LES TUREAUX
Parcelle : AE77
Surface : 187 m²



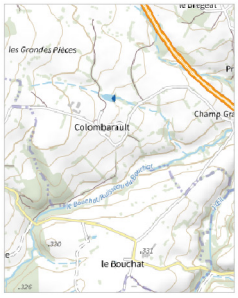


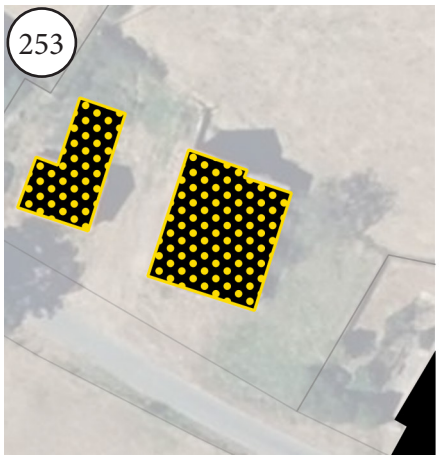
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : COLOMBARAULT
Parcelle : ZE32
Surface : 628 m²



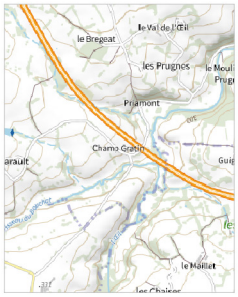


Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LE CHEVALIER
Parcelle : ZE35
Surface : 70 m²



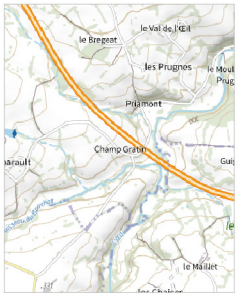


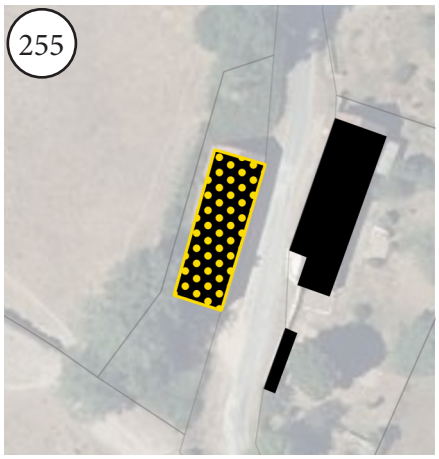
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : CHAMP GRATIN
Parcelle : ZD18
Surface : 203 m²



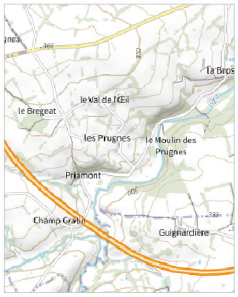


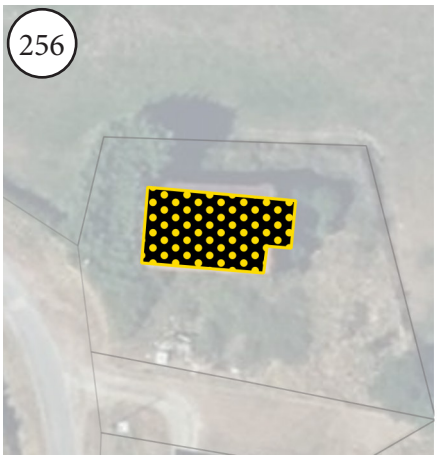
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : CHAMP GRATIN
Parcelle : ZD18
Surface : 104 m²



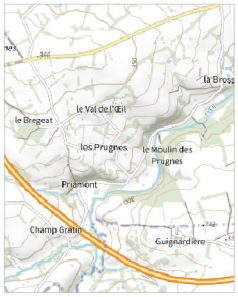


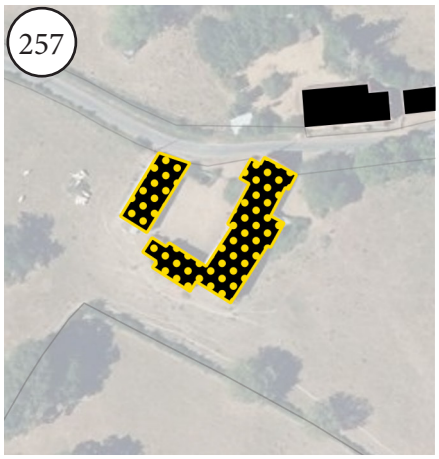
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES BASSES
Parcelle : ZB42
Surface : 240 m²





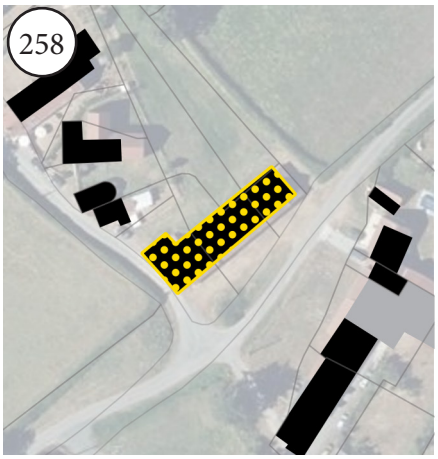
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : PRE DES FONDS
Parcelle : ZB32
Surface : 121 m²



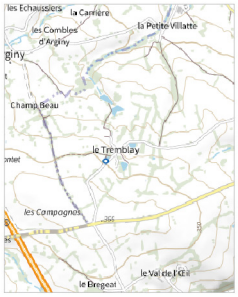


Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES BASSES
Parcelle : ZB16
Surface : 492 m²

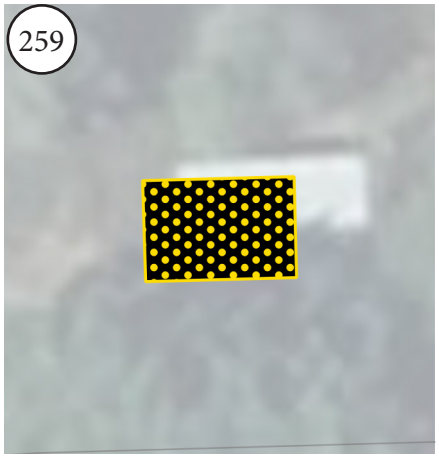




Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LE TREMBLET
Parcelle : B432
Surface : 407 m²



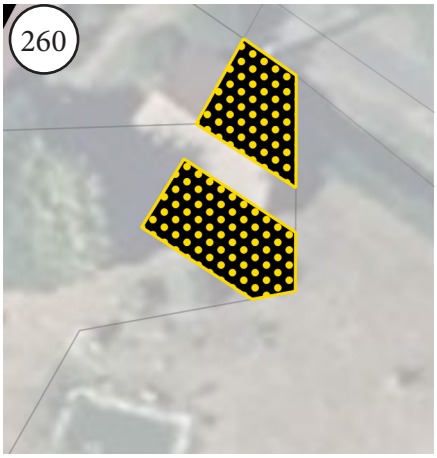
259



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES CHARLATS
Parcelle : B173
Surface : 14 m²



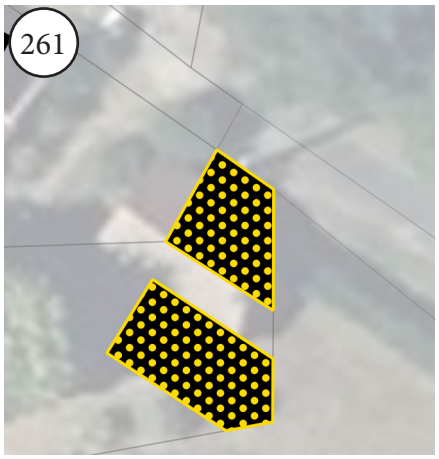
260



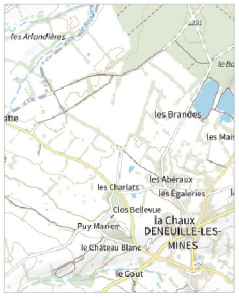
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES BRANDES
Parcelle : B503
Surface : 29 m²



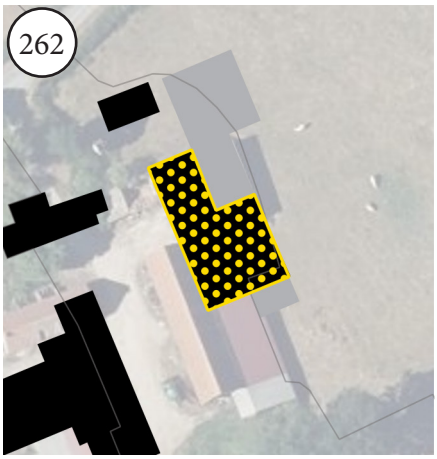
261



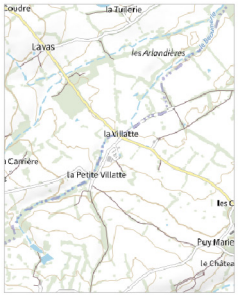
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES BRANDES
Parcelle : B503
Surface : 21 m²



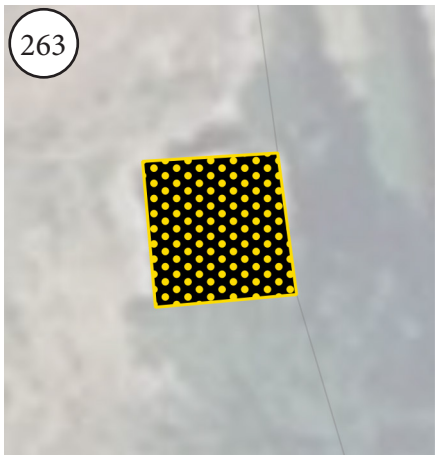
262



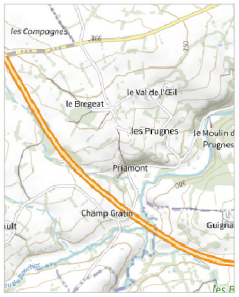
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA VILLATTE
Parcelle : B309
Surface : 423 m²



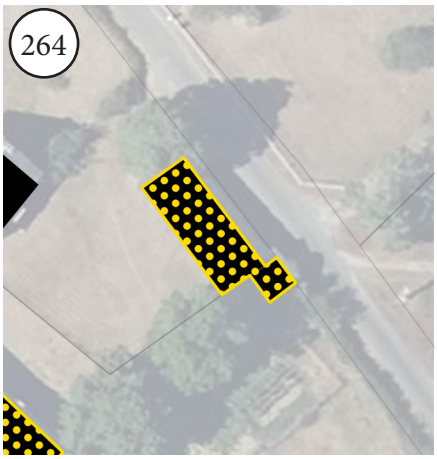
263



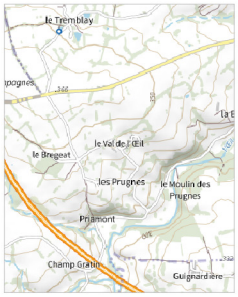
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES BASSES
Parcelle : ZB24
Surface : 29 m²



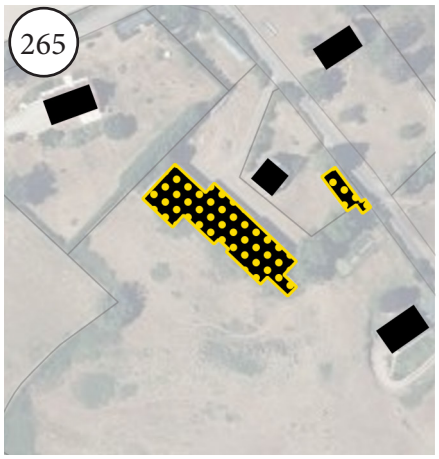
264



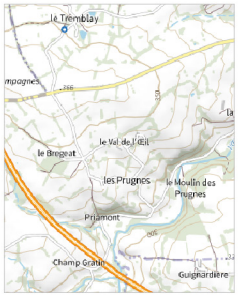
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES HAUTES
Parcelle : ZB40
Surface : 108 m²



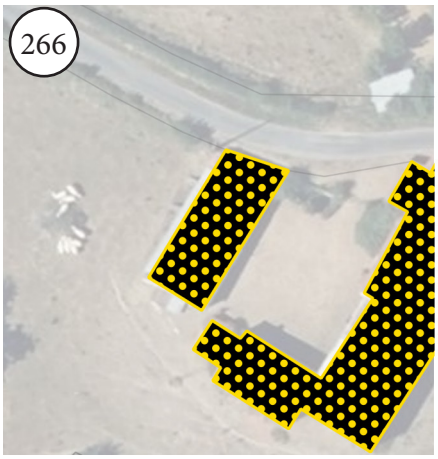
265



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES HAUTES
Parcelle : ZB40
Surface : 907 m²



266



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LES PRUGNES BASSES
Parcelle : ZB16
Surface : 159 m²



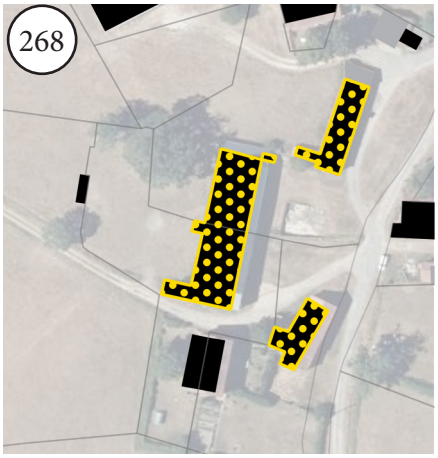
267



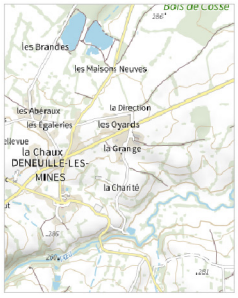
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : F101
Surface : 140 m²



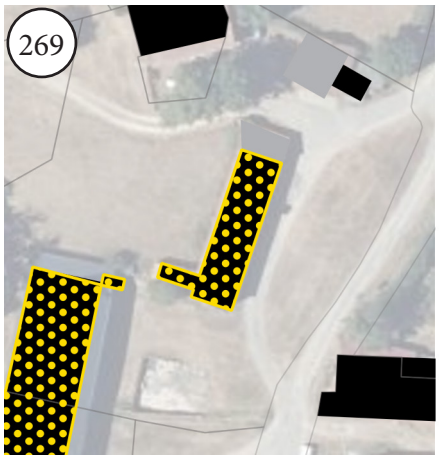
268



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : F110
Surface : 557 m²



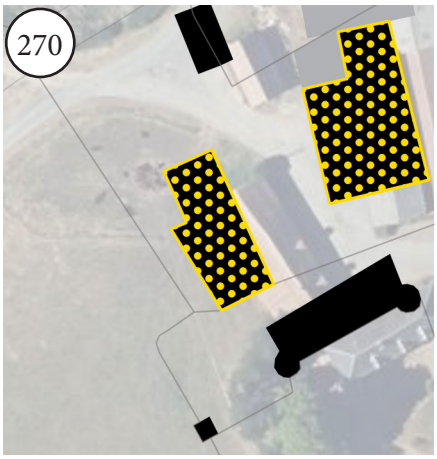
269



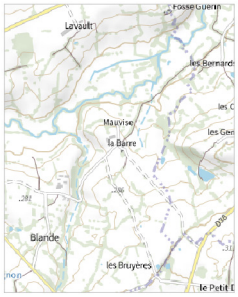
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : F110
Surface : 194 m²



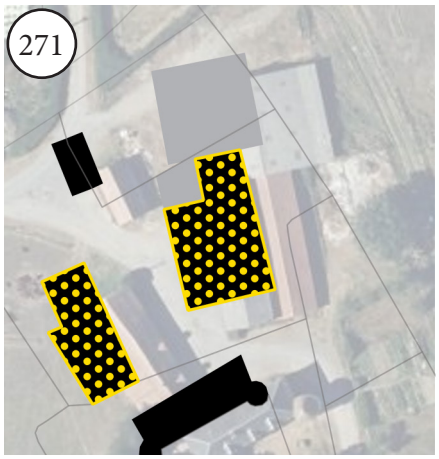
270



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA BARRE
Parcelle : D327
Surface : 302 m²



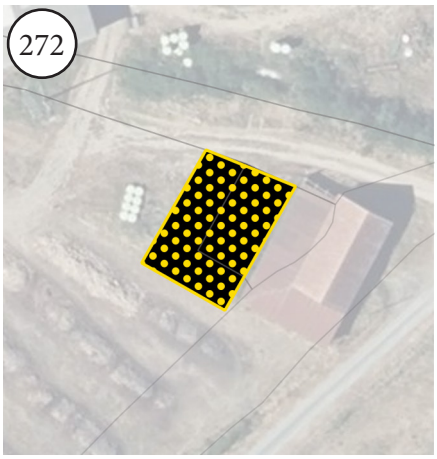
271



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA BARRE
Parcelle : D327
Surface : 485 m²



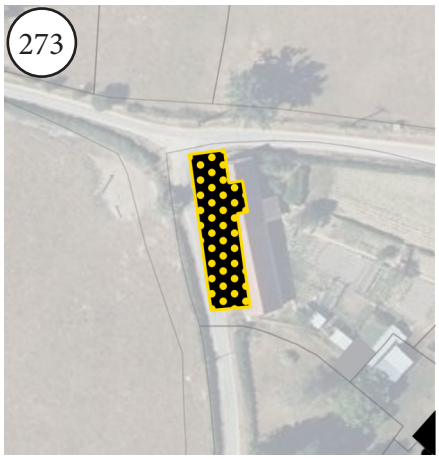
272



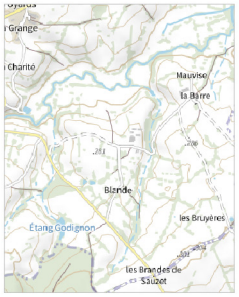
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : MAUVISSE
Parcelle : D81
Surface : 295 m²



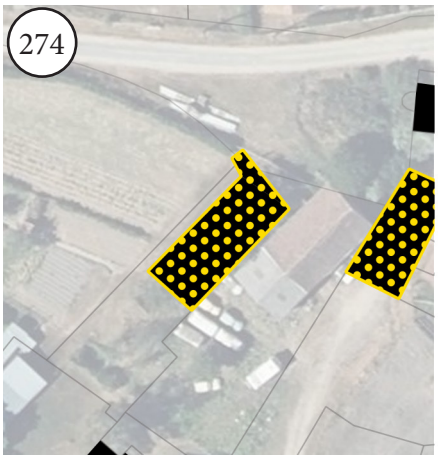
273



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D308
Surface : 366 m²



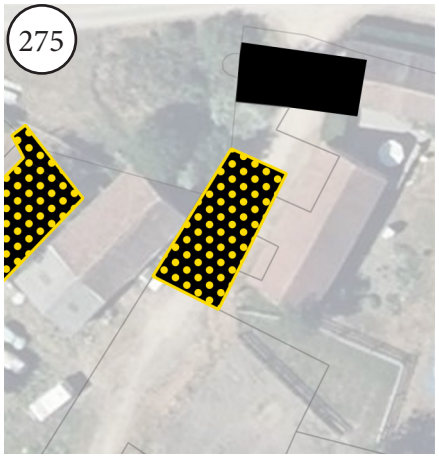
274



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D274
Surface : 192 m²



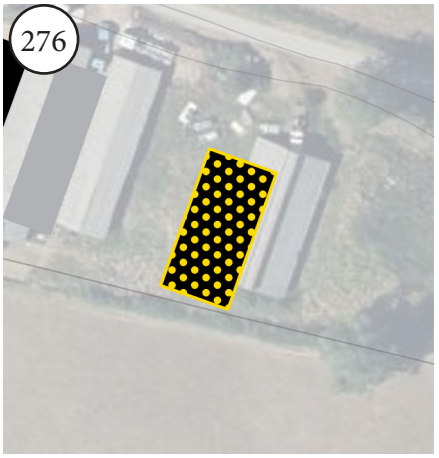
275



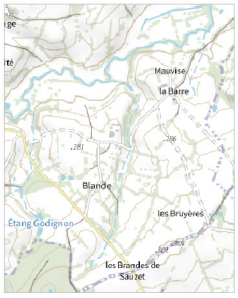
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D197
Surface : 144 m²



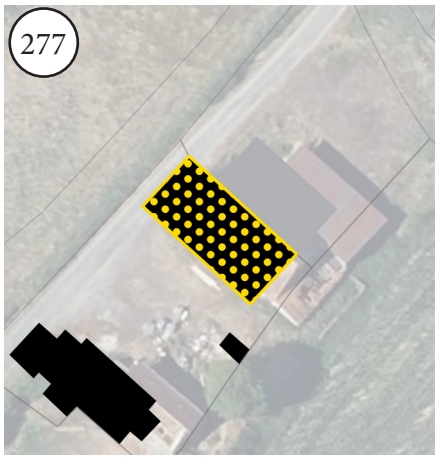
276



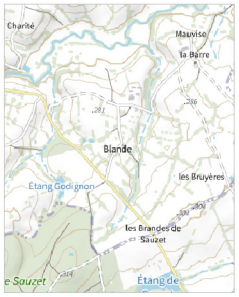
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D194
Surface : 312 m²



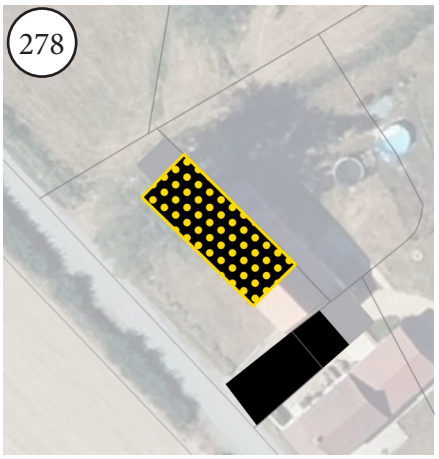
277



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D186
Surface : 217 m²



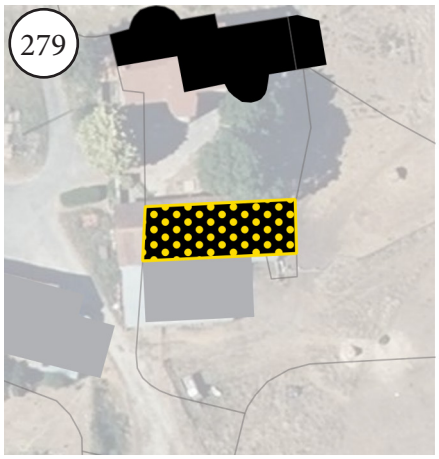
278



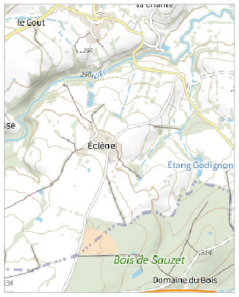
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : BLANDE
Parcelle : D220
Surface : 188 m²



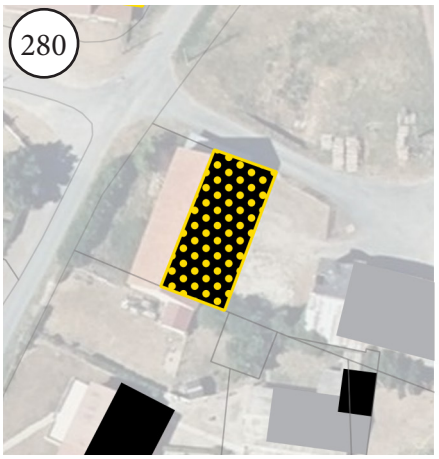
279



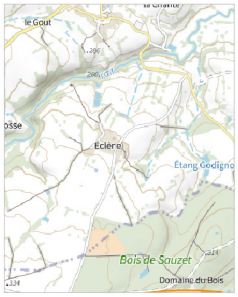
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E85
Surface : 178 m²



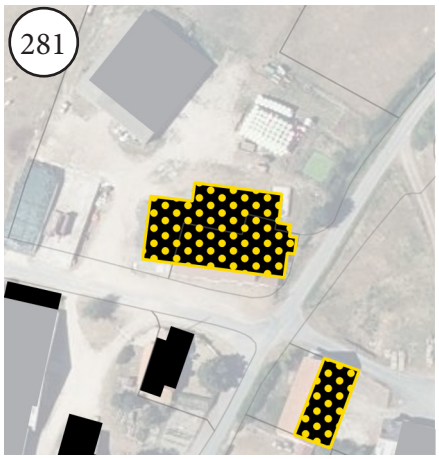
280



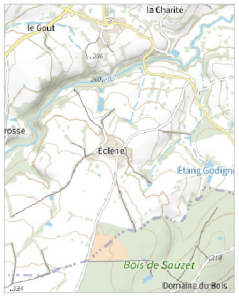
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E386
Surface : 220 m²



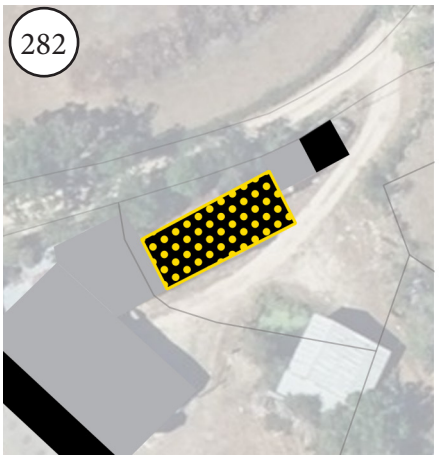
281



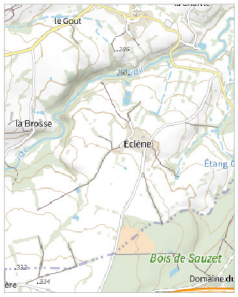
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E378
Surface : 760 m²



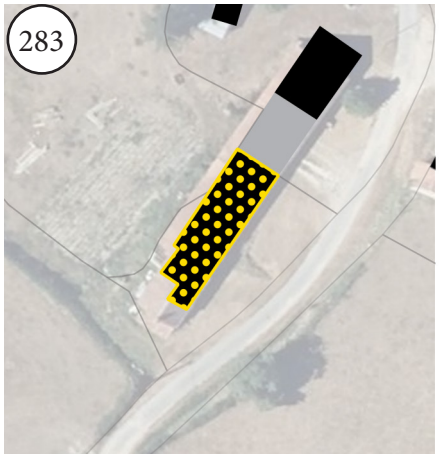
282



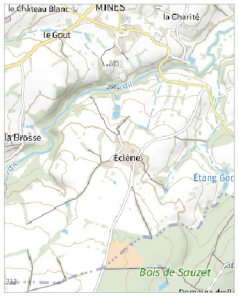
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E111
Surface : 146 m²



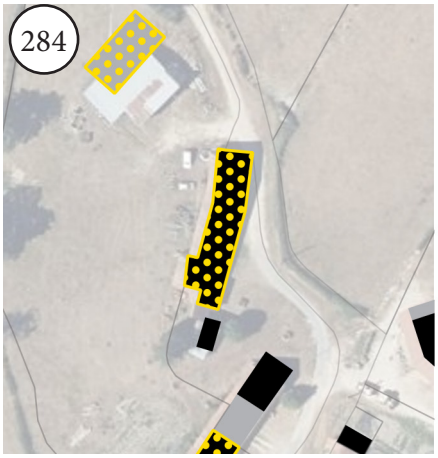
283



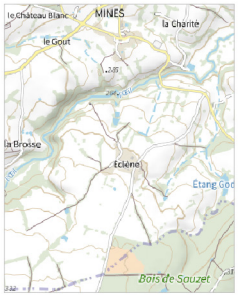
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E19
Surface : 153 m²



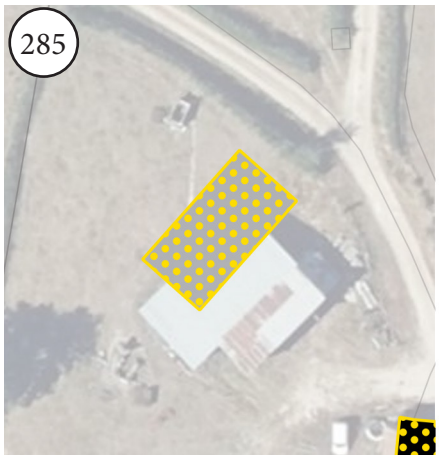
284



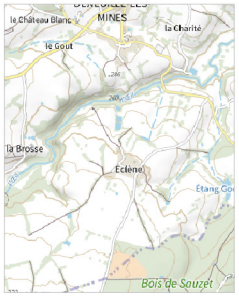
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E18
Surface : 281 m²



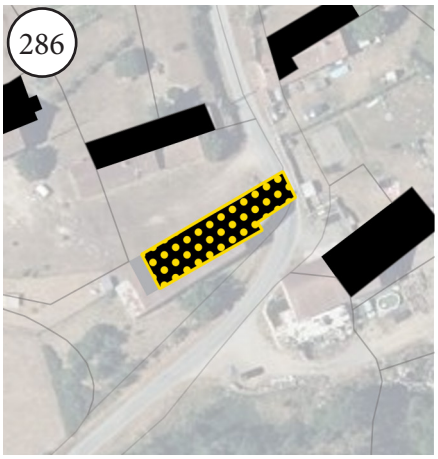
285



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : ECLENE
Parcelle : E18
Surface : 155 m²



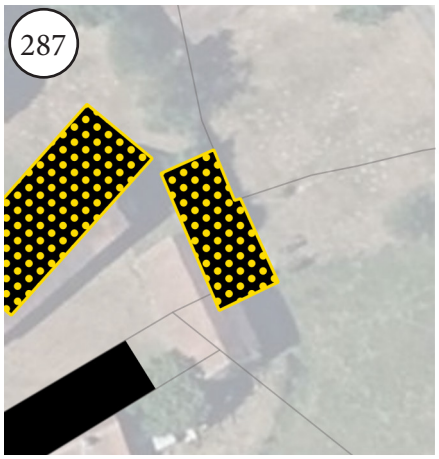
286



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : E383
Surface : 265 m²



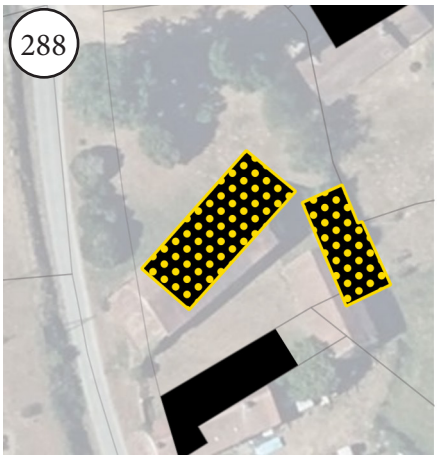
287



Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : E246
Surface : 105 m²



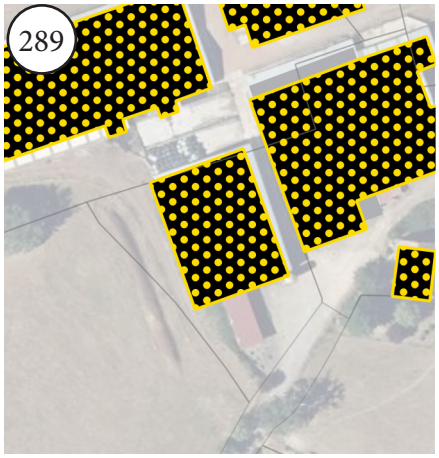
288



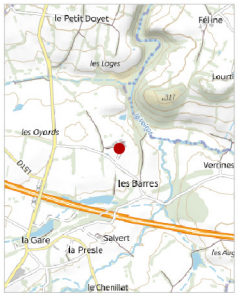
Commune : Deneuille-les-Mines
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : E246
Surface : 202 m²



289



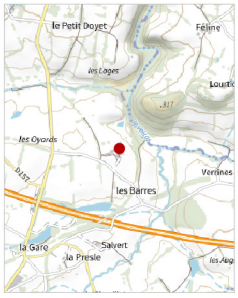
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BARRES
Parcelle : B45
Surface : 933 m²



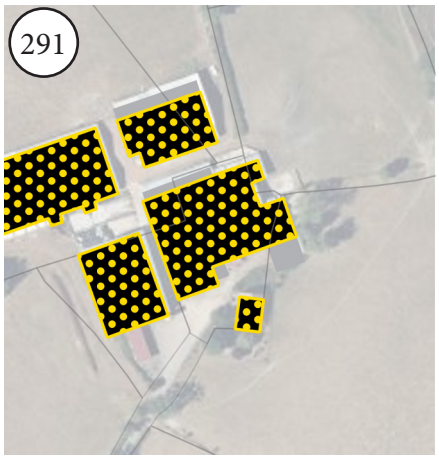
290



Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BARRES
Parcelle : B46
Surface : 749 m²



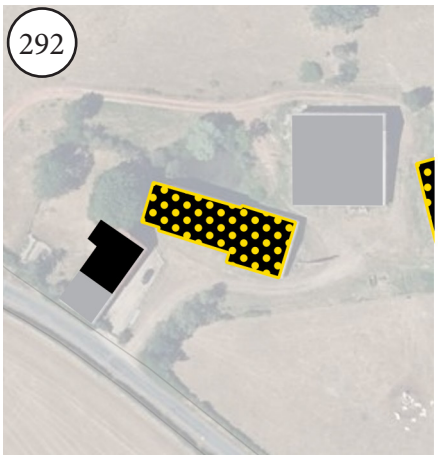
291



Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BARRES
Parcelle : B42
Surface : 1878 m²



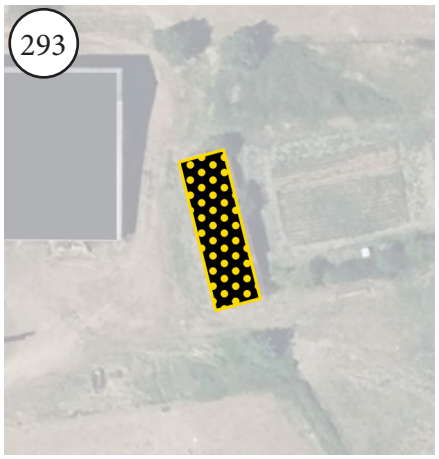
292



Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BOUGNOLAS
Parcelle : AE9
Surface : 570 m²



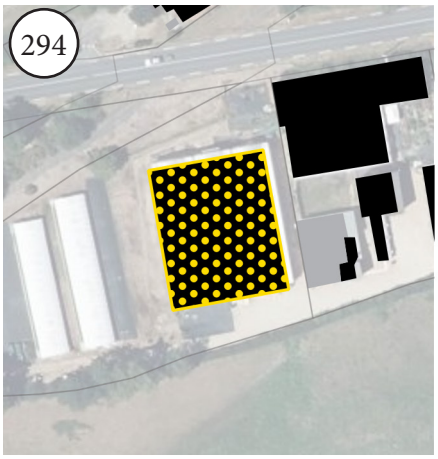
293



Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BOUGNOLAS
Parcelle : AE9
Surface : 159 m²



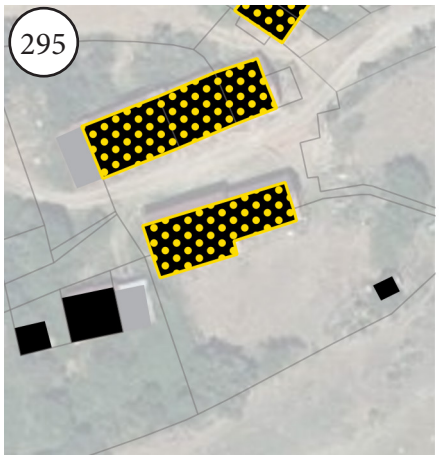
294



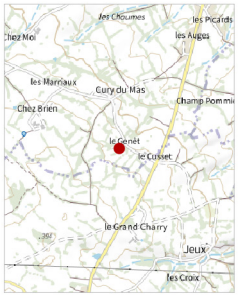
Commune : Doyet
Lieu-dit : L'ETANG
Parcelle : AC39
Surface : 1030 m²



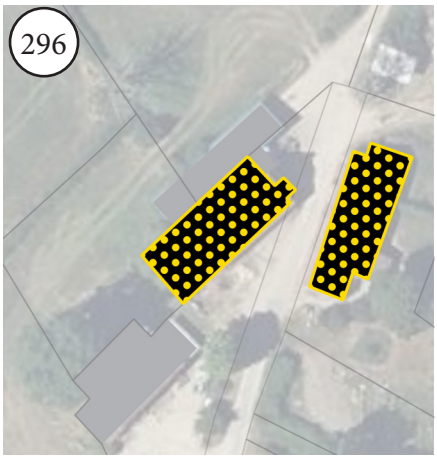
295



Commune : Doyet
Lieu-dit : LE GENET
Parcelle : AL153
Surface : 194 m²



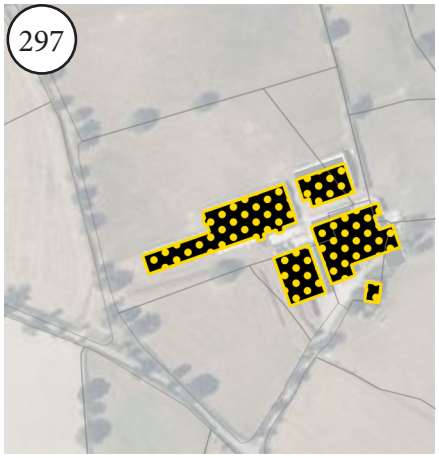
296



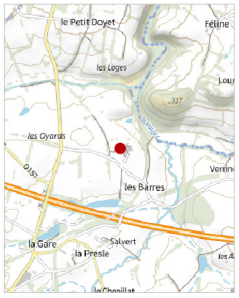
Commune : Doyet
Lieu-dit : LA BALETTE
Parcelle : AA70
Surface : 251 m²



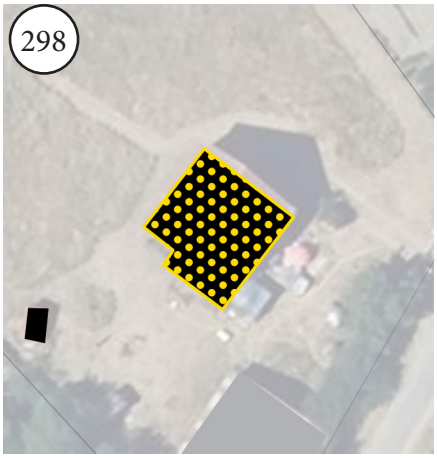
297



Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BARRES
Parcelle : B45
Surface : 2422 m²



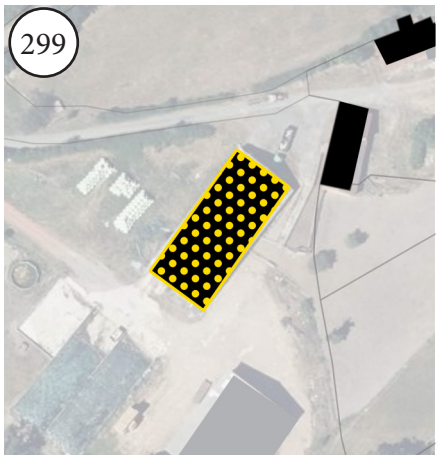
298



Commune : Doyet
Lieu-dit : LE VALLET
Parcelle : AE121
Surface : 119 m²



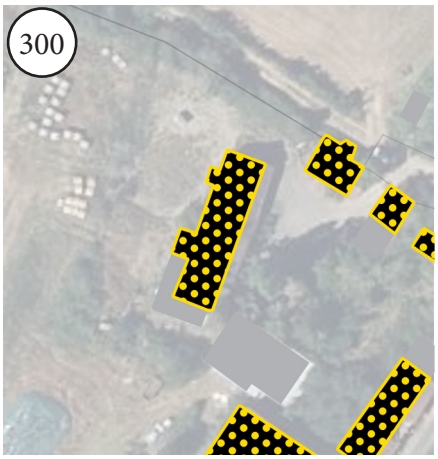
299



Commune : Doyet
Lieu-dit : LE GRAND DOMAINE
Parcelle : C337
Surface : 889 m²



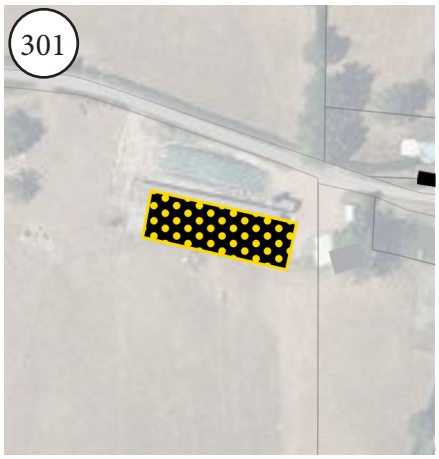
300



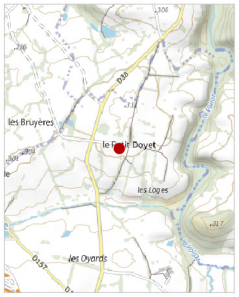
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 229 m²



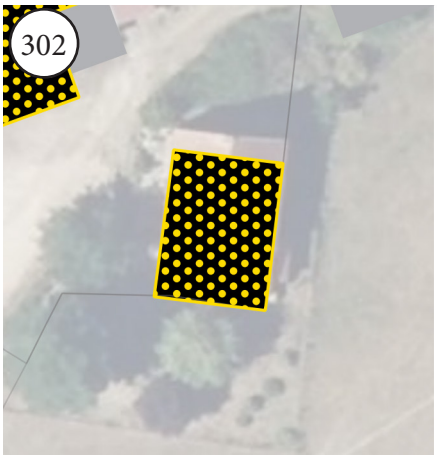
301



Commune : Doyet
Lieu-dit : LE GRAND PATURAIL
Parcelle : B62
Surface : 681 m²



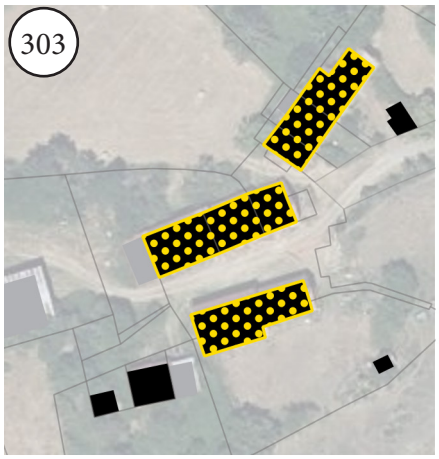
302



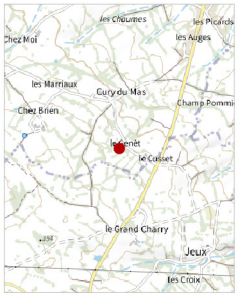
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES BARRES
Parcelle : B42
Surface : 131 m²



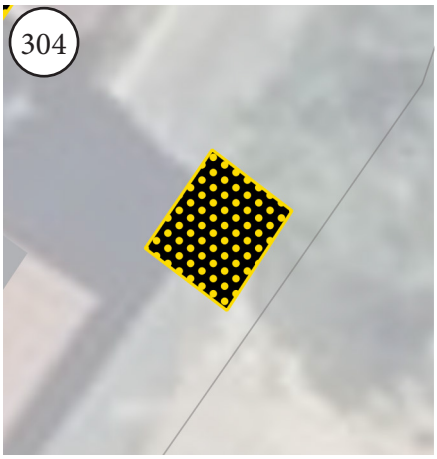
303



Commune : Doyet
Lieu-dit : LE GENET
Parcelle : AL154
Surface : 281 m²

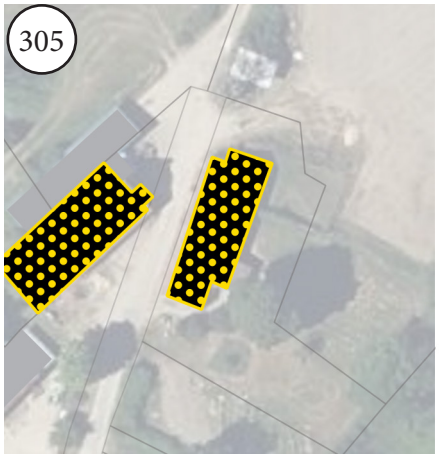


304



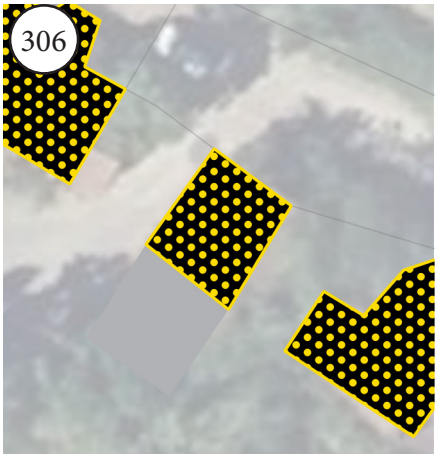
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 10 m²



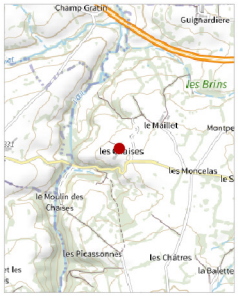


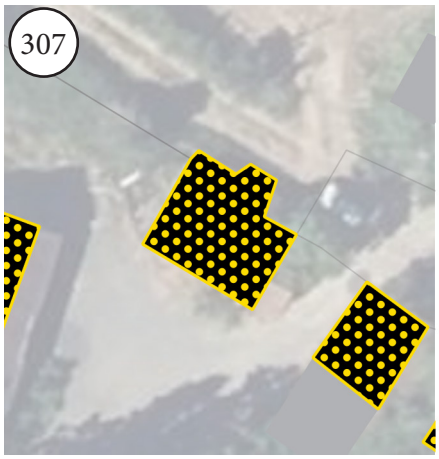
Commune : Doyet
Lieu-dit : LA BALETTE
Parcelle : AB97
Surface : 212 m²





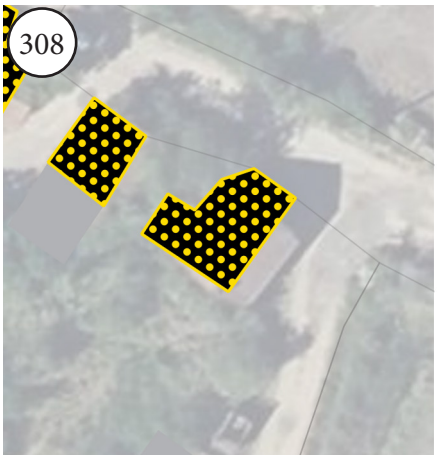
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 36 m²





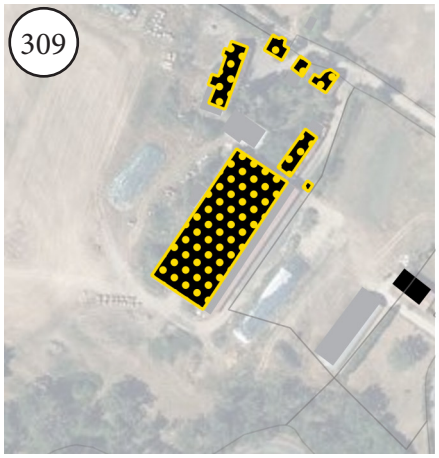
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 65 m²





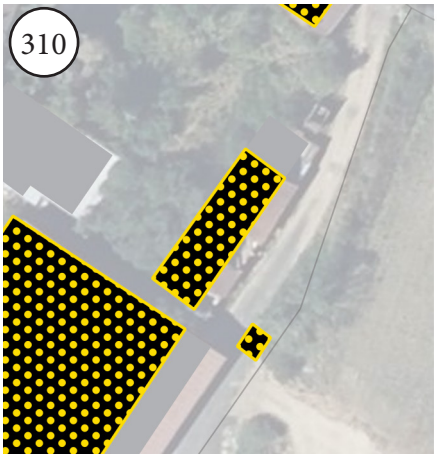
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 64 m²





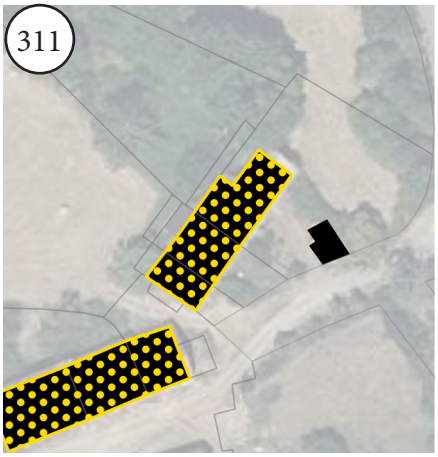
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 1712 m²



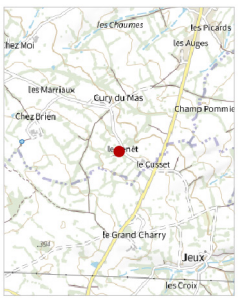


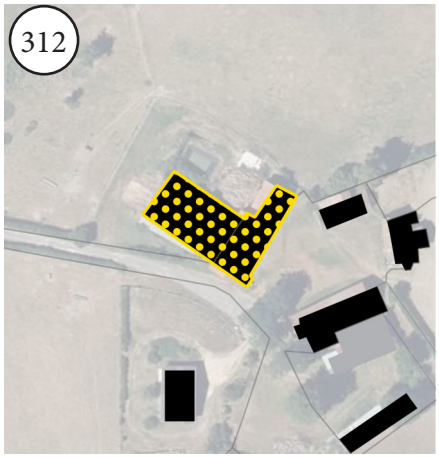
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES CHAISES
Parcelle : ZS20
Surface : 129 m²



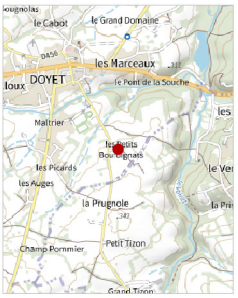


Commune : Doyet
Lieu-dit : LE GENET
Parcelle : AL153
Surface : 223 m²





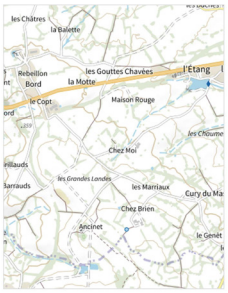
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES PETITS BOURDIGNATS
Parcelle : D764
Surface : 726 m²



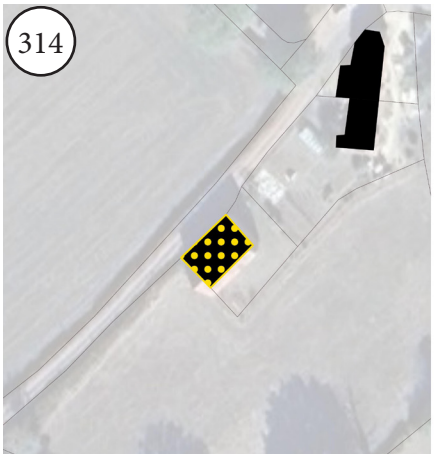
313



Commune : Doyet
Lieu-dit : CHEZ MOI
Parcelle : AC91
Surface : 263m²



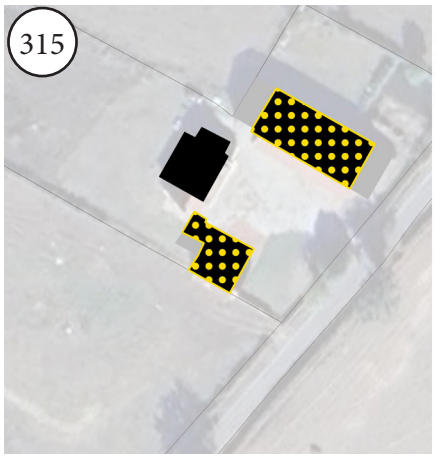
314



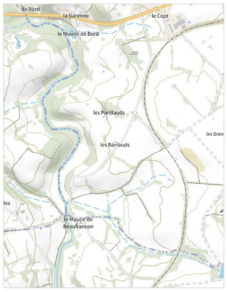
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES GRANDES AUGES
Parcelle : AK143
Surface : 115m²



315



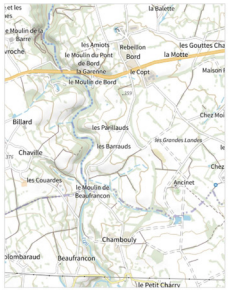
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES PARILLAUX
Parcelle : AM31
Surface : 129m²



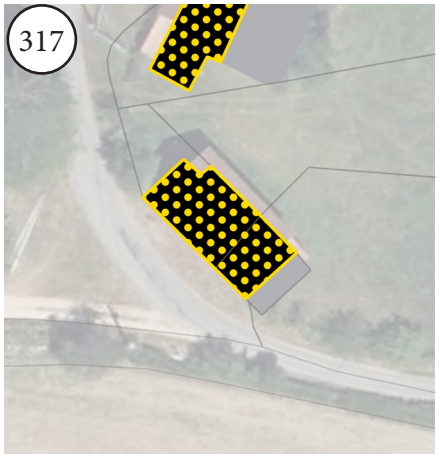
316



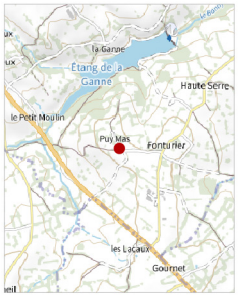
Commune : Doyet
Lieu-dit : LES PARILLAUX
Parcelle : AM31
Surface : 140m²



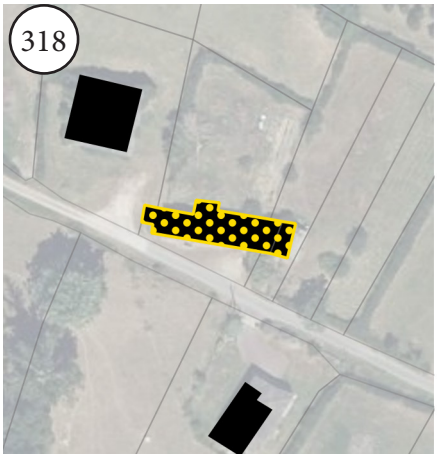
317



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : PUY MAS
Parcelle : C1834
Surface : 157 m²



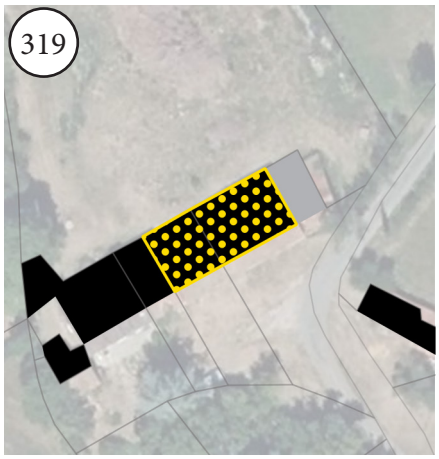
318



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : GOUTAI LE
Parcelle : C396
Surface : 259 m²



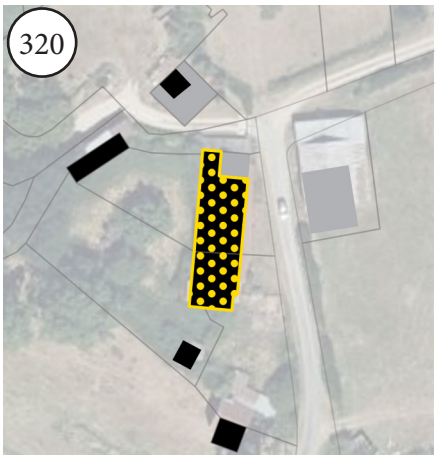
319



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LES BREGERES DU TILLOU
Parcelle : A338
Surface : 171 m²



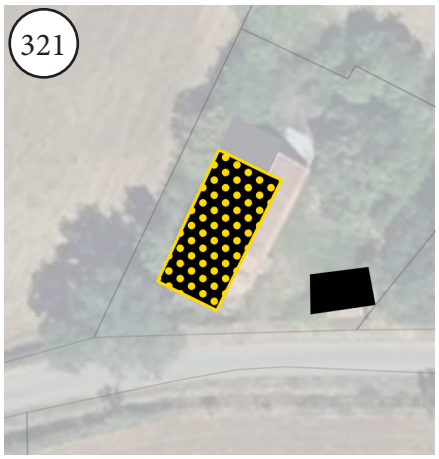
320



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LA MALENTREE
Parcelle : B372
Surface : 283 m²



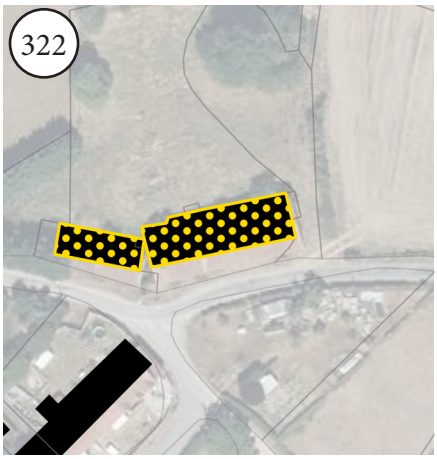
321



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LES BRANDES DE GOUERANDS
Parcelle : C117
Surface : 110 m²



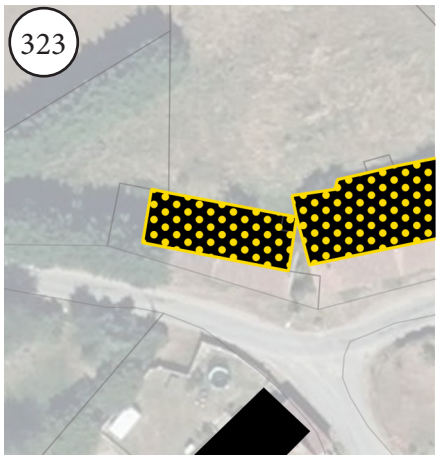
322



Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LE CERISIER
Parcelle : C524
Surface : 326 m²



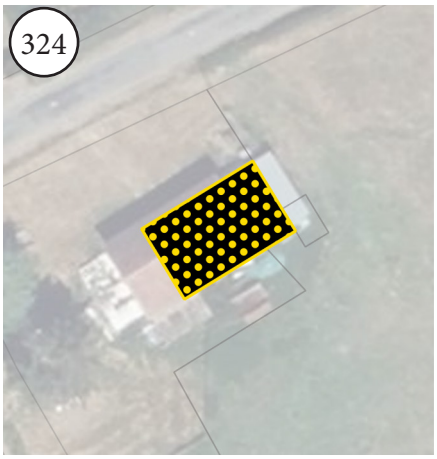
323



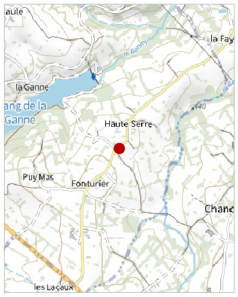
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LE CERISIER
Parcelle : C524
Surface : 134 m²

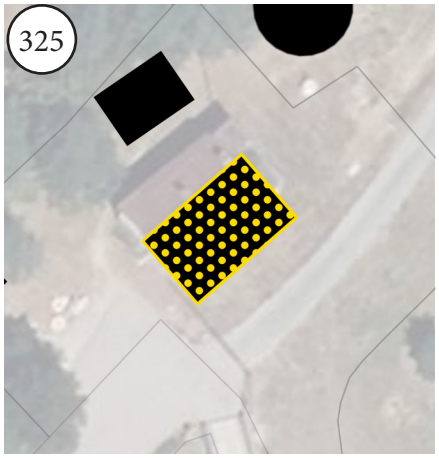


324

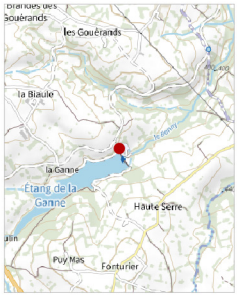


Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : HAUTE - SERRE
Parcelle : C739
Surface : 106 m²



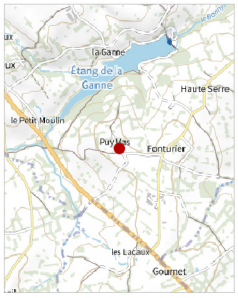


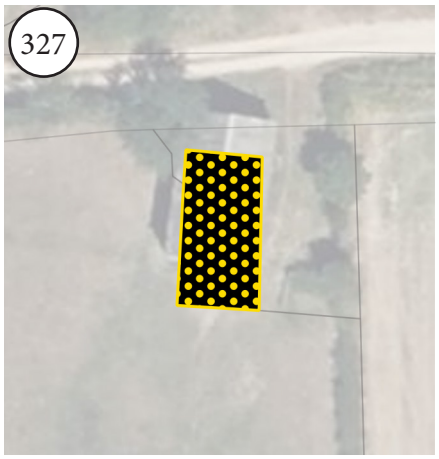
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : BARRAGE LE
Parcelle : C854
Surface : 85 m²





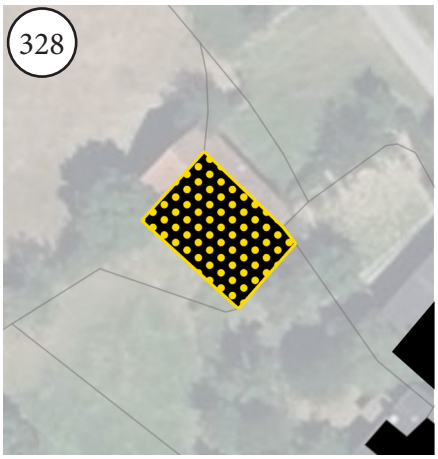
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : PUY MAS
Parcelle : C1213
Surface : 146 m²





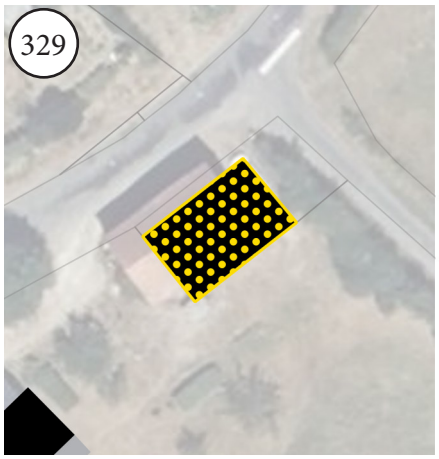
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : PUY MAS
Parcelle : C1193
Surface : 98 m²



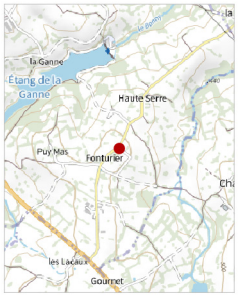


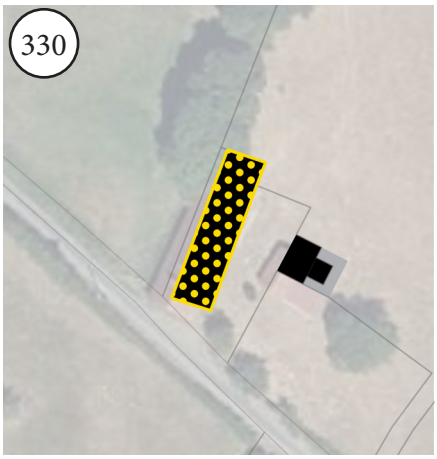
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : PUY MAS
Parcelle : C1235
Surface : 106 m²



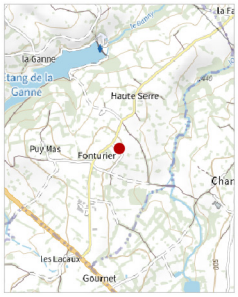


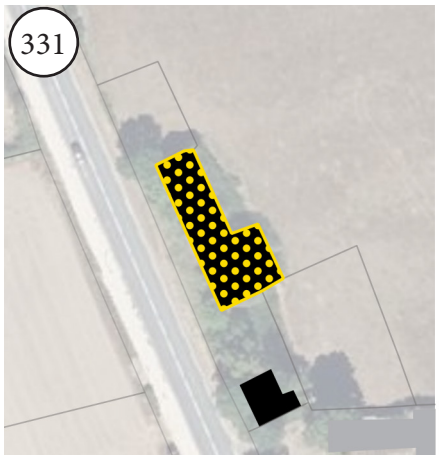
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : FONTURIER
Parcelle : C2093
Surface : 88 m²





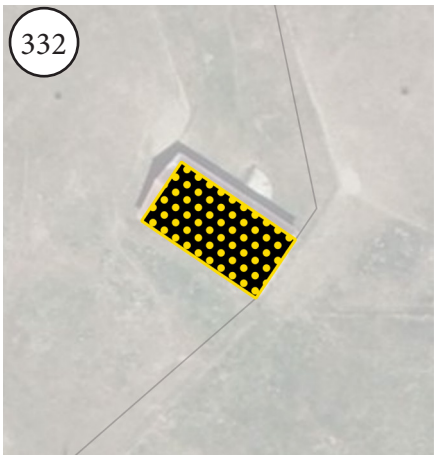
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : FONTURIER
Parcelle : C1114
Surface : 158 m²





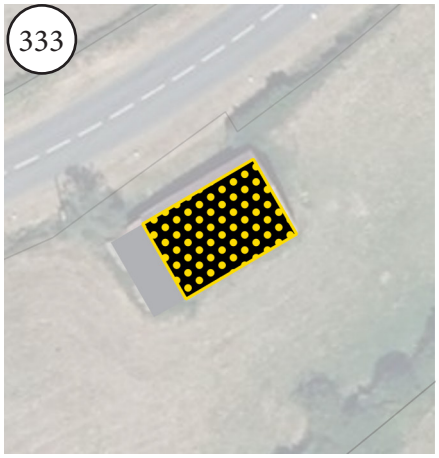
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : MENACHERE LA
Parcelle : C1581
Surface : 308 m²





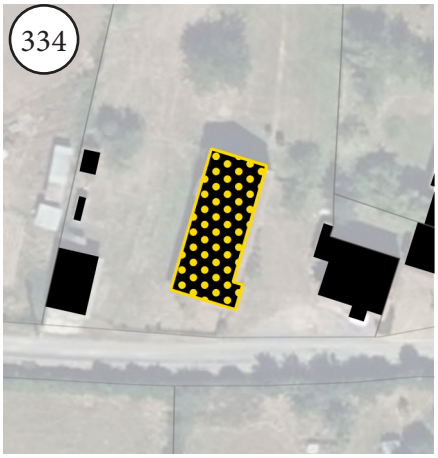
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LE TILLOU
Parcelle : AC37
Surface : 147 m²





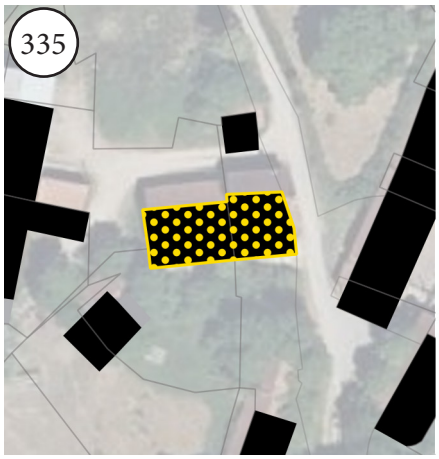
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LA BREGERE
Parcelle : AE67
Surface : 151 m²



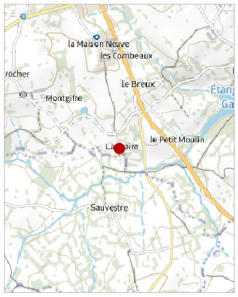


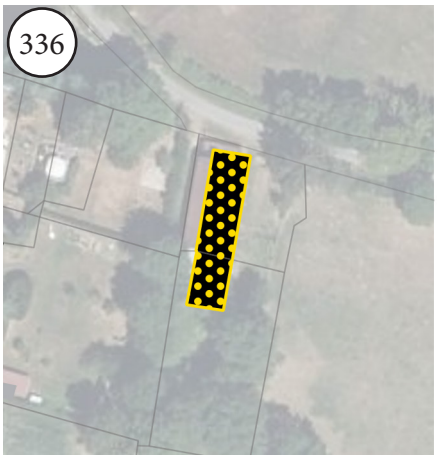
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LA BIAULE
Parcelle : AH16
Surface : 157 m²



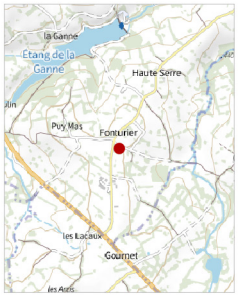


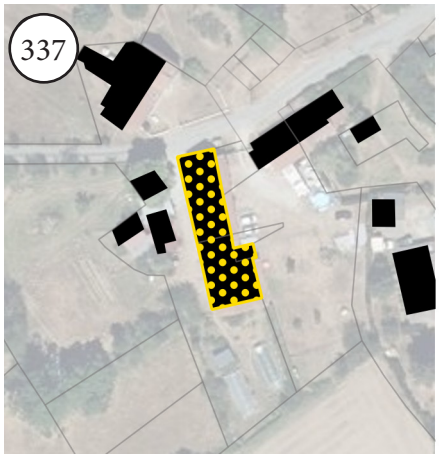
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : LAQUAIRE
Parcelle : D645
Surface : 229 m²





Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : FONTURIER
Parcelle : C1089
Surface : 221 m²





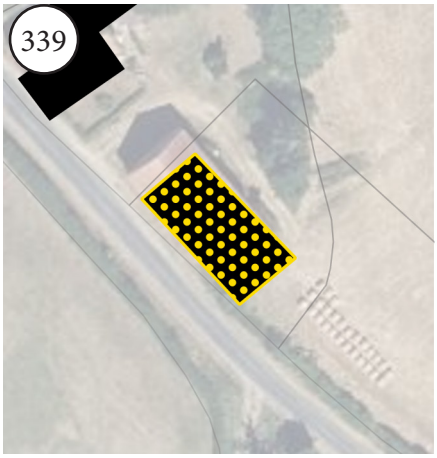
Commune : Durdat-Larequille
Lieu-dit : GOUERANDS LES
Parcelle : C569
Surface : 342 m²



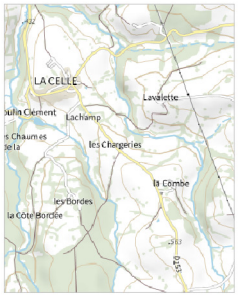


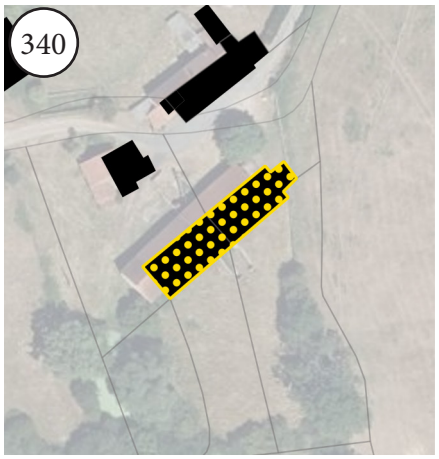
Commune : La Celle
Lieu-dit : LACHAMP
Parcelle : E224
Surface : 169 m²





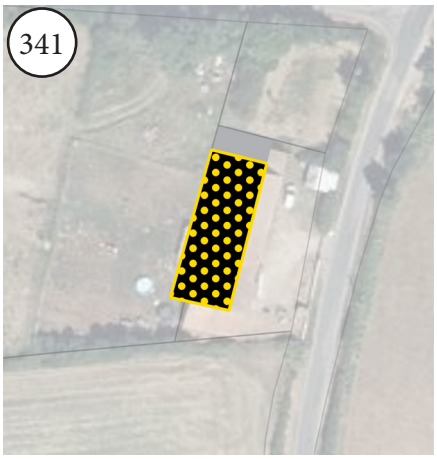
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES CHARGERIES
Parcelle : D708
Surface : 257 m²





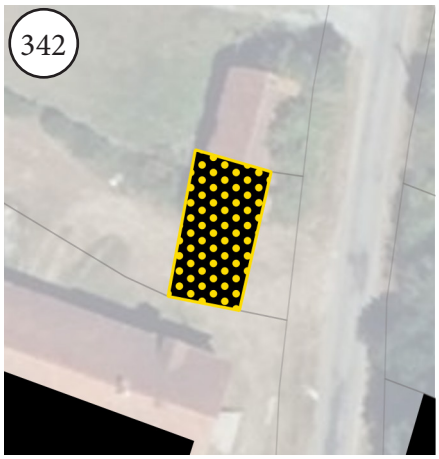
Commune : La Celle
Lieu-dit : MONTIGNY
Parcelle : C142
Surface : 411 m²





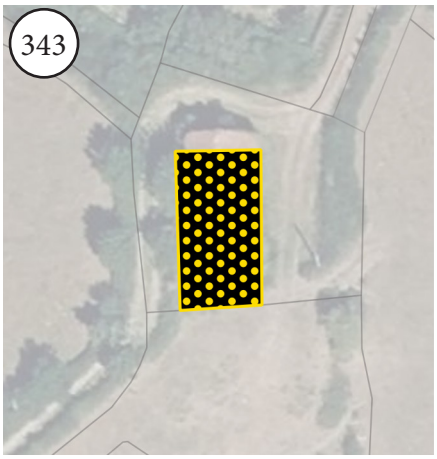
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BOULIGNONS
Parcelle : D172
Surface : 300 m²





Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BARRAQUES
Parcelle : E588
Surface : 92 m²





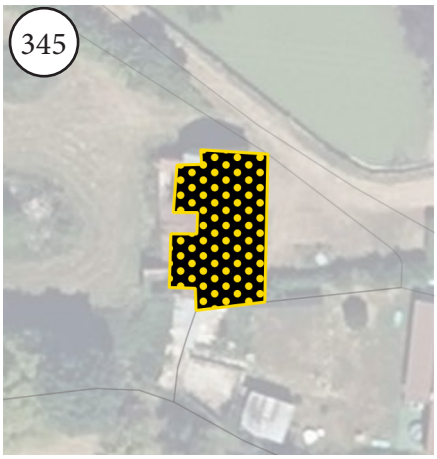
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : E293
Surface : 176 m²





Commune : La Celle
Lieu-dit : CHARDONNEAU
Parcelle : E414
Surface : 109 m²

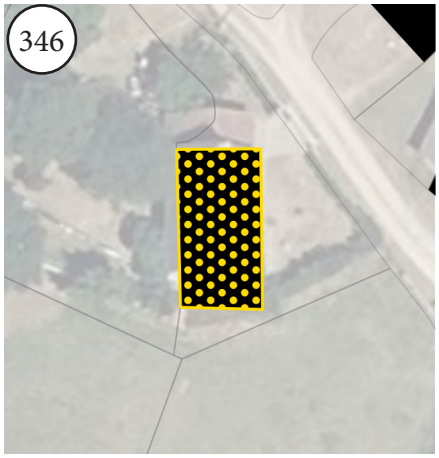




Commune : La Celle
Lieu-dit : CHARDONNEAU
Parcelle : E410
Surface : 158 m²



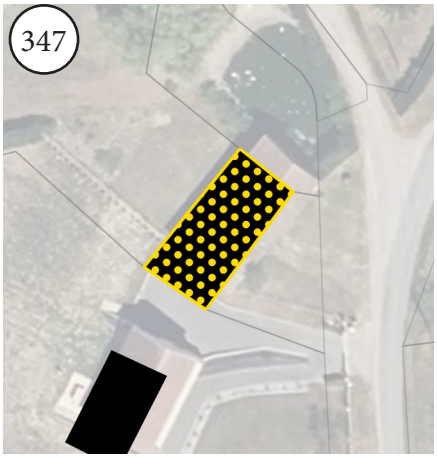
346



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHARDONNEAU
Parcelle : E429
Surface : 104 m²



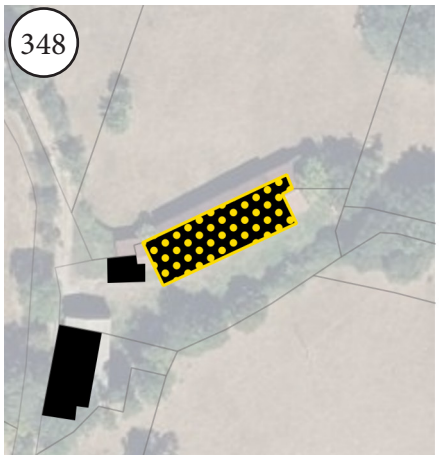
347



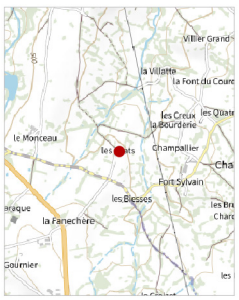
Commune : La Celle
Lieu-dit : LE MONCEAU
Parcelle : B1703
Surface : 180 m²



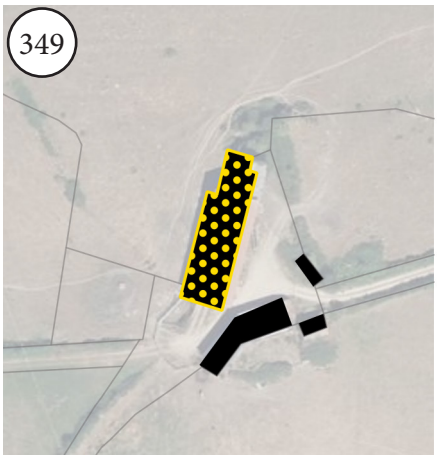
348



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES CHATS
Parcelle : B1043
Surface : 345 m²



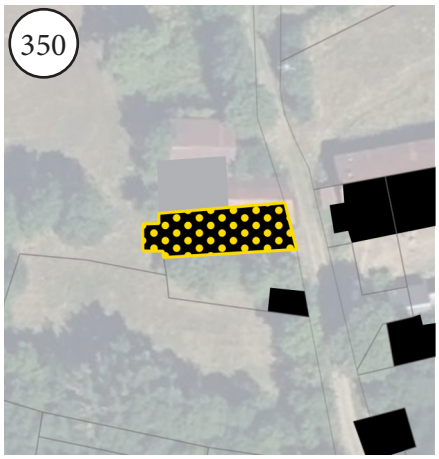
349



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES CITONS
Parcelle : D611
Surface : 453 m²



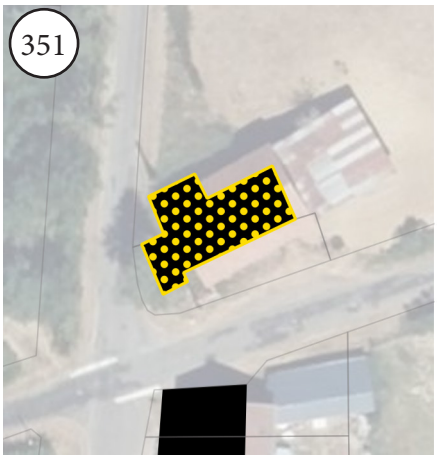
350



Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND CAFFIT
Parcelle : E792
Surface : 151 m²



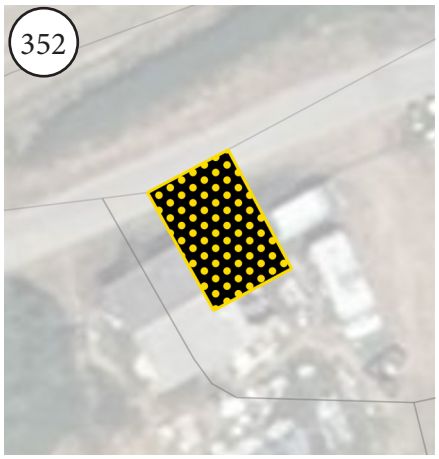
351



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BOULIGNONS
Parcelle : C439
Surface : 124 m²



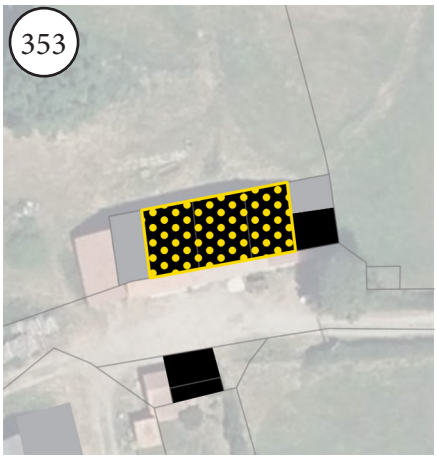
352



Commune : La Celle
Lieu-dit : COURTANGES
Parcelle : A766
Surface : 44 m²



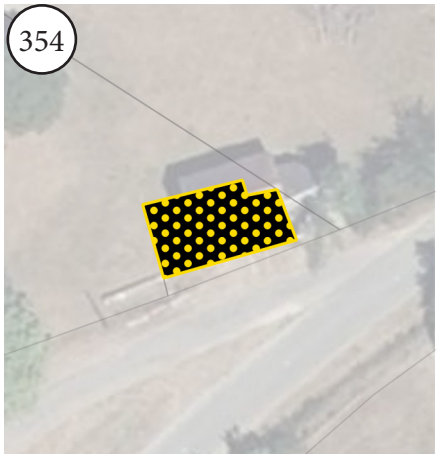
353



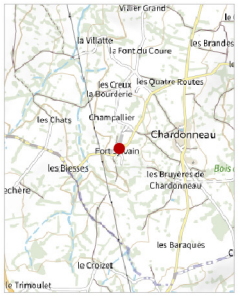
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA RODDE
Parcelle : A692
Surface : 213 m²



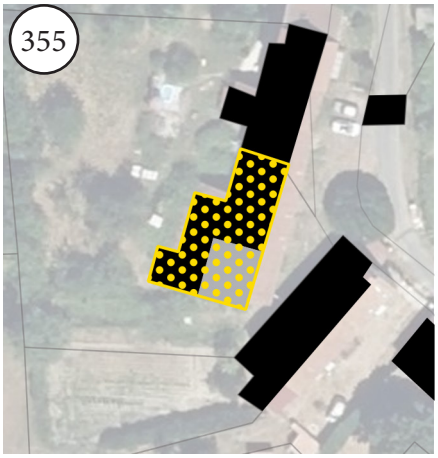
354



Commune : La Celle
Lieu-dit : FORT SYLVAIN
Parcelle : B1007
Surface : 84 m²



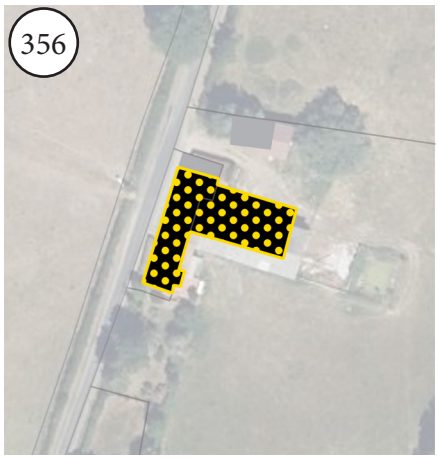
355



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHAMPALLIER
Parcelle : B999
Surface : 236 m²



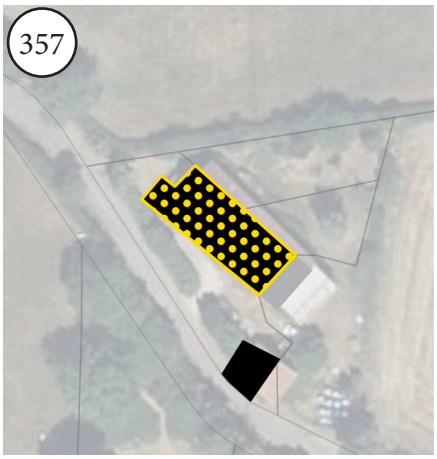
356



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BOULIGNONS
Parcelle : D112
Surface : 540 m²



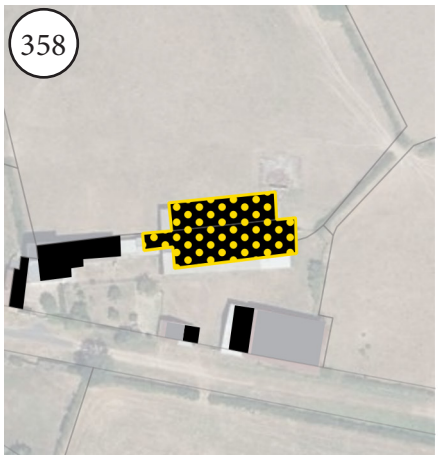
357



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BOULIGNONS
Parcelle : C392
Surface : 250 m²



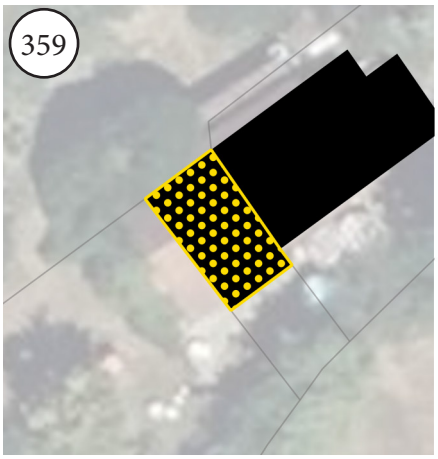
358



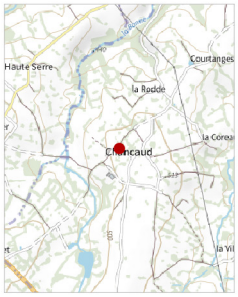
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA GARDE
Parcelle : C266
Surface : 633 m²



359



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : A628
Surface : 38 m²



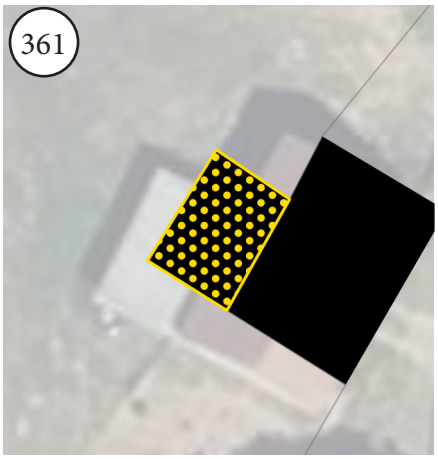
360



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : A580
Surface : 85 m²



361



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : A580
Surface : 29 m²



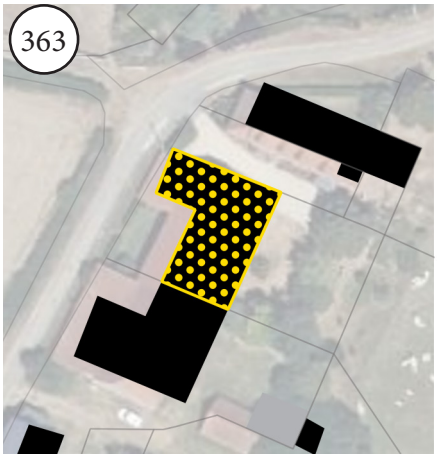
362



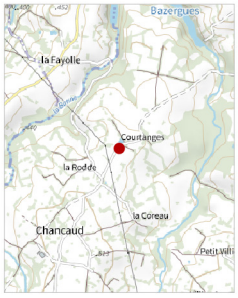
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA RODDE
Parcelle : A342
Surface : 179 m²



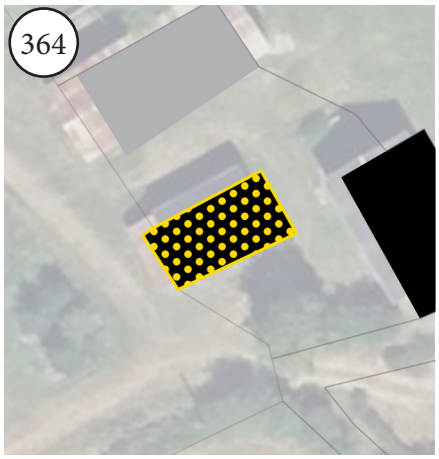
363



Commune : La Celle
Lieu-dit : COURTANGES
Parcelle : A421
Surface : 280 m²



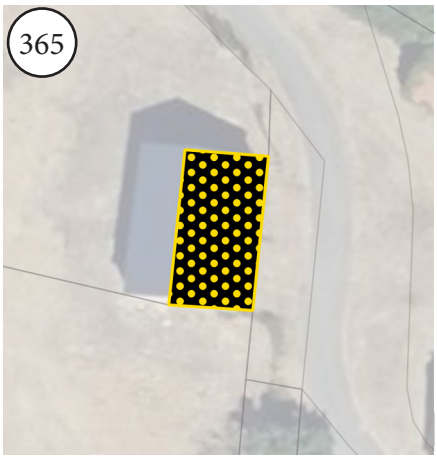
364



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : B807
Surface : 90 m²



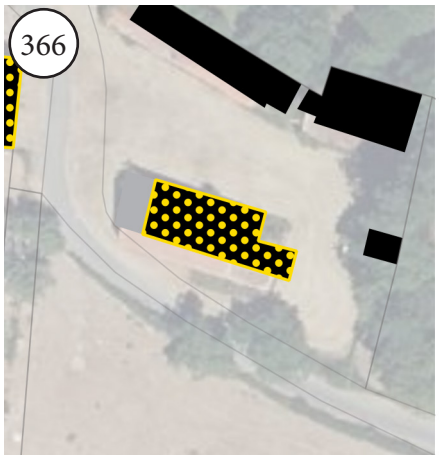
365



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA GARDE
Parcelle : C277
Surface : 116 m²



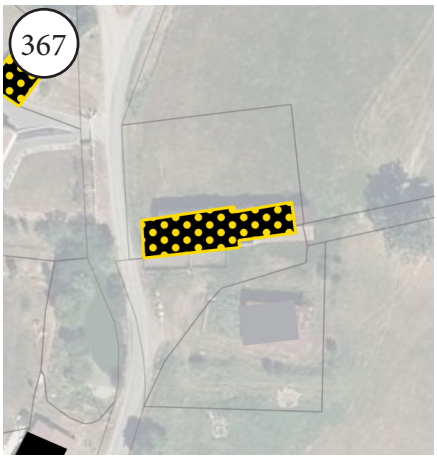
366



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA GARDE
Parcelle : C275
Surface : 204 m²



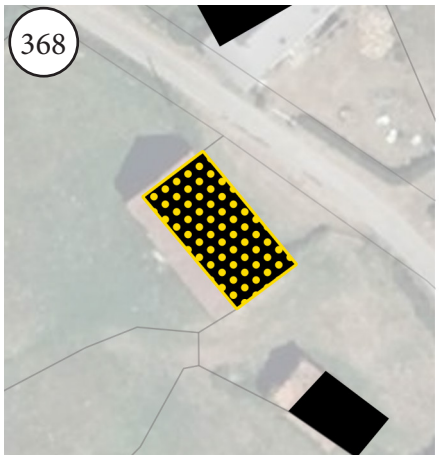
367



Commune : La Celle
Lieu-dit : LE MONCEAU
Parcelle : B1699
Surface : 339 m²



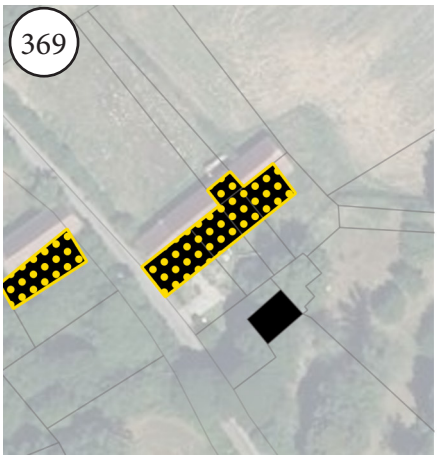
368



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : B1168
Surface : 123 m²

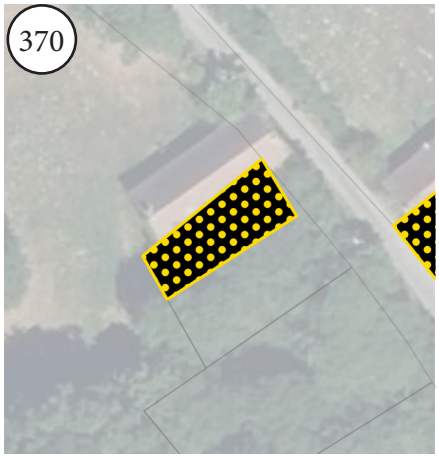


369



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHENEBRAS
Parcelle : E384
Surface : 267 m²





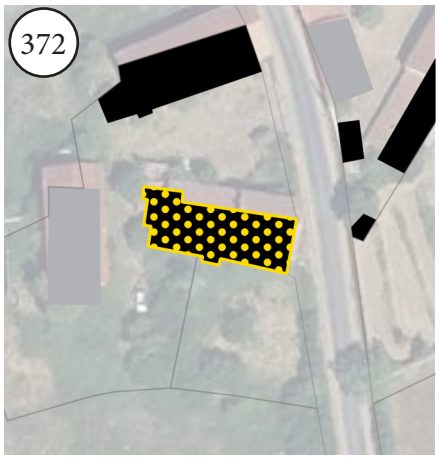
Commune : La Celle
Lieu-dit : CHENEBRAS
Parcelle : E495
Surface : 111 m²



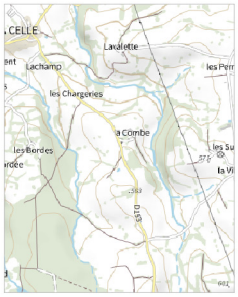


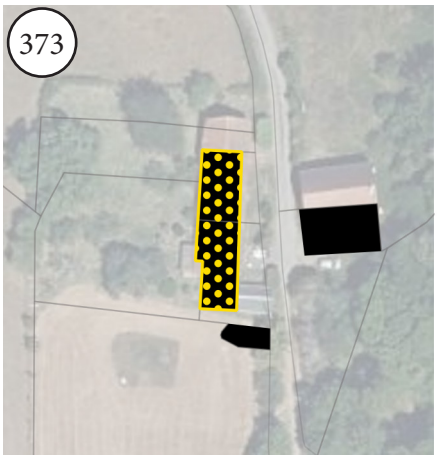
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA CHAUX
Parcelle : B123
Surface : 130 m²





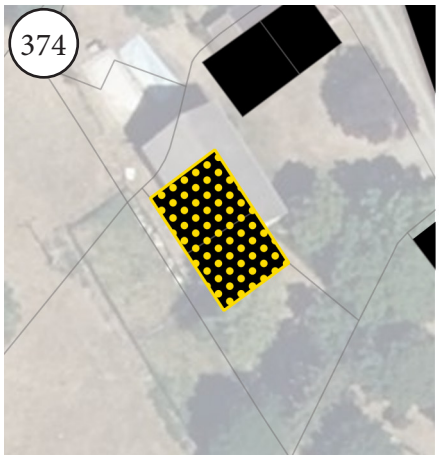
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA COMBE
Parcelle : E253
Surface : 246 m²





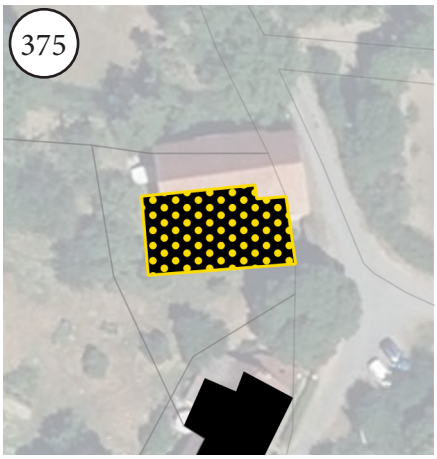
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : E1099
Surface : 207 m²





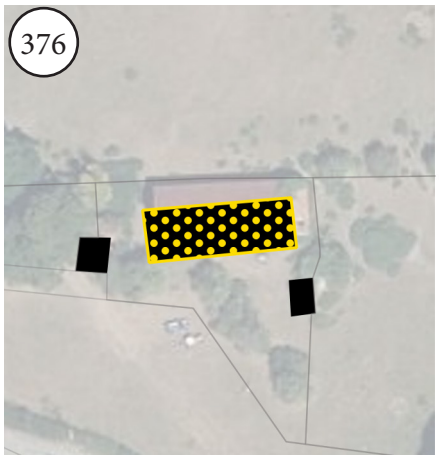
Commune : La Celle
Lieu-dit : CHARDONNEAU
Parcelle : E1210
Surface : 131 m²





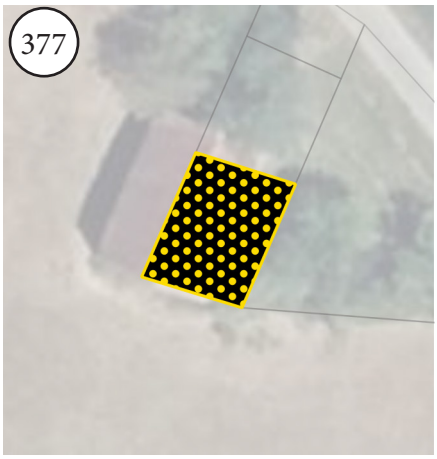
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : E1115
Surface : 170 m²





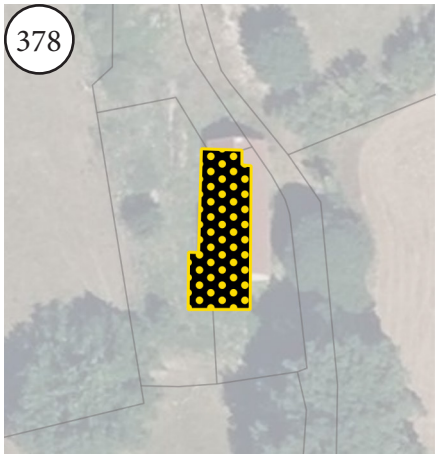
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : E280
Surface : 219 m²





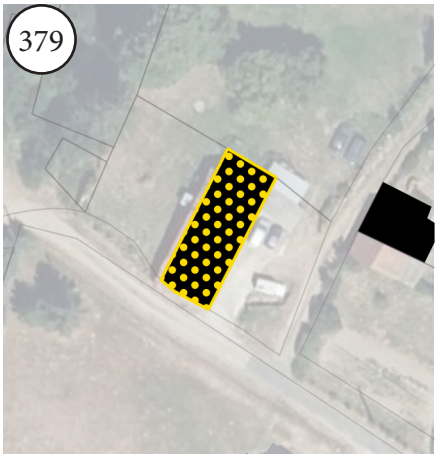
Commune : La Celle
Lieu-dit : CHANCAUD
Parcelle : B1172
Surface : 58 m²





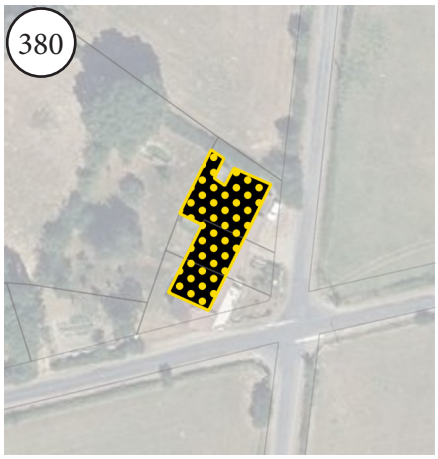
Commune : La Celle
Lieu-dit : CÔTE BOURDET
Parcelle : E344
Surface : 163 m²





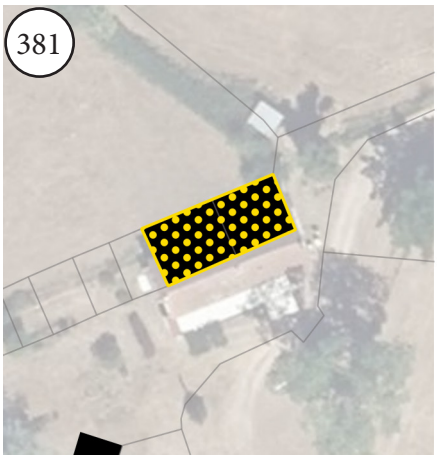
Commune : La Celle
Lieu-dit : LE PETIT VILLIER
Parcelle : B378
Surface : 180 m²





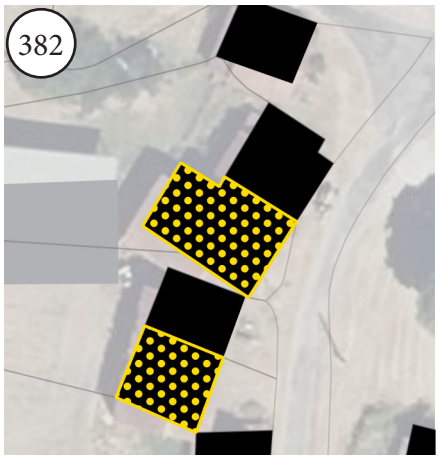
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES 4 ROUTES
Parcelle : B723
Surface : 362 m²





Commune : La Celle
Lieu-dit : LA BOURDERIE
Parcelle : B770
Surface : 119 m²





Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND VILLIER
Parcelle : B218
Surface : 112 m²





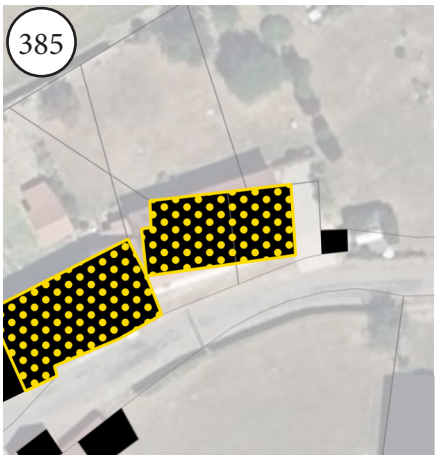
Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND VILLIER
Parcelle : B218
Surface : 70 m²



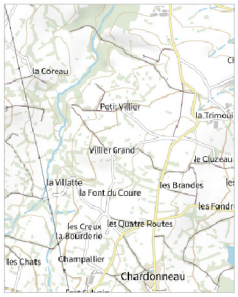


Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND VILLIER
Parcelle : B241
Surface : 193 m²

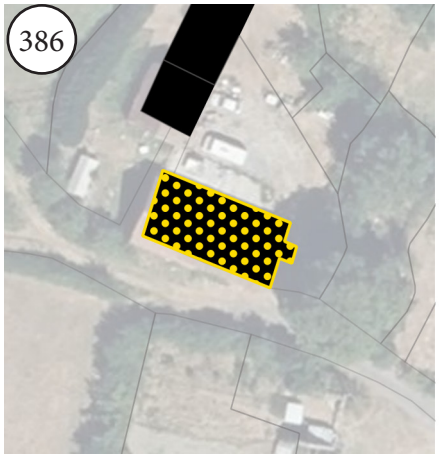




Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND VILLIER
Parcelle : B238
Surface : 157 m²



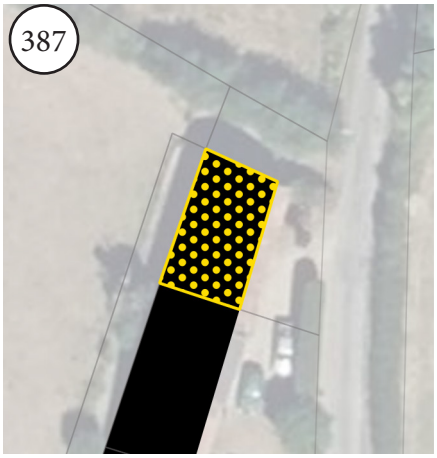
386



Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND VILLIER
Parcelle : B250
Surface : 156 m²



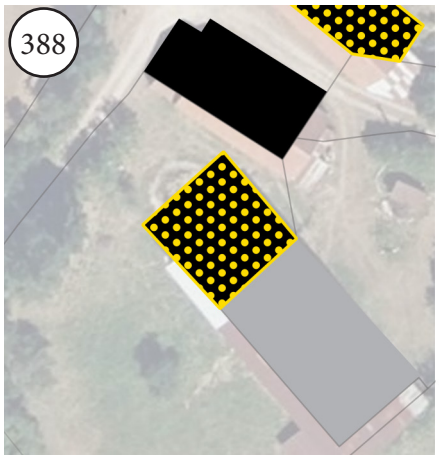
387



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA FONT DU COURE
Parcelle : B1428
Surface : 81 m²



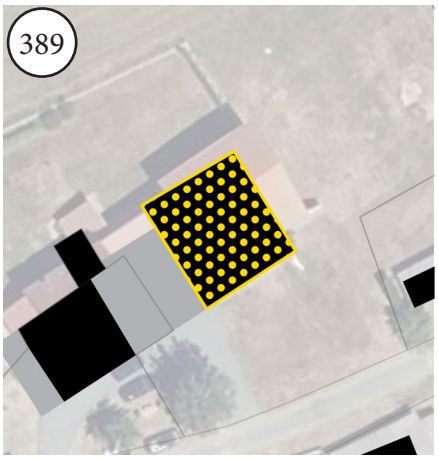
388



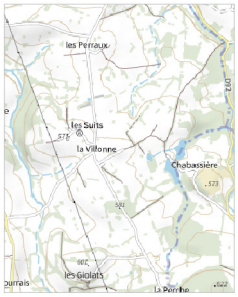
Commune : La Celle
Lieu-dit : MONTENDREAU
Parcelle : D647
Surface : 205 m²



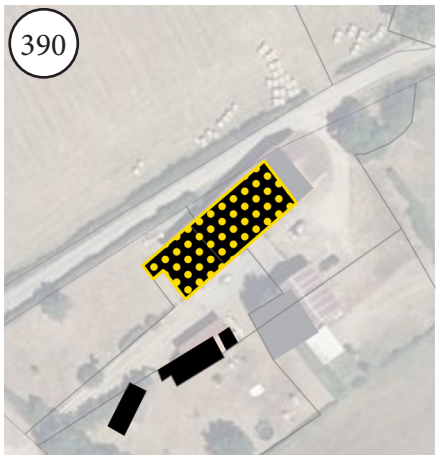
389



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA VILLONNE
Parcelle : D358
Surface : 177 m²



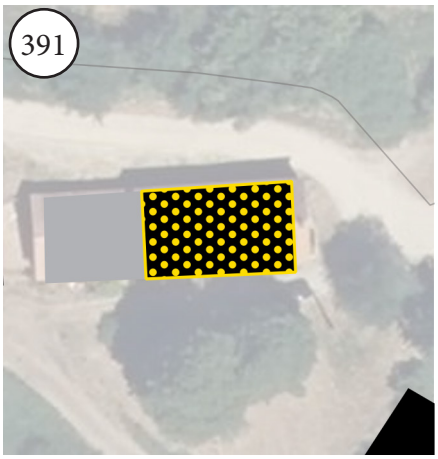
390



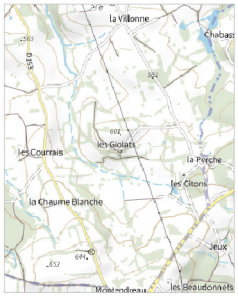
Commune : La Celle
Lieu-dit : LA VILLONNE
Parcelle : D349
Surface : 312 m²



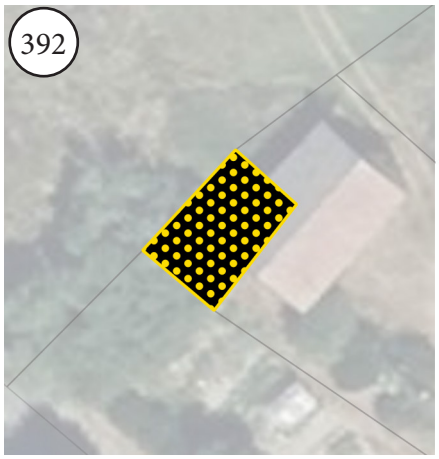
391



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES GIOLATS
Parcelle : D556
Surface : 138 m²



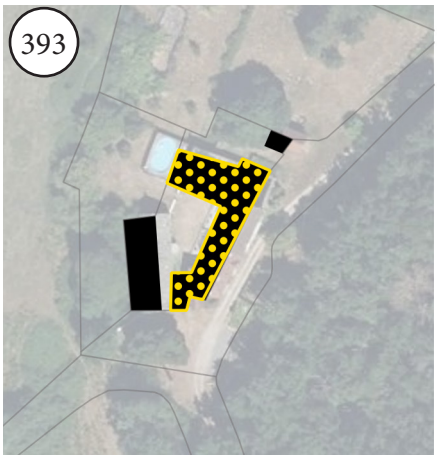
392



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES FUMEES
Parcelle : D595
Surface : 55 m²



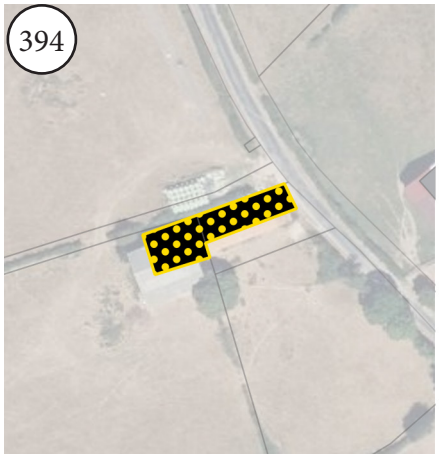
393



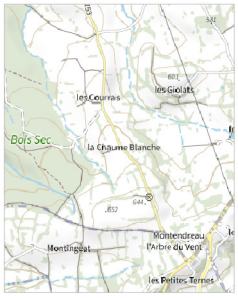
Commune : La Celle
Lieu-dit : LES CITONS
Parcelle : D601
Surface : 472 m²



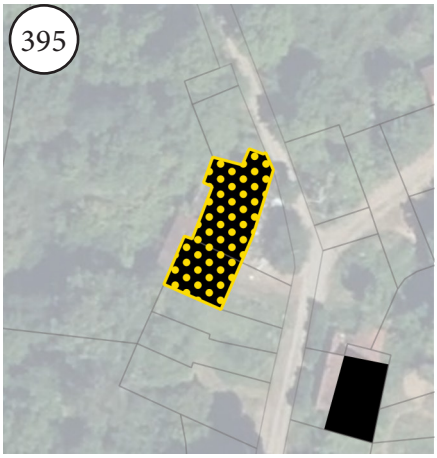
394



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA CHAUME BLANCHE
Parcelle : E1010
Surface : 333 m²



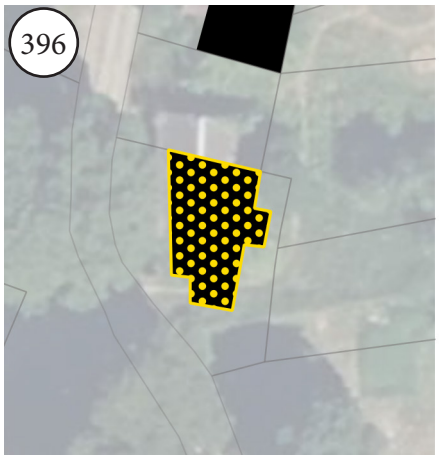
395



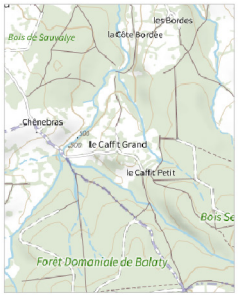
Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND CAFFIT
Parcelle : E797
Surface : 192 m²



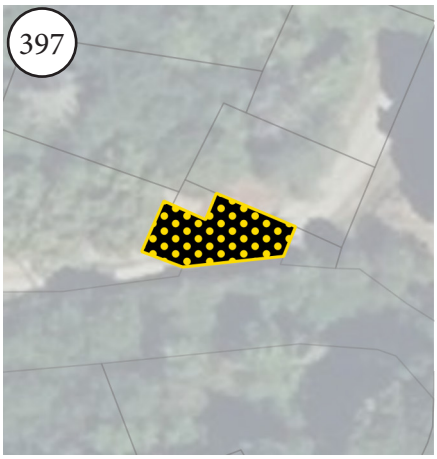
396



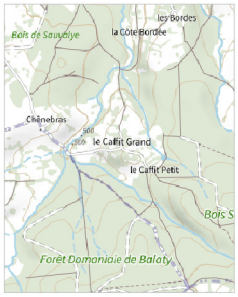
Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND CAFFIT
Parcelle : E781
Surface : 82 m²



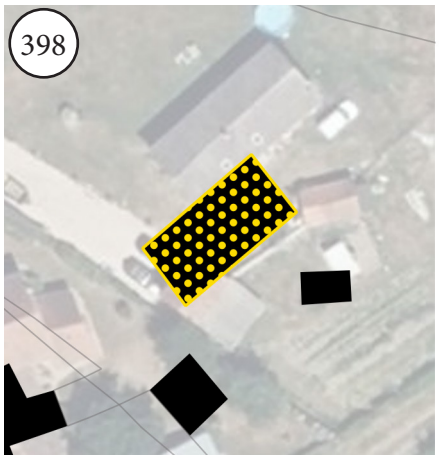
397



Commune : La Celle
Lieu-dit : LE GRAND CAFFIT
Parcelle : E1066
Surface : 50 m²



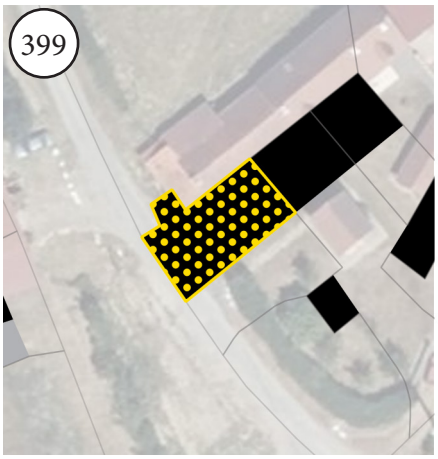
398



Commune : La Celle
Lieu-dit : CHENEBRAS
Parcelle : E1213
Surface : 97 m²



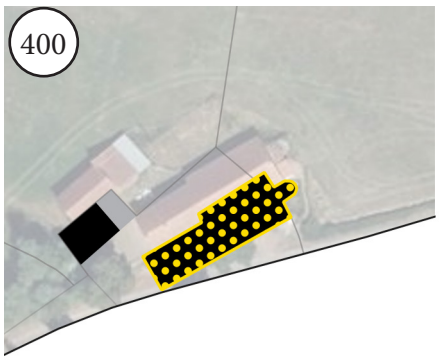
399



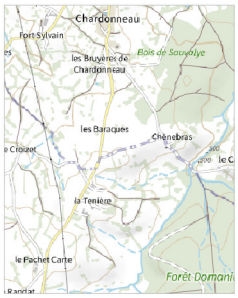
Commune : La Celle
Lieu-dit : CHENEBRAS
Parcelle : E549
Surface : 132 m²



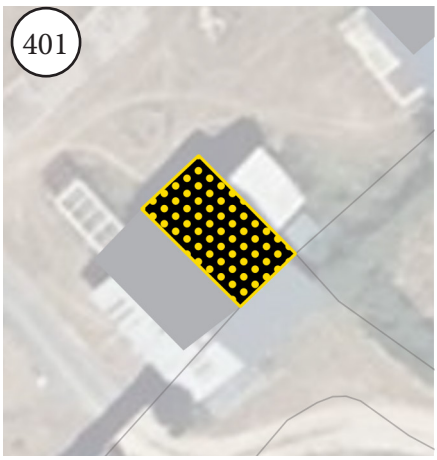
400



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES BARRAQUES
Parcelle : E526
Surface : 304 m²



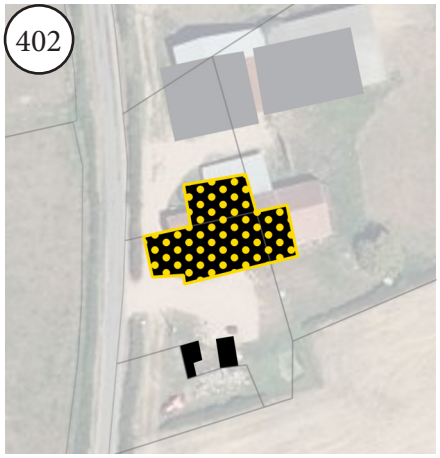
401



Commune : La Celle
Lieu-dit : MONTENDREAU
Parcelle : D639
Surface : 45 m²



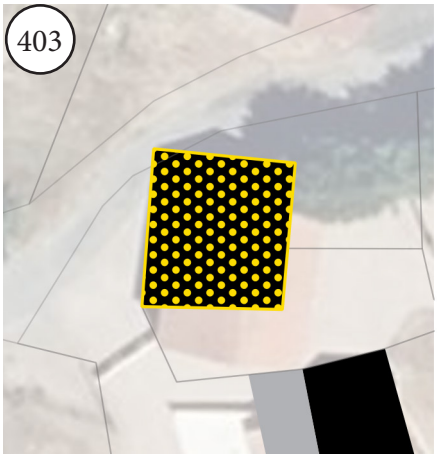
402



Commune : La Celle
Lieu-dit : LA VILLONNE
Parcelle : D386
Surface : 389 m²



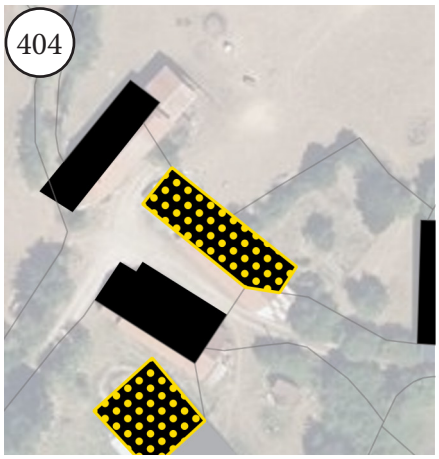
403



Commune : La Celle
Lieu-dit : LES PERRAUX
Parcelle : D179
Surface : 93 m²



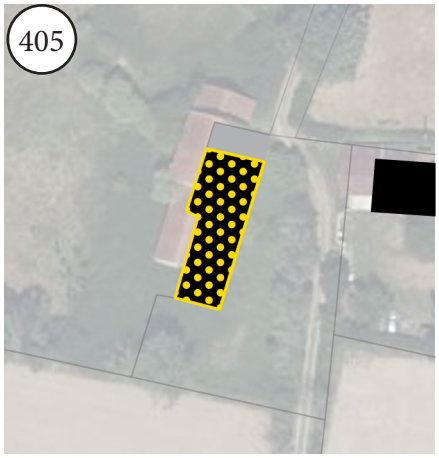
404



Commune : La Celle
Lieu-dit : MONTENDREAU
Parcelle : D645
Surface : 241 m²



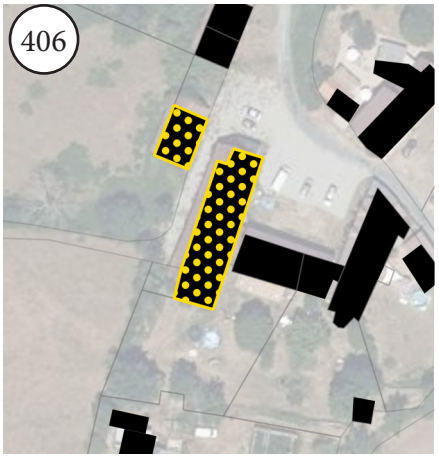
405



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES JEAN MARTIN
Parcelle : B559
Surface : 273 m²



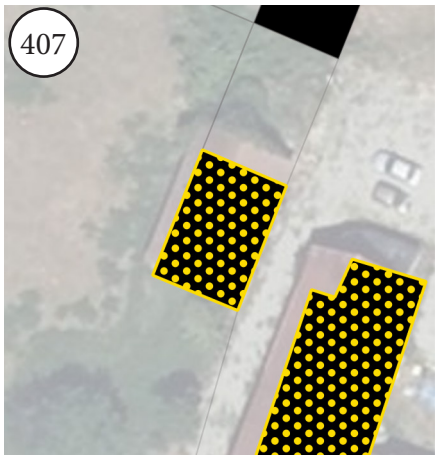
406



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES JEAN MARTIN
Parcelle : B556
Surface : 325 m²



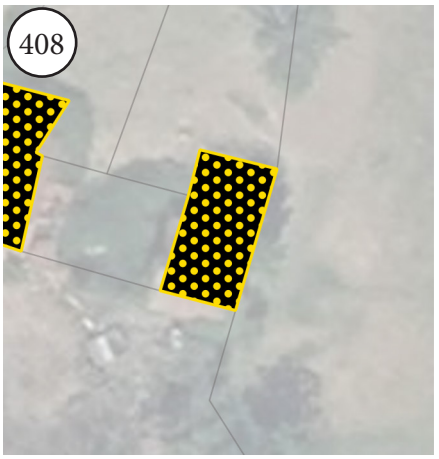
407



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES JEAN MARTIN
Parcelle : B549
Surface : 96 m²



408



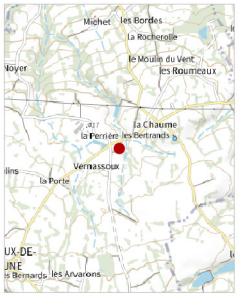
Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : VERNASSOUX
Parcelle : B841
Surface : 64 m²



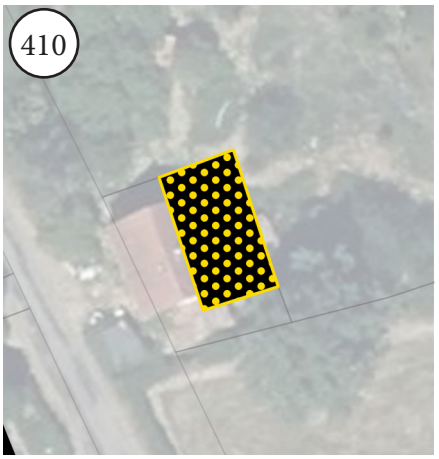
409



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : VERNASSOUX
Parcelle : B839
Surface : 91 m²



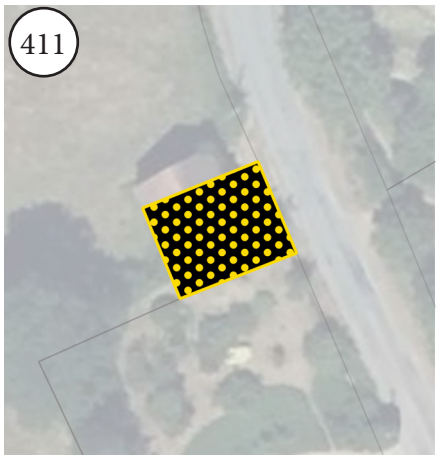
410



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : A527
Surface : 95 m²



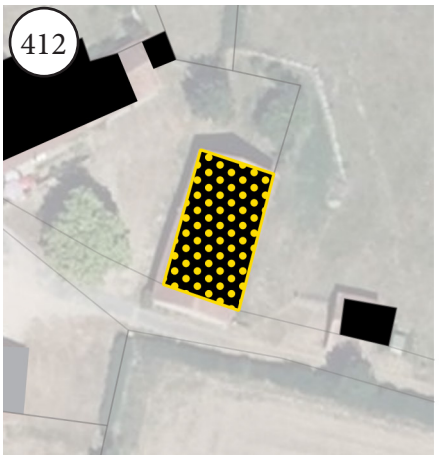
411



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES BORDES
Parcelle : A349
Surface : 114 m²



412



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES BERNARDS
Parcelle : B290
Surface : 163 m²



413



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES ARVARONS
Parcelle : B297
Surface : 347 m²



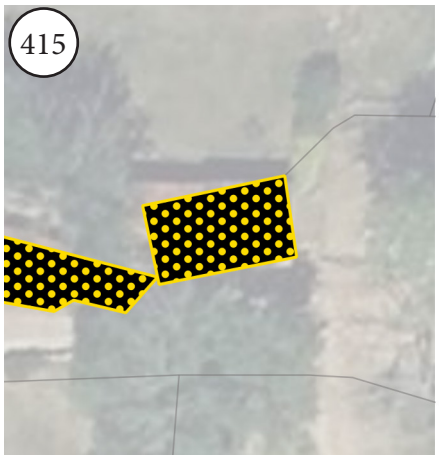
414



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES ARVARONS
Parcelle : B302
Surface : 312 m²



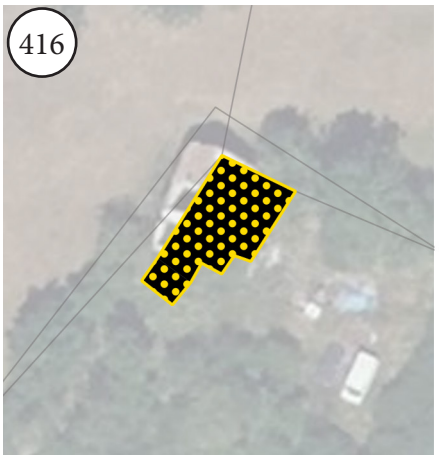
415



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES ARVARONS
Parcelle : B302
Surface : 53 m²



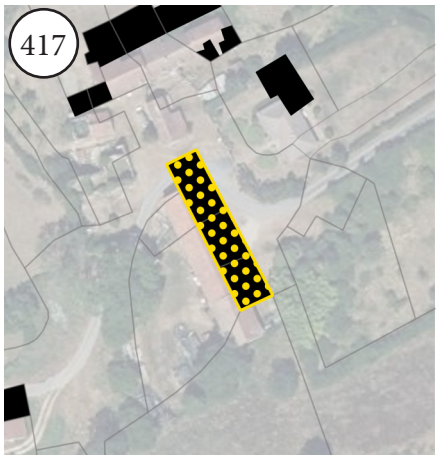
416



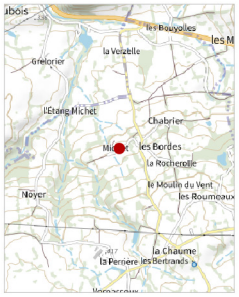
Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES JEAN MARTIN
Parcelle : B830
Surface : 78 m²



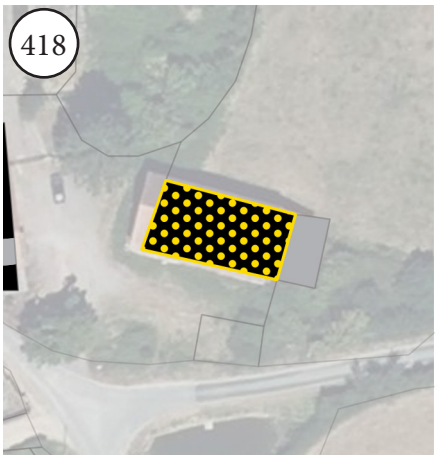
417



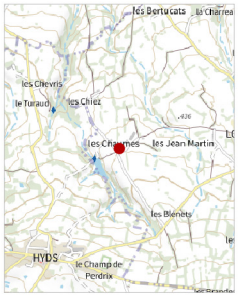
Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : MICHET
Parcelle : A306
Surface : 375 m²



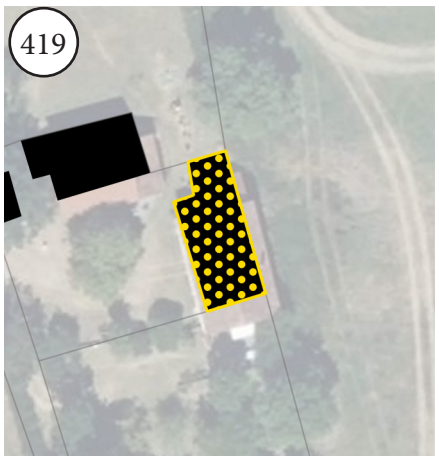
418



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES CHAUMES
Parcelle : A800
Surface : 176 m²



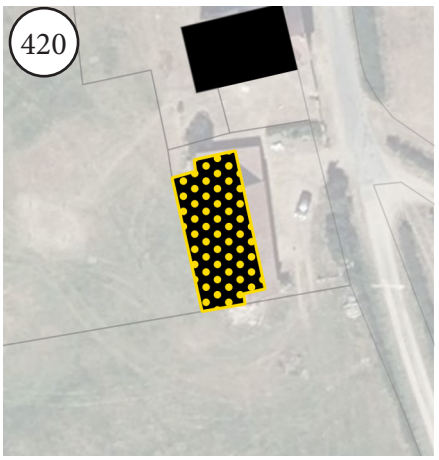
419



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : NOYER
Parcelle : A442
Surface : 128 m²



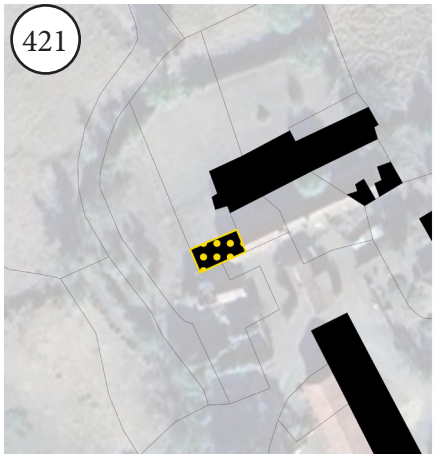
420



Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : LES GREZATS
Parcelle : B777
Surface : 220 m²



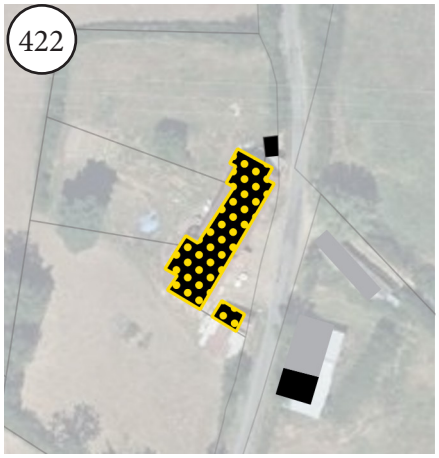
421



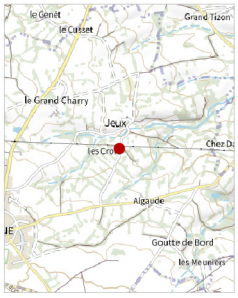
Commune : Louroux-de-Beaune
Lieu-dit : MICHET
Parcelle : A310-A311
Surface : 56m²



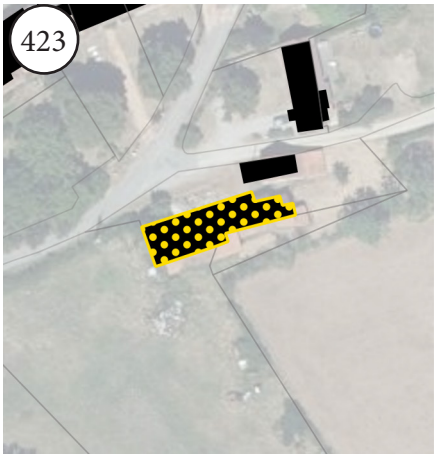
422



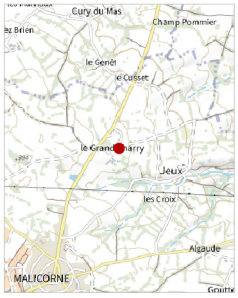
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B529
Surface : 244 m²



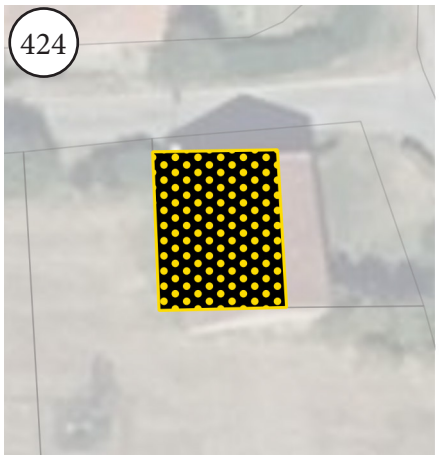
423



Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B236
Surface : 250 m²



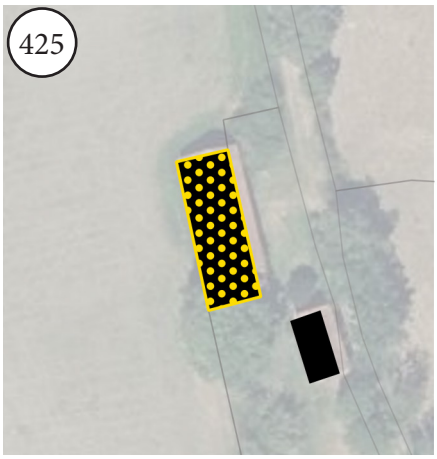
424



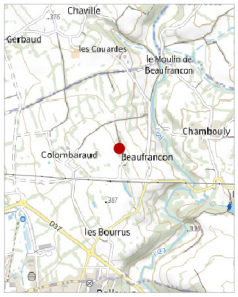
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A127
Surface : 69 m²



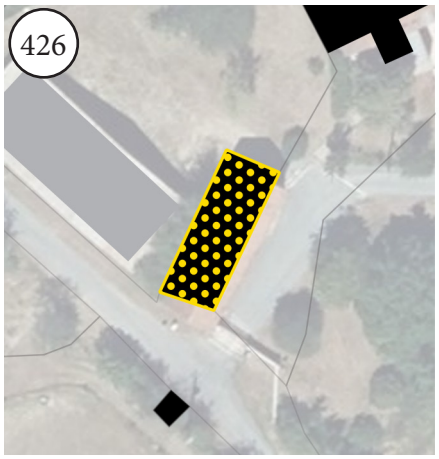
425



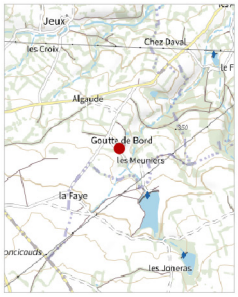
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A385
Surface : 246 m²



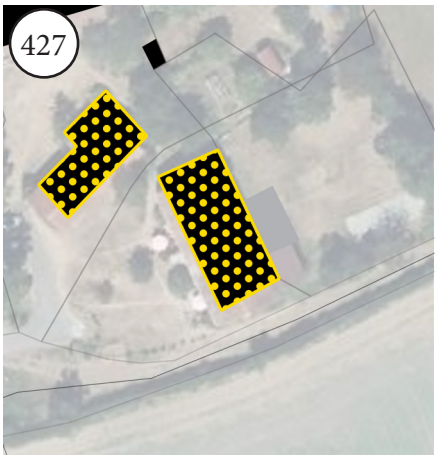
426



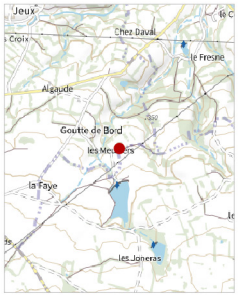
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B1241
Surface : 132 m²



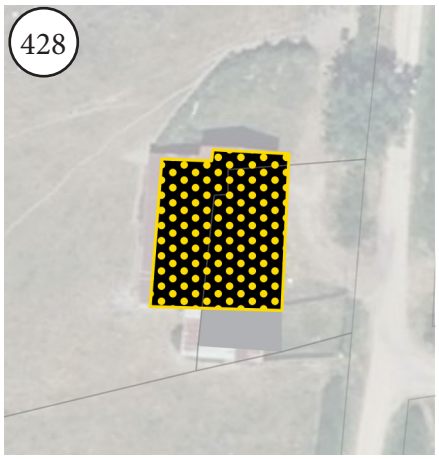
427



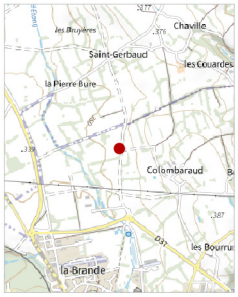
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B1116
Surface : 287 m²



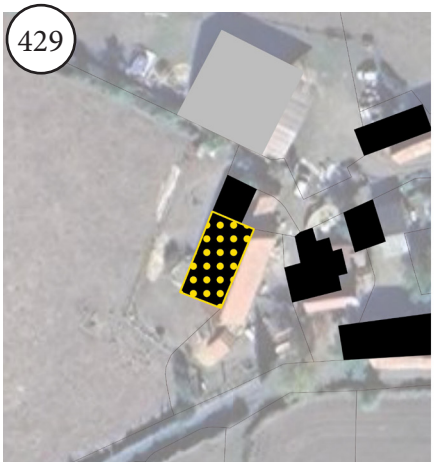
428



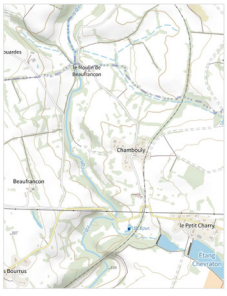
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A300
Surface : 297 m²

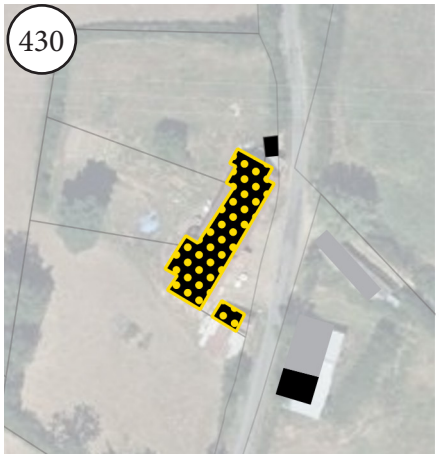


429

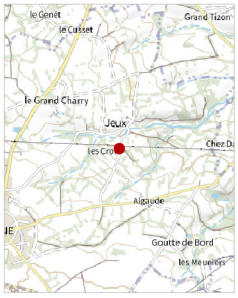


Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A1387
Surface : 174m²



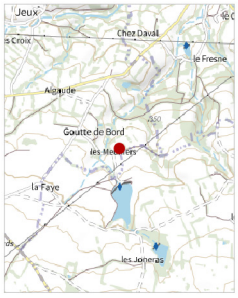


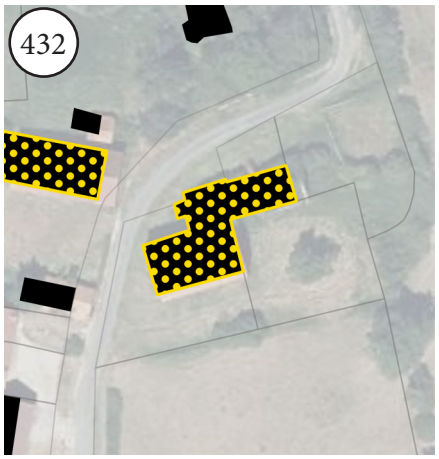
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B532
Surface : 244 m²



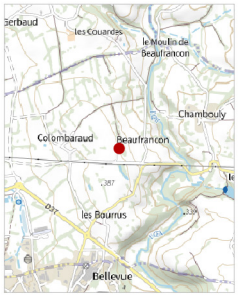


Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B1117
Surface : 180 m²





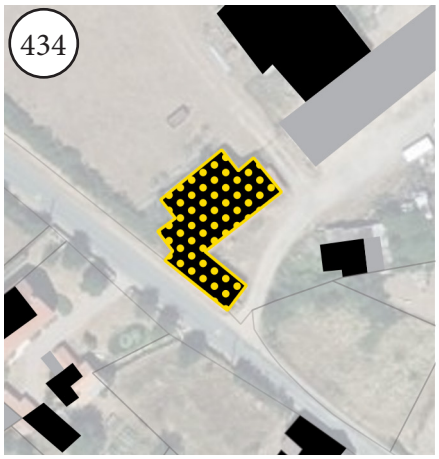
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A435
Surface : 354 m²





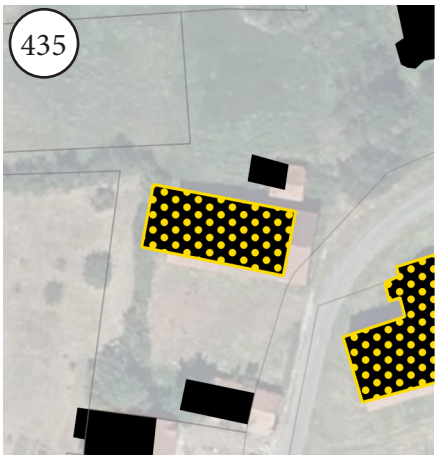
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : B531
Surface : 20 m²





Commune : Malicorne
Lieu-dit : LES PATUREAUX
Parcelle : ZB41
Surface : 366 m²

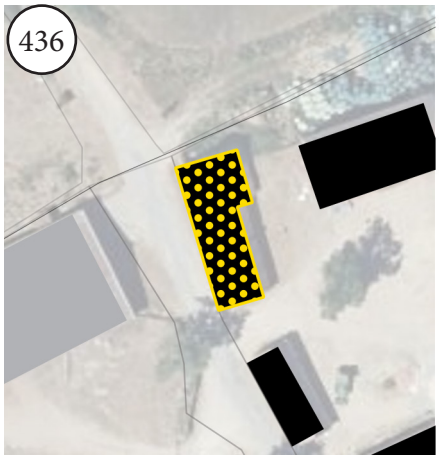




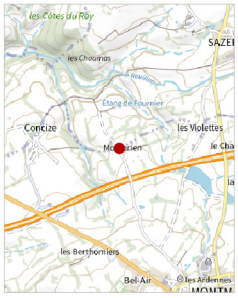
Commune : Malicorne
Lieu-dit :
Parcelle : A419
Surface : 206 m²



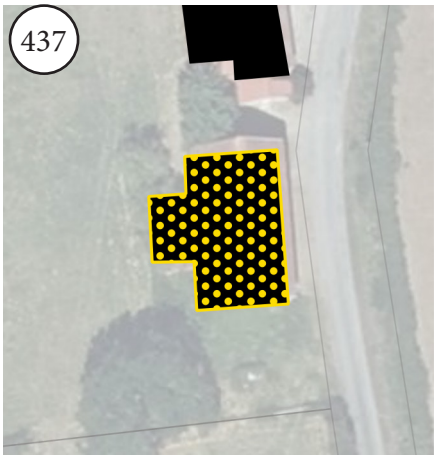
436



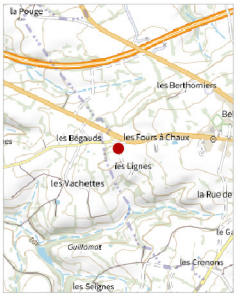
Commune : Montmarault
Lieu-dit : MONTBRIEN
Parcelle : ZB2
Surface : 212 m²



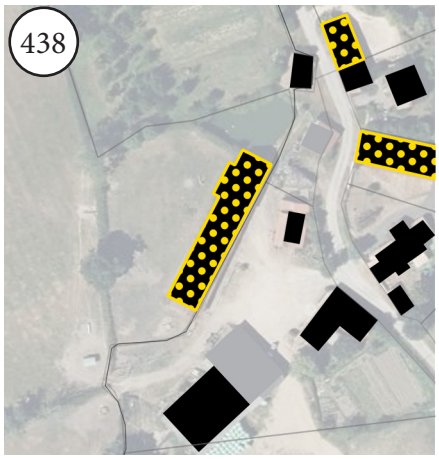
437



Commune : Montmarault
Lieu-dit : LES BEGAUDS
Parcelle : ZI96
Surface : 205 m²



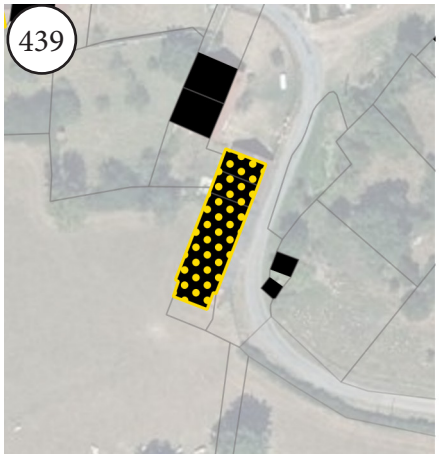
438



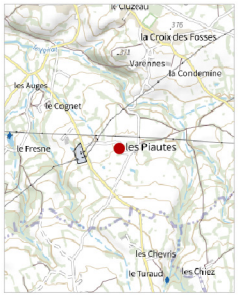
Commune : Montmarault
Lieu-dit : LES EMBRASSES
Parcelle : ZD27
Surface : 495 m²



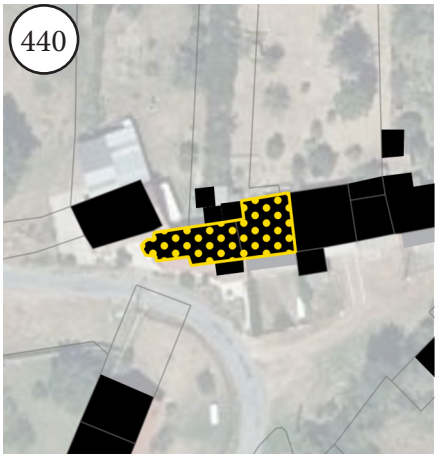
439



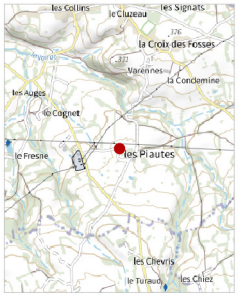
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PIAUTES
Parcelle : C473
Surface : 321 m²



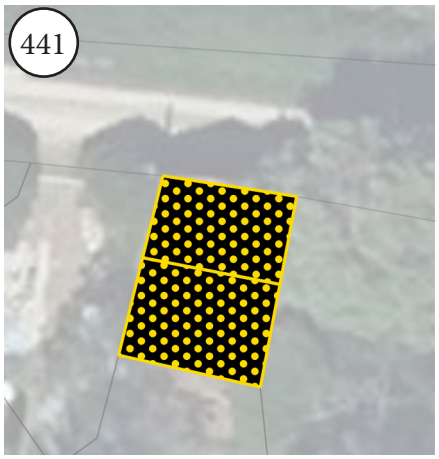
440



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PIAUTES
Parcelle : C438
Surface : 167 m²



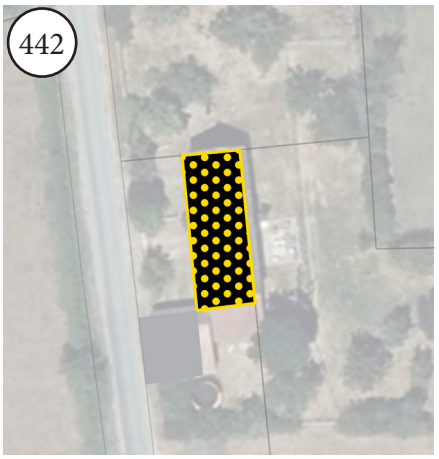
441



Commune : Montvicq
Lieu-dit : CHEZ BUSSERAT
Parcelle : C654
Surface : 41 m²



442



Commune : Montvicq
Lieu-dit : VARENNES
Parcelle : C522
Surface : 134 m²



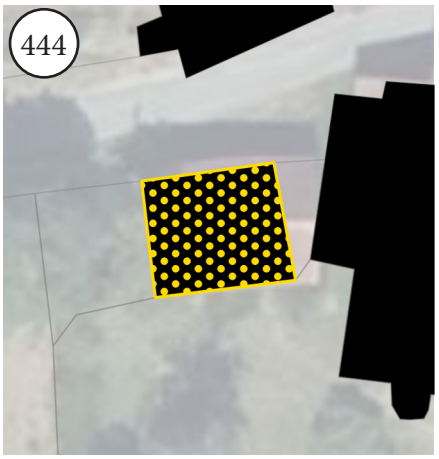
443



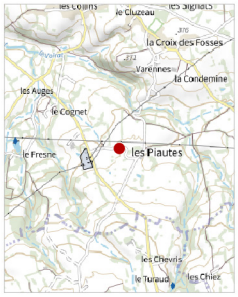
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : C1019
Surface : 247 m²



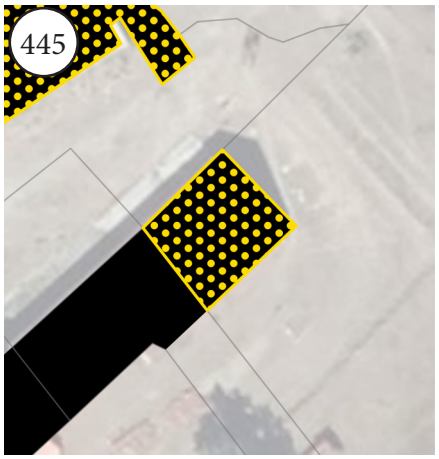
444



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PIAUTES
Parcelle : C1029
Surface : 58 m²



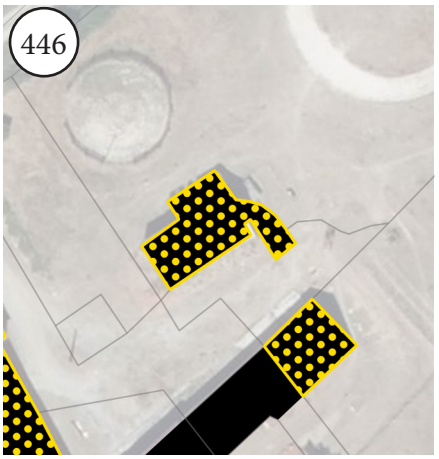
445



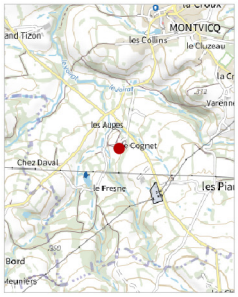
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LE COGNET
Parcelle : C253
Surface : 87 m²



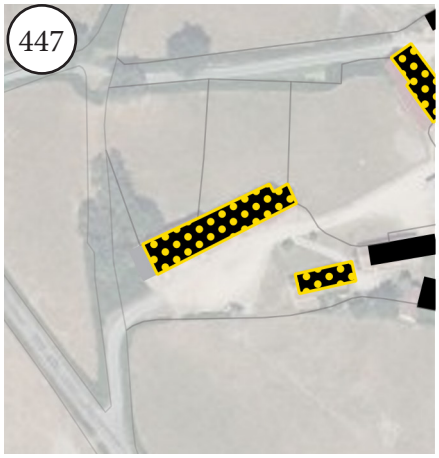
446



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LE COGNET
Parcelle : C255
Surface : 156 m²



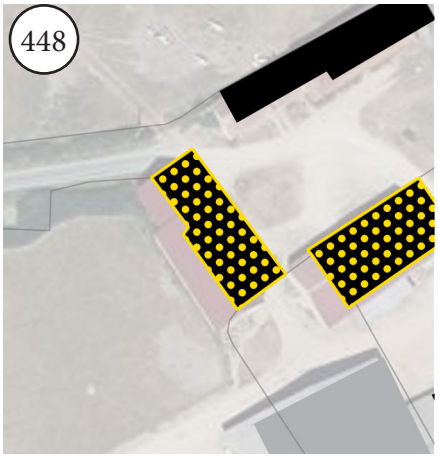
447



Commune : Montvicq
Lieu-dit : TIZON
Parcelle : D149
Surface : 526 m²



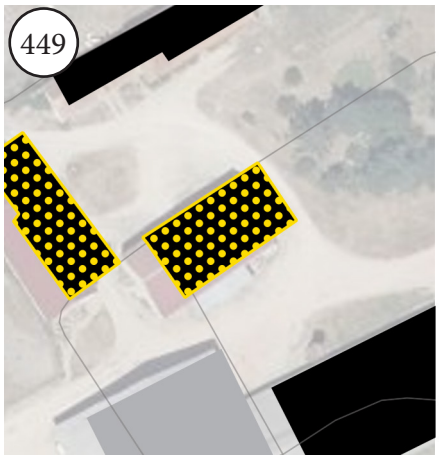
448



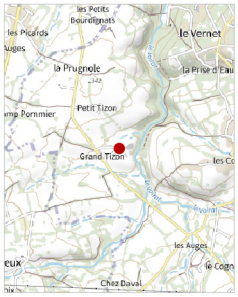
Commune : Montvicq
Lieu-dit : TIZON
Parcelle : D151
Surface : 231 m²



449



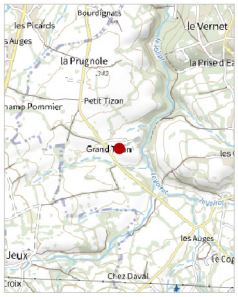
Commune : Montvicq
Lieu-dit : TIZON
Parcelle : D152
Surface : 240 m²



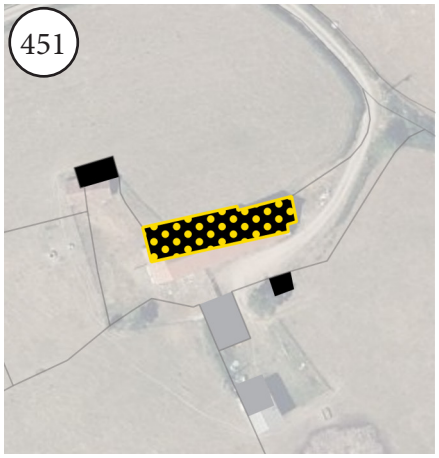
450



Commune : Montvicq
Lieu-dit : TIZON
Parcelle : D149
Surface : 129 m²



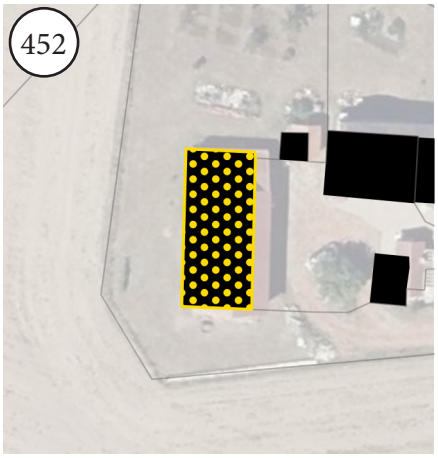
451



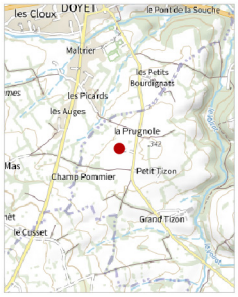
Commune : Montvicq
Lieu-dit : TIZON
Parcelle : D188
Surface : 375 m²



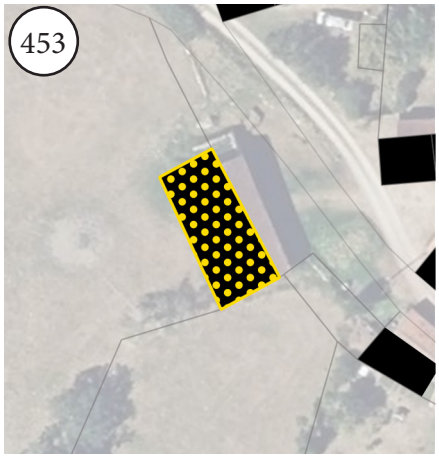
452



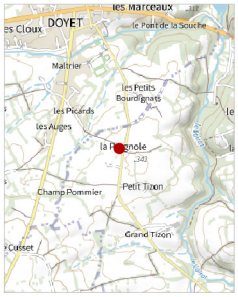
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA PRUGNOLE
Parcelle : D238
Surface : 239 m²



453



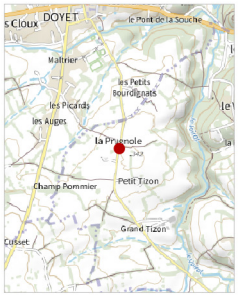
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA PRUGNOLE
Parcelle : D22
Surface : 178 m²



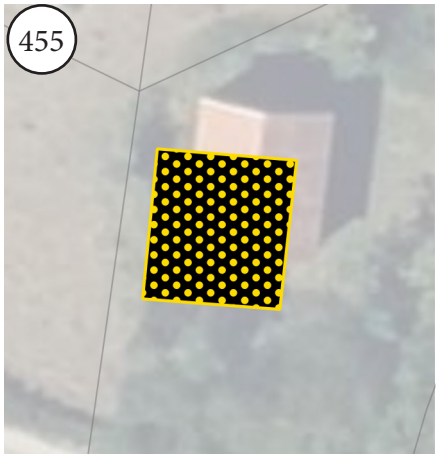
454



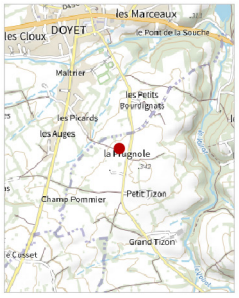
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA PRUGNOLE
Parcelle : D227
Surface : 172 m²



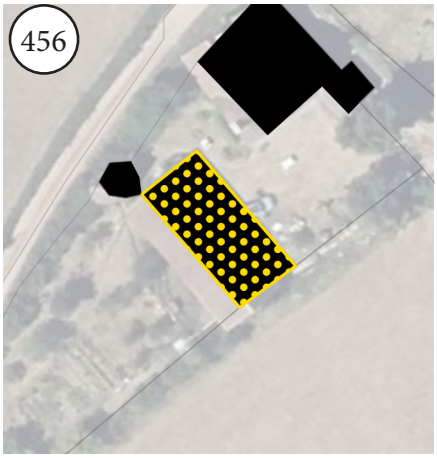
455



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA PRUGNOLE
Parcelle : D239
Surface : 73 m²



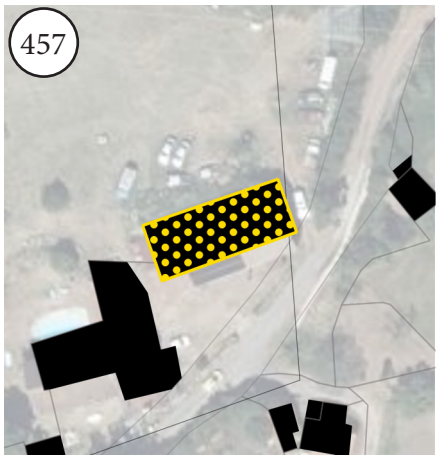
456



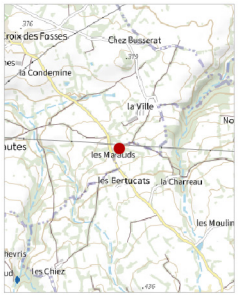
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PETITS BOURDIGNATS
Parcelle : D59
Surface : 150 m²



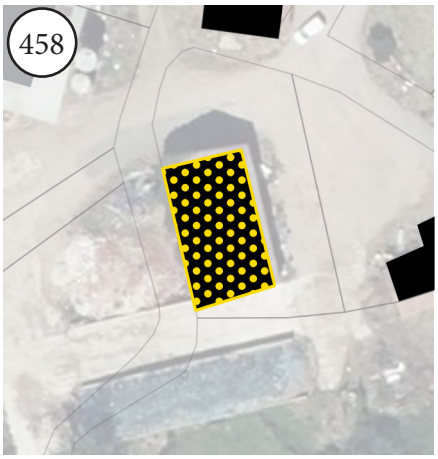
457



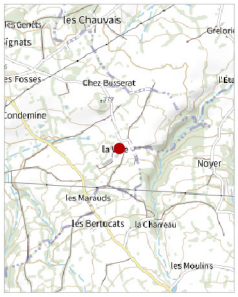
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES MARAUDS
Parcelle : C728
Surface : 239 m²



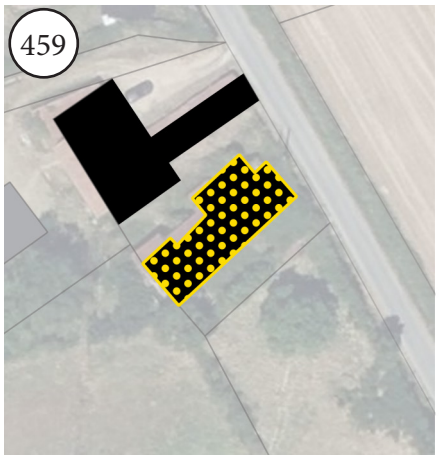
458



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : C853
Surface : 174 m²



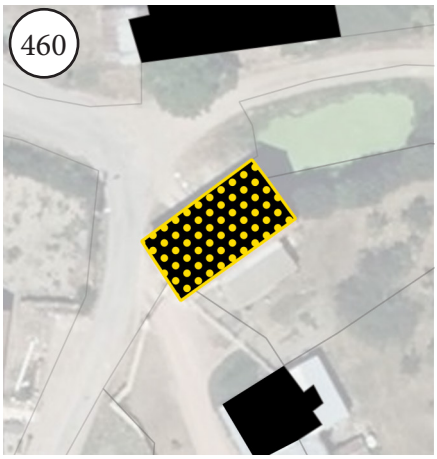
459



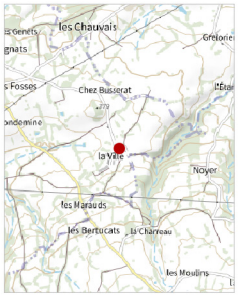
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA CONDEMINE
Parcelle : C1081
Surface : 211 m²



460



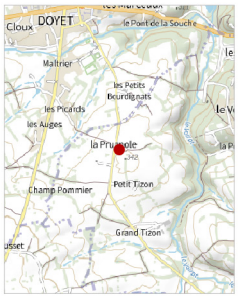
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : C686
Surface : 134 m²



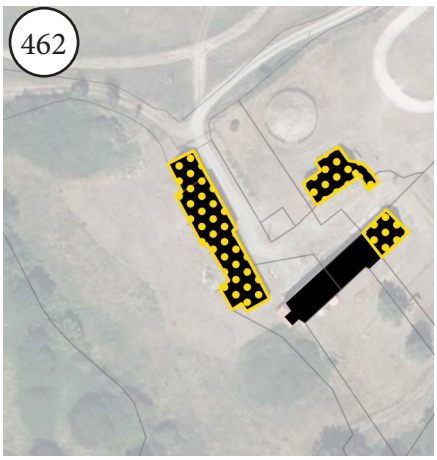
461



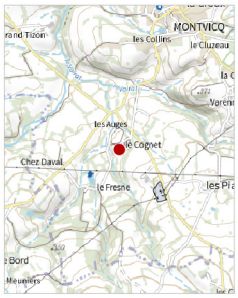
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA PRUGNOLE
Parcelle : D226
Surface : 298 m²



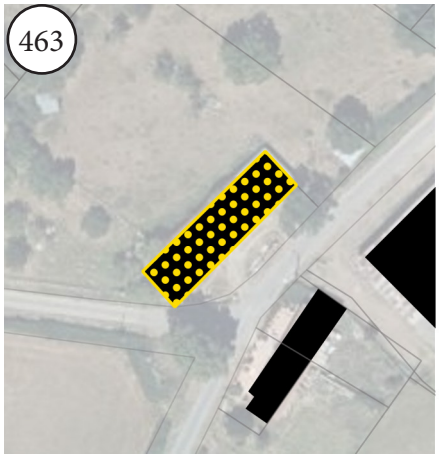
462



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LE COGNET
Parcelle : C261
Surface : 444 m²



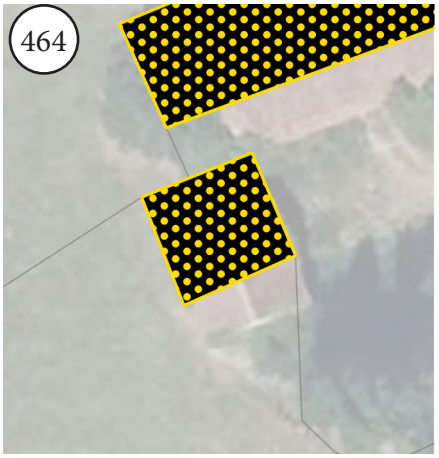
463



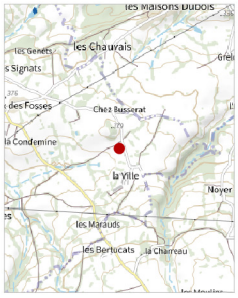
Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PIAUTES
Parcelle : C449
Surface : 320 m²



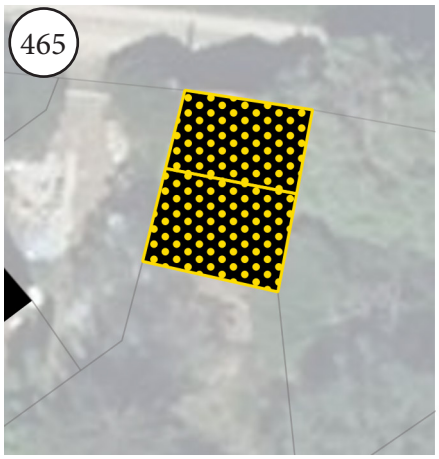
464



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : C1019
Surface : 78 m²



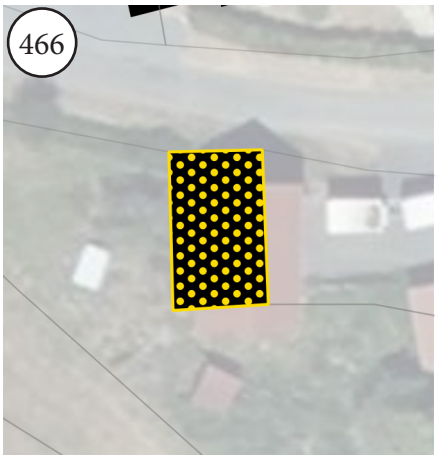
465



Commune : Montvicq
Lieu-dit : CHEZ BUSSERAT
Parcelle : C653
Surface : 50 m²

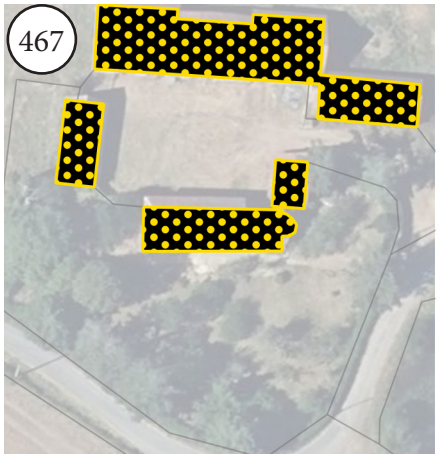


466



Commune : Montvicq
Lieu-dit : LES PIAUTES
Parcelle : C978
Surface : 67 m²



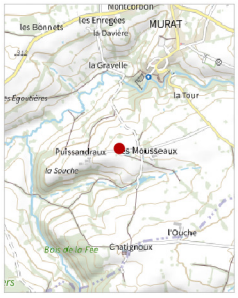


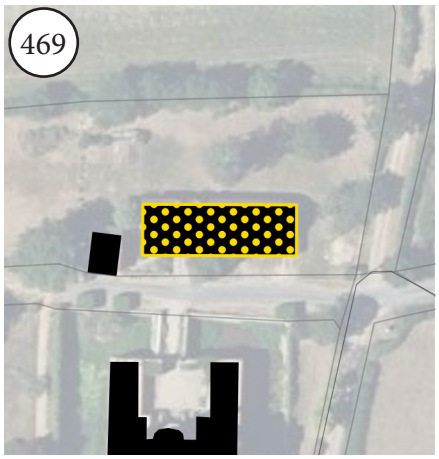
Commune : Murat
Lieu-dit : LES MOUSSEAUX
Parcelle : ZR31
Surface : 149 m²





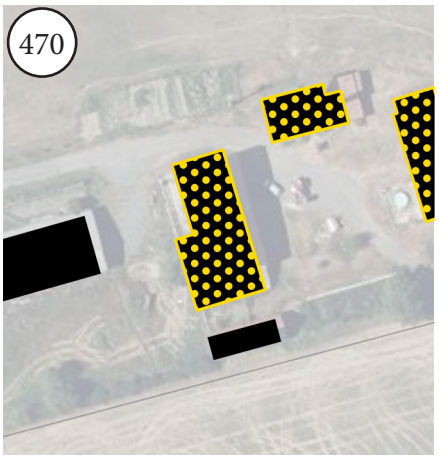
Commune : Murat
Lieu-dit : LES MOUSSEAUX
Parcelle : ZR31
Surface : 78 m²



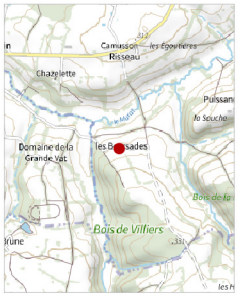


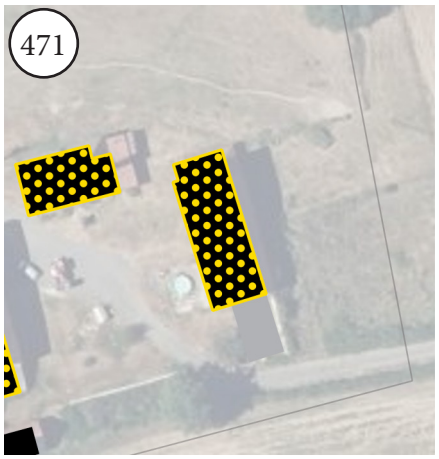
Commune : Murat
Lieu-dit : CHATIGNOUX
Parcelle : ZS20
Surface : 298 m²





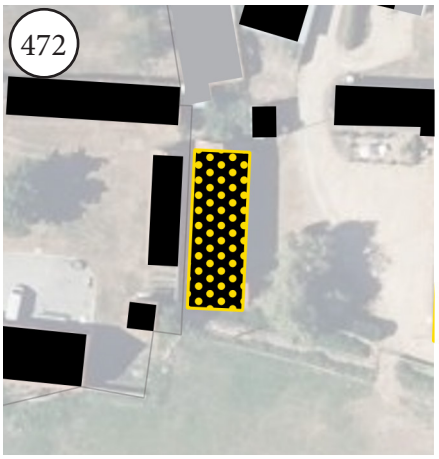
Commune : Murat
Lieu-dit : LES BOURSADES
Parcelle : ZS24
Surface : 423 m²





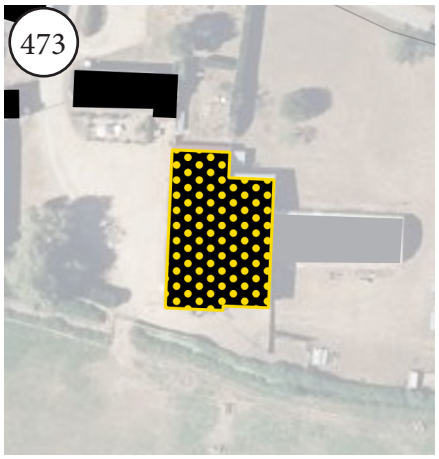
Commune : Murat
Lieu-dit : LES BOURSADES
Parcelle : ZS24
Surface : 271 m²



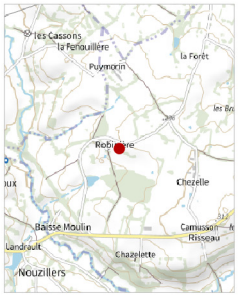


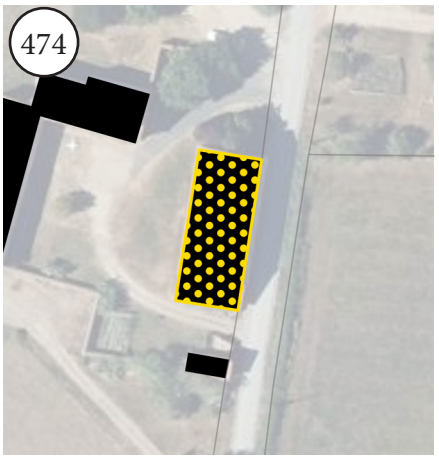
Commune : Murat
Lieu-dit : ROBINIERE
Parcelle : ZA34
Surface : 274 m²



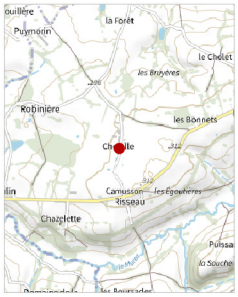


Commune : Murat
Lieu-dit : ROBINIERE
Parcelle : ZA34
Surface : 541 m²

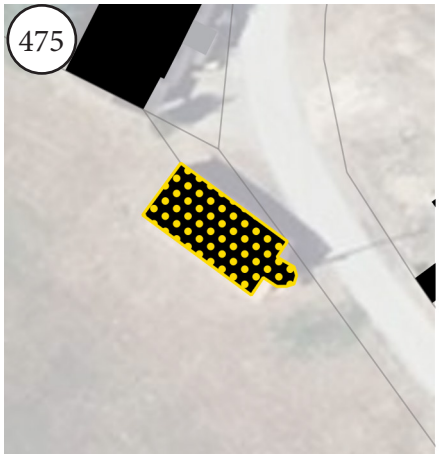




Commune : Murat
Lieu-dit : CHEZELLE
Parcelle : ZP82
Surface : 349 m²



475



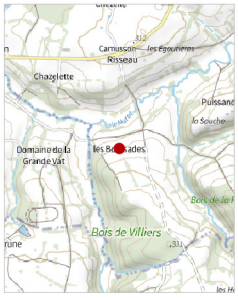
Commune : Murat
Lieu-dit : BAISSE MOULIN
Parcelle : ZA20
Surface : 53 m²



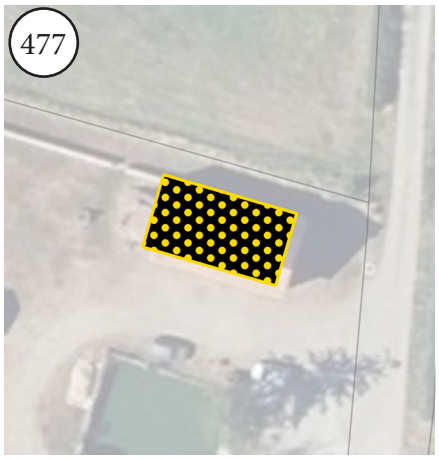
476



Commune : Murat
Lieu-dit : LES BOURSADES
Parcelle : ZS24
Surface : 153 m²



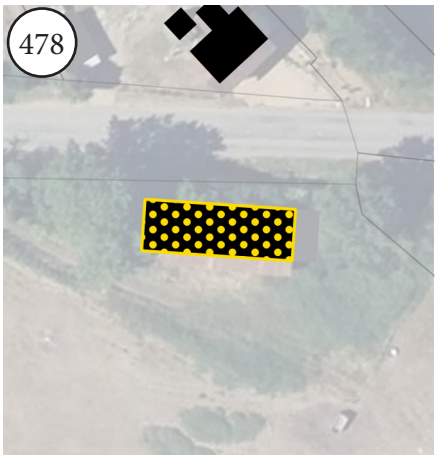
477



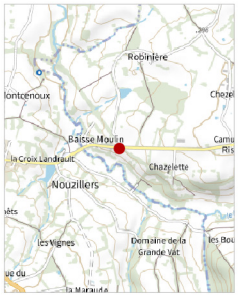
Commune : Murat
Lieu-dit : CHAZELETTE
Parcelle : ZT37
Surface : 94 m²



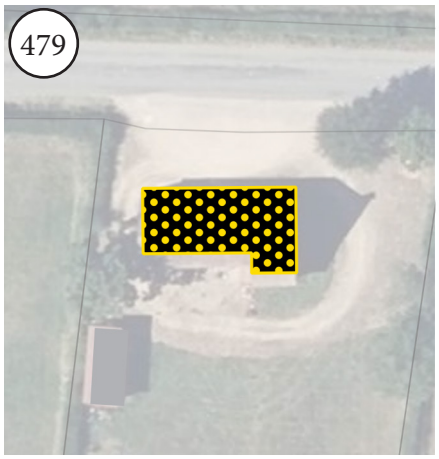
478



Commune : Murat
Lieu-dit : Baisse Moulin
Parcelle : ZT2
Surface : 148 m²



479



Commune : Murat
Lieu-dit : CHAZELETTE
Parcelle : ZT9
Surface : 152 m²



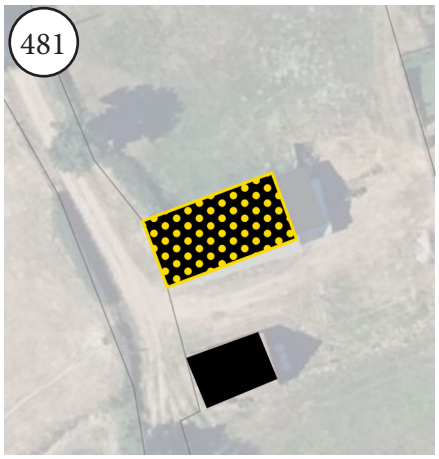
480



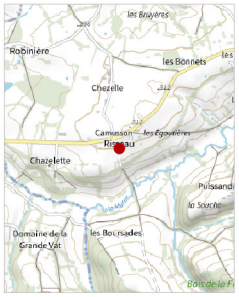
Commune : Murat
Lieu-dit : RISSEAU
Parcelle : ZT21
Surface : 348 m²



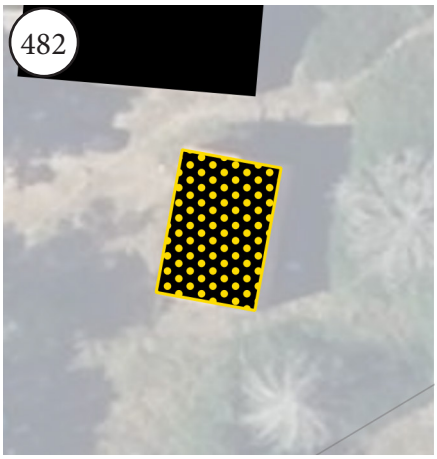
481



Commune : Murat
Lieu-dit : RISSEAU
Parcelle : ZT20
Surface : 214 m²

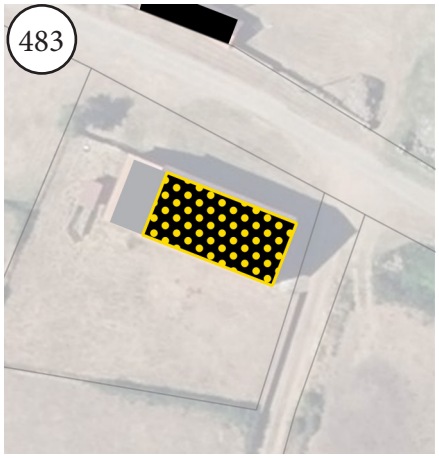


482



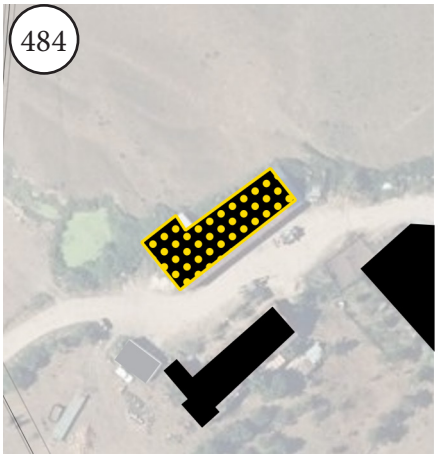
Commune : Murat
Lieu-dit : LA FORET
Parcelle : ZB17
Surface : 84 m²





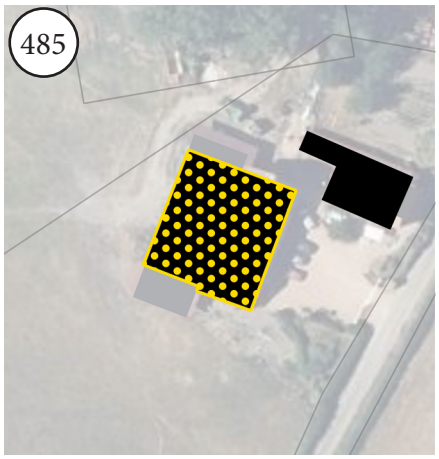
Commune : Murat
Lieu-dit : BONNETS LES
Parcelle : ZB42
Surface : 194 m²





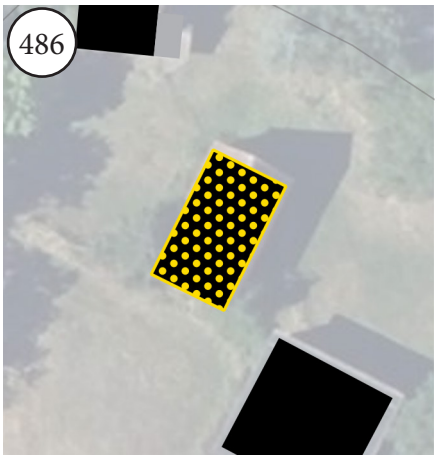
Commune : Murat
Lieu-dit : PUYMORIN
Parcelle : ZB2
Surface : 375 m²





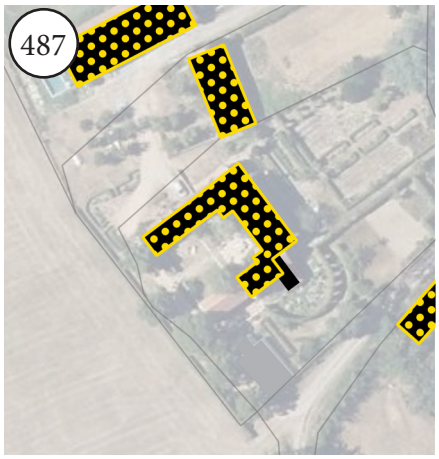
Commune : Murat
Lieu-dit : LA FORET
Parcelle : ZB44
Surface : 474 m²





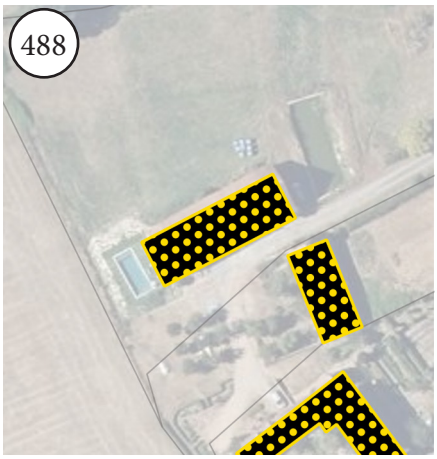
Commune : Murat
Lieu-dit : LA FORET
Parcelle : ZB19
Surface : 108 m²





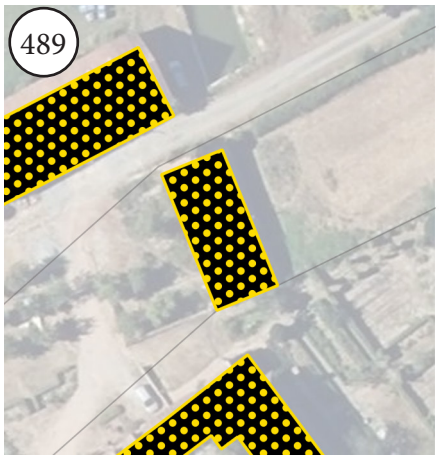
Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZC22
Surface : 383 m²





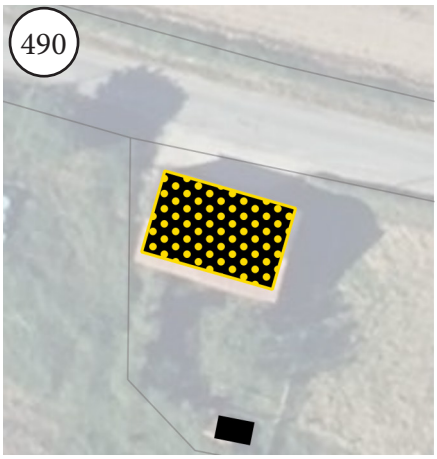
Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZC28
Surface : 356 m²



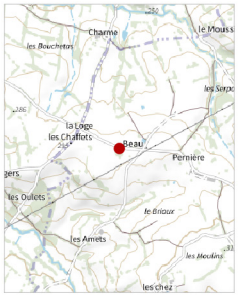


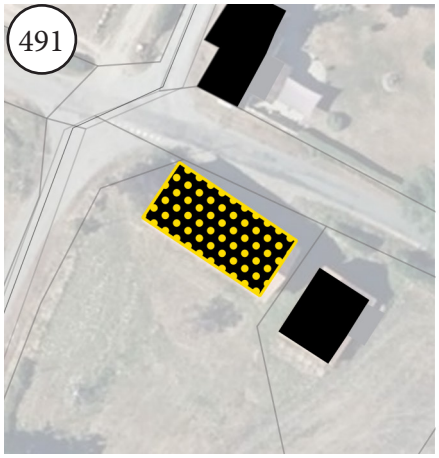
Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZC24
Surface : 193 m²



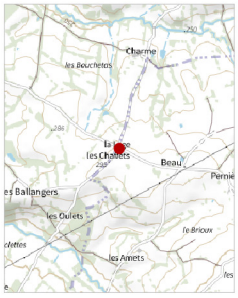


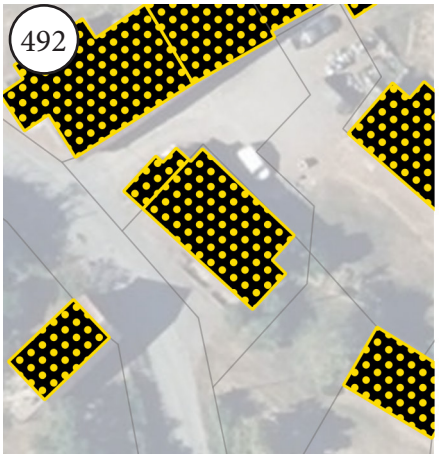
Commune : Murat
Lieu-dit : BEAU
Parcelle : ZD4
Surface : 105 m²





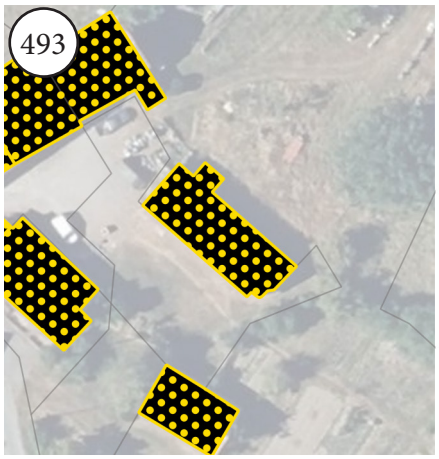
Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHAFFETS
Parcelle : ZD44
Surface : 192 m²





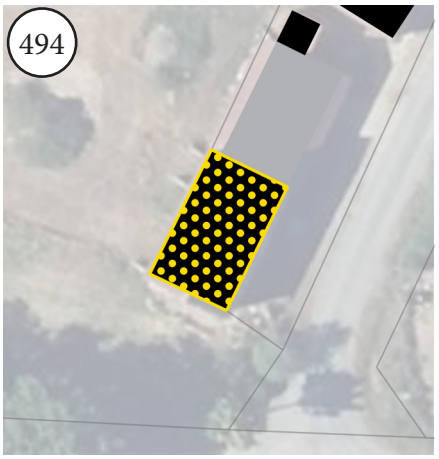
Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE29
Surface : 156 m²





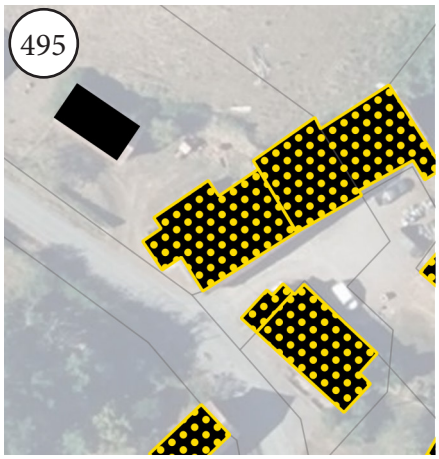
Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE31
Surface : 174 m²



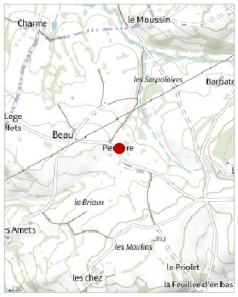


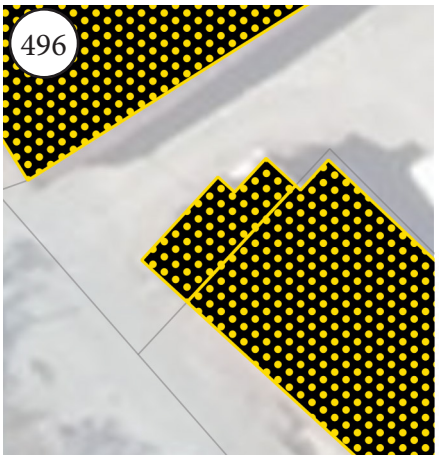
Commune : Murat
Lieu-dit : BEAU
Parcelle : ZE7
Surface : 89 m²





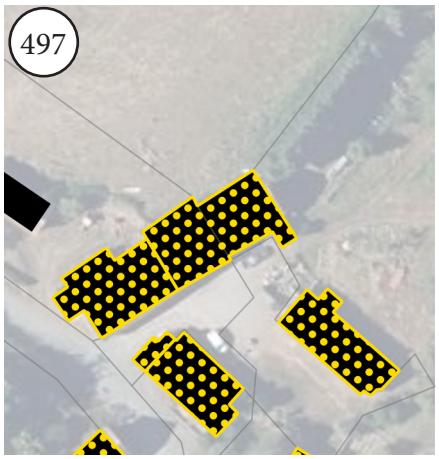
Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE35
Surface : 210 m²





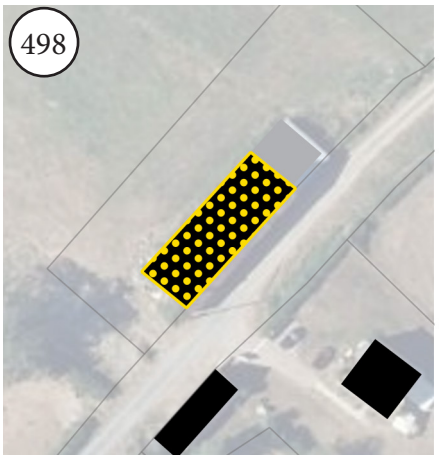
Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE29
Surface : 21 m²





Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE32
Surface : 274 m²

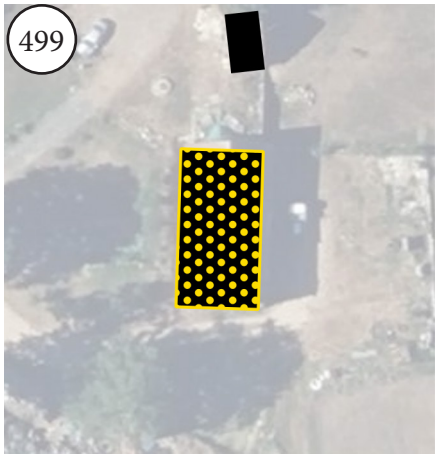




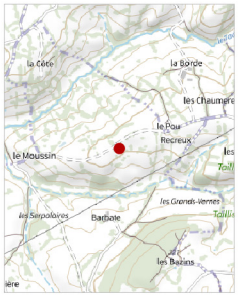
Commune : Murat
Lieu-dit : BEAU
Parcelle : ZE40
Surface : 248 m²



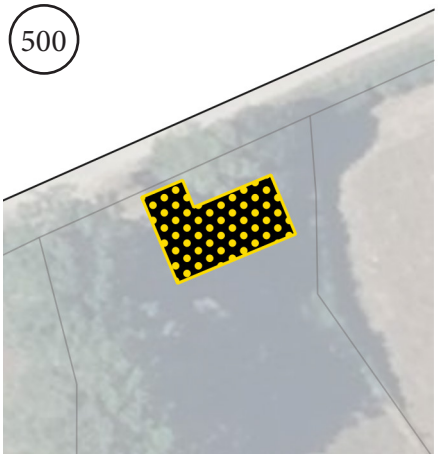
499



Commune : Murat
Lieu-dit : LE POUX
Parcelle : ZH28
Surface : 182 m²



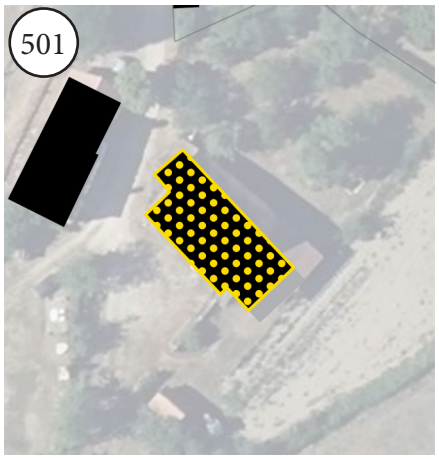
500



Commune : Murat
Lieu-dit : LE POUX
Parcelle : ZH27
Surface : 85 m²



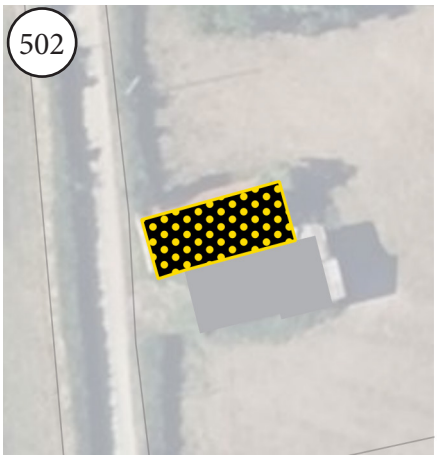
501



Commune : Murat
Lieu-dit : LA COTE
Parcelle : ZH7
Surface : 177 m²



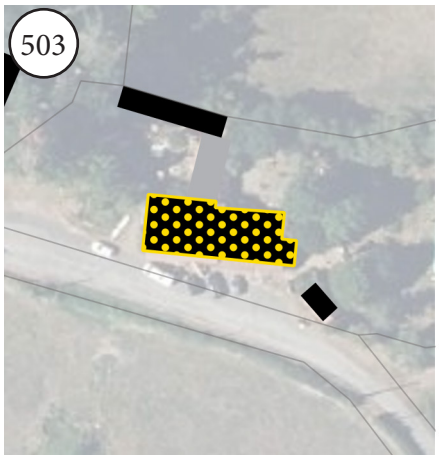
502



Commune : Murat
Lieu-dit : LA COTE
Parcelle : ZH12
Surface : 83 m²



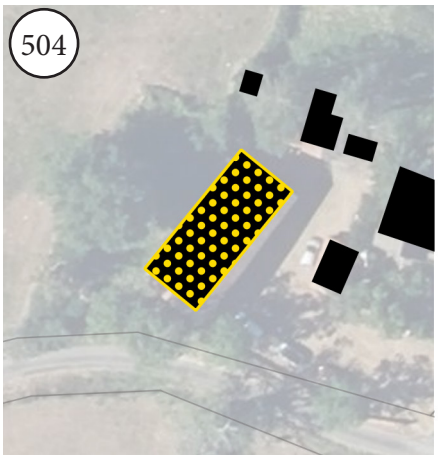
503



Commune : Murat
Lieu-dit : LARIAUD
Parcelle : ZI13
Surface : 244 m²



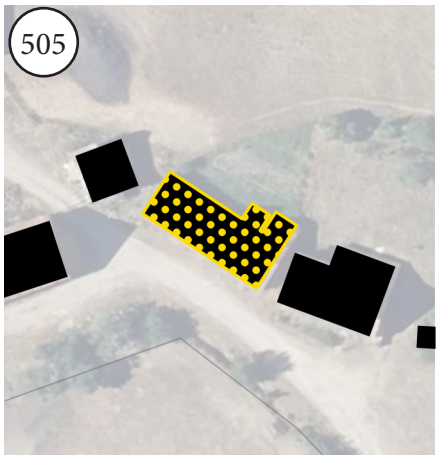
504



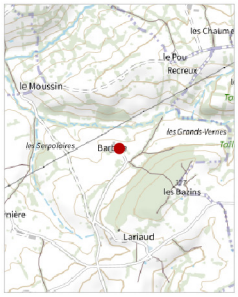
Commune : Murat
Lieu-dit : LARIAUD
Parcelle : ZI14
Surface : 183 m²



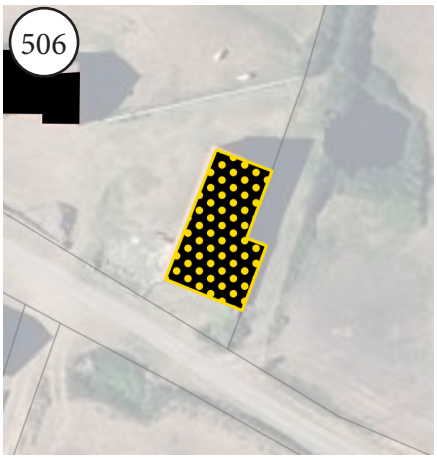
505



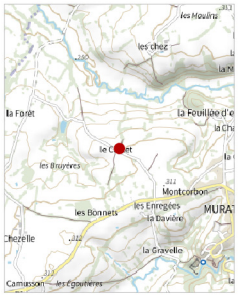
Commune : Murat
Lieu-dit : BARBATE
Parcelle : ZI20
Surface : 172 m²



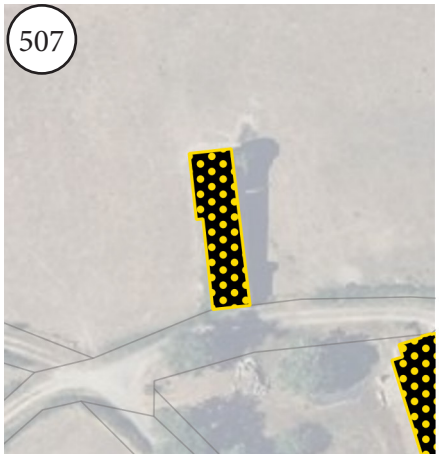
506



Commune : Murat
Lieu-dit : CHOLET LE
Parcelle : ZL39
Surface : 277 m²



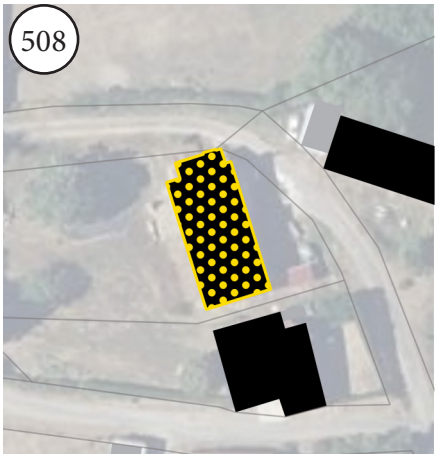
507



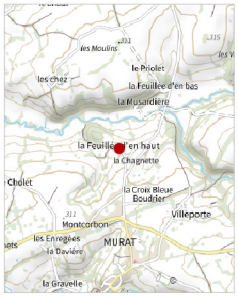
Commune : Murat
Lieu-dit : FEUILLET LA D'EN-HAUT
Parcelle : ZL35
Surface : 241 m²



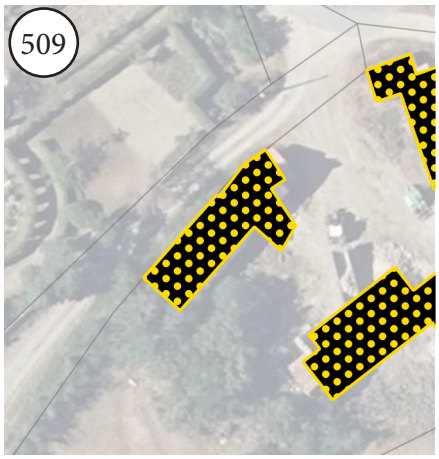
508



Commune : Murat
Lieu-dit : FEUILLET LA D'EN-HAUT
Parcelle : ZL29
Surface : 244 m²



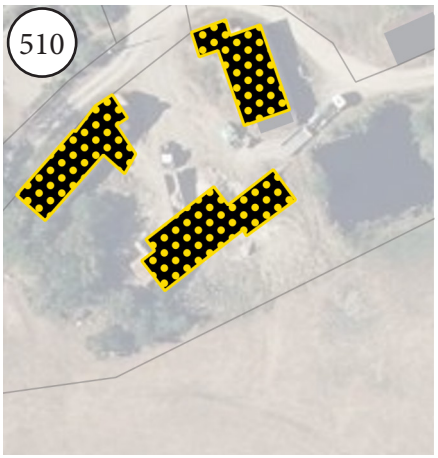
509



Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZL40
Surface : 191 m²



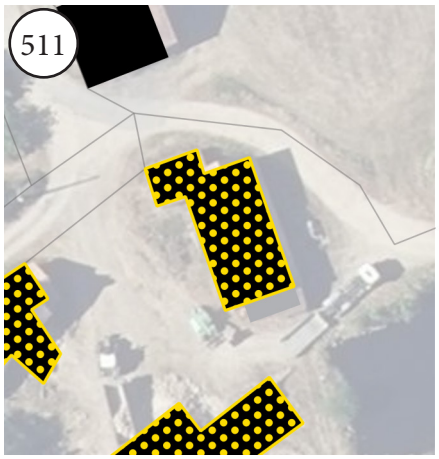
510



Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZL40
Surface : 244 m²



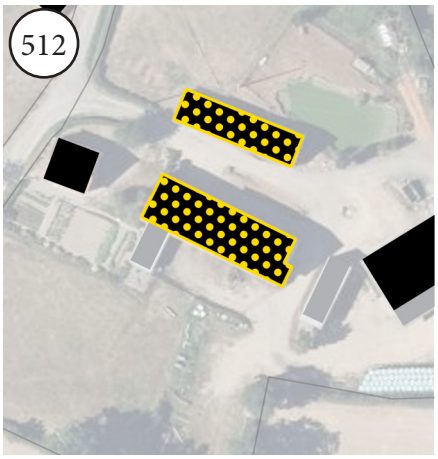
511



Commune : Murat
Lieu-dit : LES CHEZ
Parcelle : ZL40
Surface : 172 m²



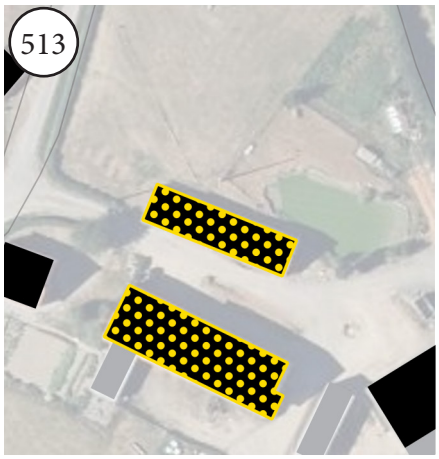
512



Commune : Murat
Lieu-dit : VILLEPORTE
Parcelle : ZM46
Surface : 387 m²



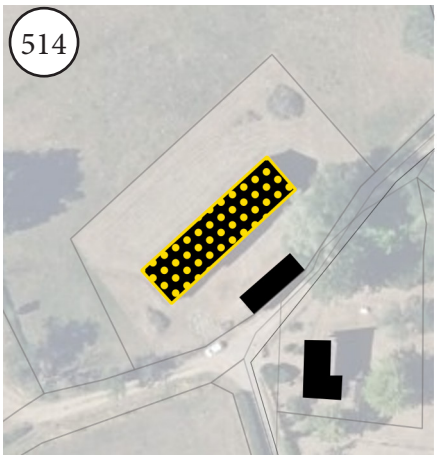
513



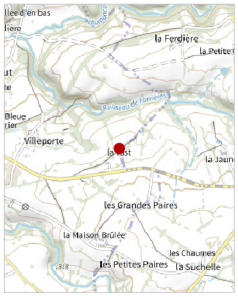
Commune : Murat
Lieu-dit : VILLEPORTE
Parcelle : ZM46
Surface : 216 m²



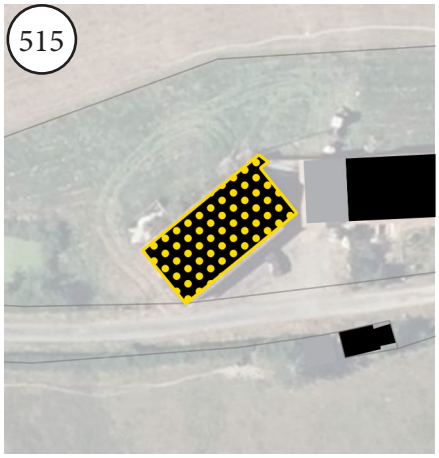
514



Commune : Murat
Lieu-dit : LAVAS
Parcelle : ZM70
Surface : 365 m²



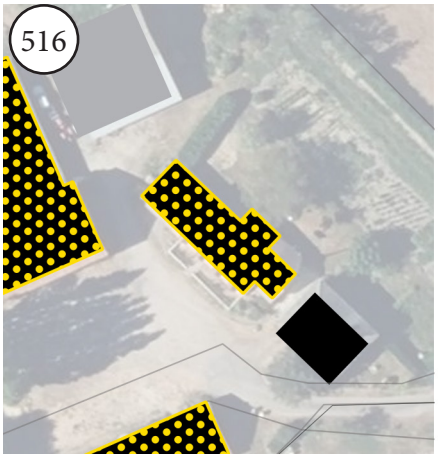
515



Commune : Murat
Lieu-dit : BOUDRIER
Parcelle : ZM57
Surface : 205 m²



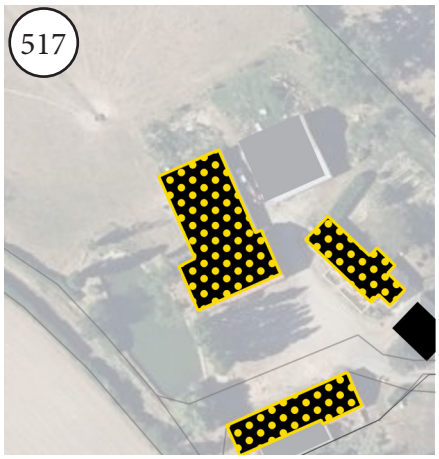
516



Commune : Murat
Lieu-dit : GRANDES LES PAIRES
Parcelle : ZN31
Surface : 192 m²



517



Commune : Murat
Lieu-dit : GRANDES LES PAIRES
Parcelle : ZN31
Surface : 554 m²



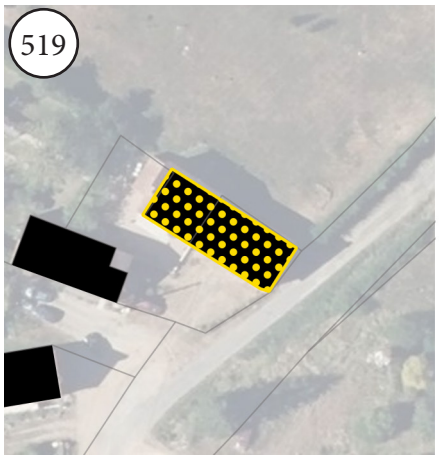
518



Commune : Murat
Lieu-dit : GRANDES LES PAIRES
Parcelle : ZN35
Surface : 245 m²



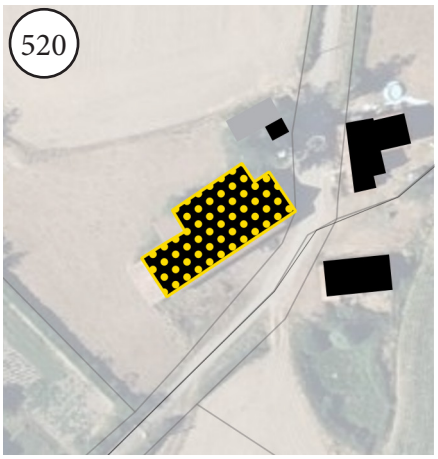
519



Commune : Murat
Lieu-dit : VILLEPORTE
Parcelle : ZM41
Surface : 191 m²



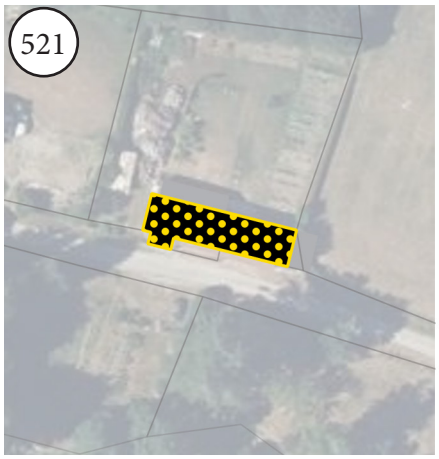
520



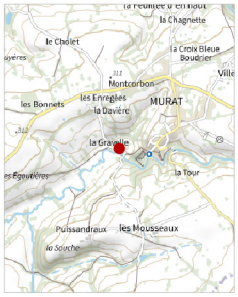
Commune : Murat
Lieu-dit : GRANDES LES PAIRES
Parcelle : ZN34
Surface : 404 m²



521



Commune : Murat
Lieu-dit : GRAVELLE LA
Parcelle : ZP48
Surface : 191 m²



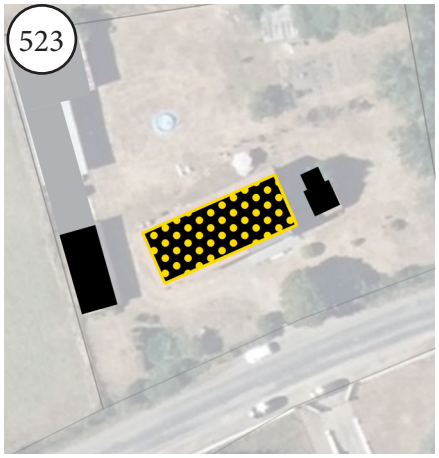
522



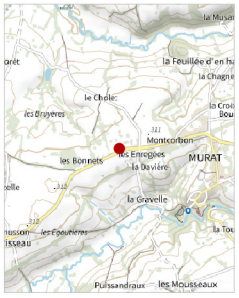
Commune : Murat
Lieu-dit : DAVIERE LA
Parcelle : ZP65
Surface : 150 m²



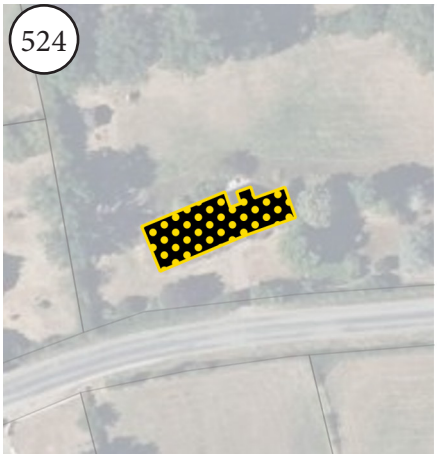
523



Commune : Murat
Lieu-dit : ENREGEES LES
Parcelle : ZP5
Surface : 168 m²



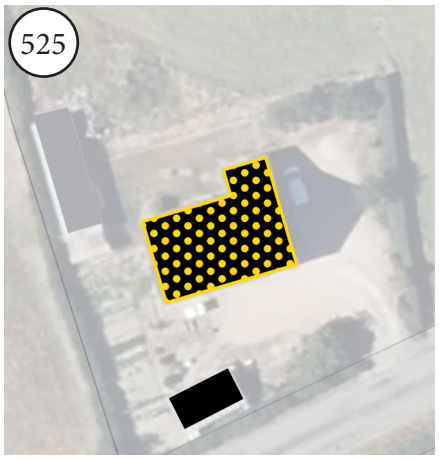
524



Commune : Murat
Lieu-dit : ENREGEES LES
Parcelle : ZP7
Surface : 243 m²



525



Commune : Murat
Lieu-dit : ENREGEES LES
Parcelle : ZP4
Surface : 159 m²



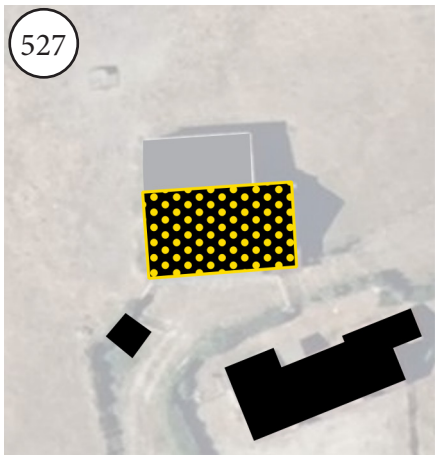
526



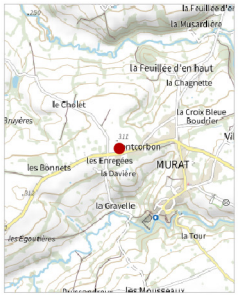
Commune : Murat
Lieu-dit : LA FORET
Parcelle : ZC20
Surface : 242 m²



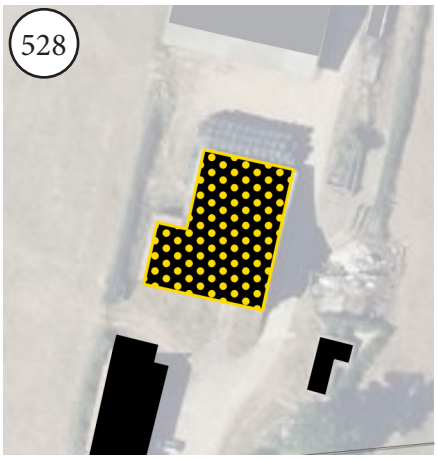
527



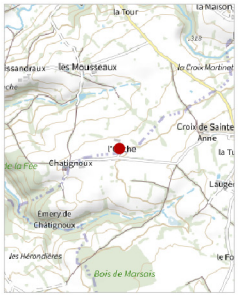
Commune : Murat
Lieu-dit : MONTCORBON
Parcelle : ZP28
Surface : 166 m²



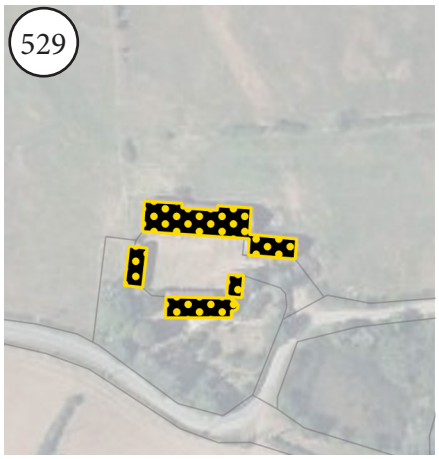
528



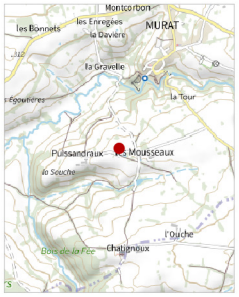
Commune : Murat
Lieu-dit : L'OUCHE
Parcelle : ZR27
Surface : 419 m²



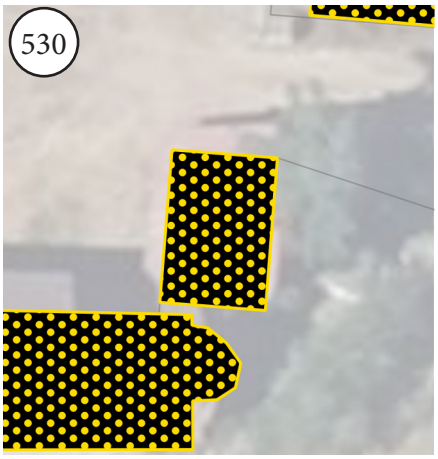
529



Commune : Murat
Lieu-dit : LES MOUSSEAUX
Parcelle : ZR32
Surface : 440 m²

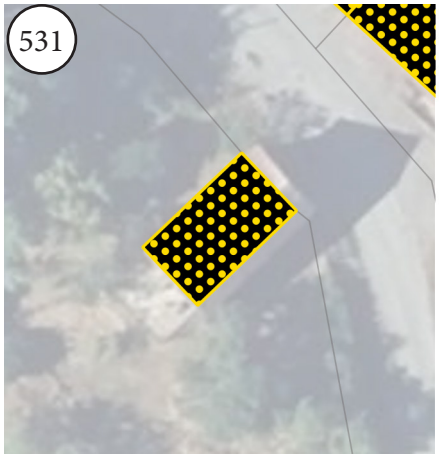


530

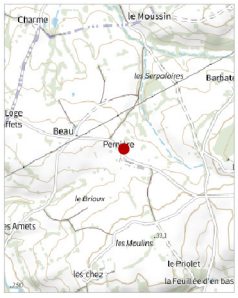


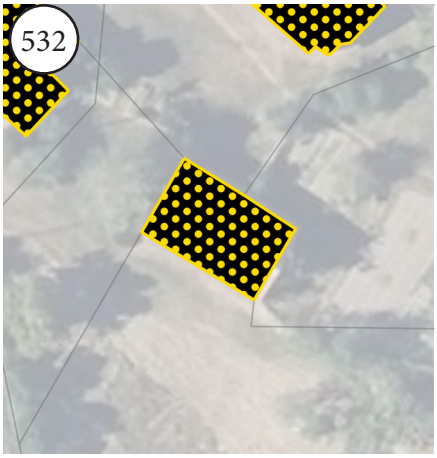
Commune : Murat
Lieu-dit : LES MOUSSEAUX
Parcelle : ZR32
Surface : 36 m²



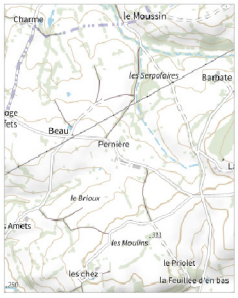


Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZD28
Surface : 63 m²

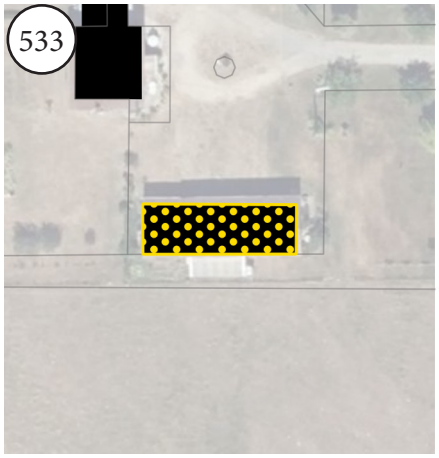




Commune : Murat
Lieu-dit : PERNIERE
Parcelle : ZE31
Surface : 91 m²



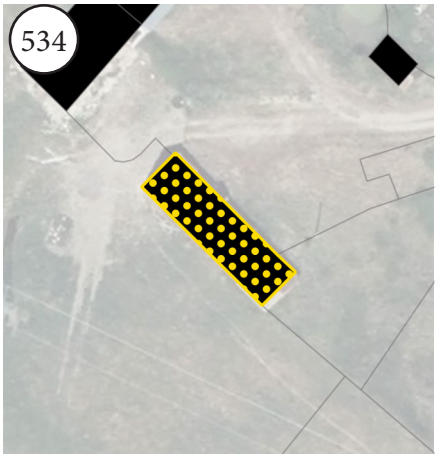
533



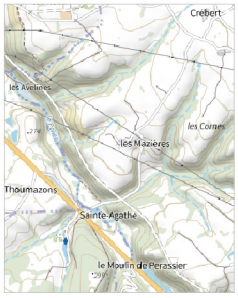
Commune : Neris-les-Bains
Lieu-dit : LA GOUTTE DU LAC
Parcelle : BD75
Surface : 172 m²



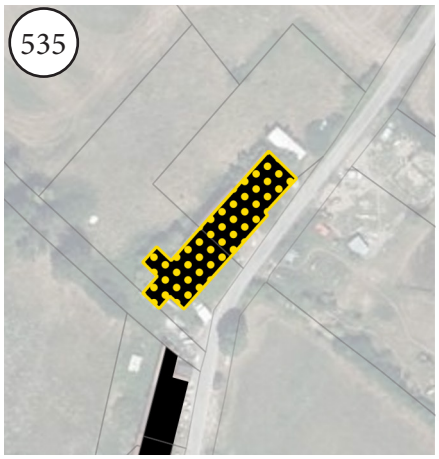
534



Commune : Neris-les-Bains
Lieu-dit : LES MAZIERES
Parcelle : BY24
Surface : 180 m²



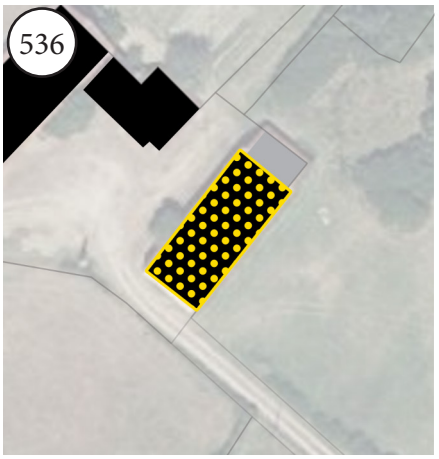
535



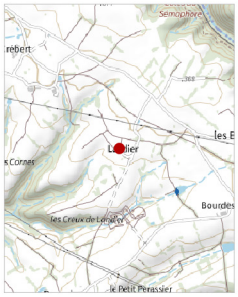
Commune : Neris-les-Bains
Lieu-dit : MENAT
Parcelle : AW64
Surface : 396 m²



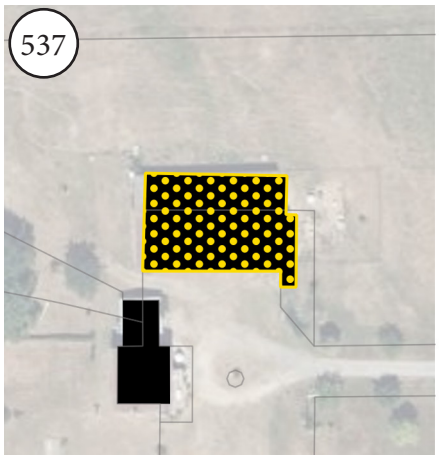
536



Commune : Neris-les-Bains
Lieu-dit : LANDIER
Parcelle : AE51
Surface : 250 m²



537



Commune : Neris-les-Bains
Lieu-dit : LA GOUTTE DU LAC
Parcelle : BD75
Surface : 524 m²



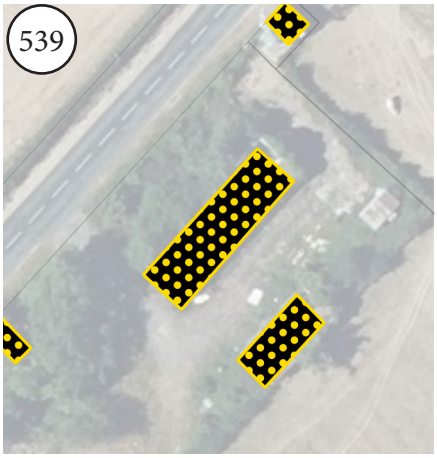
538



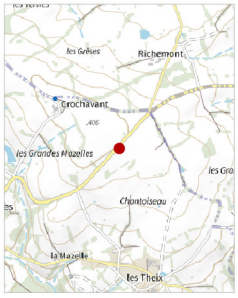
Commune : Saint-Angel
Lieu-dit : LES BOTTES
Parcelle : ZN22
Surface : 62 m²



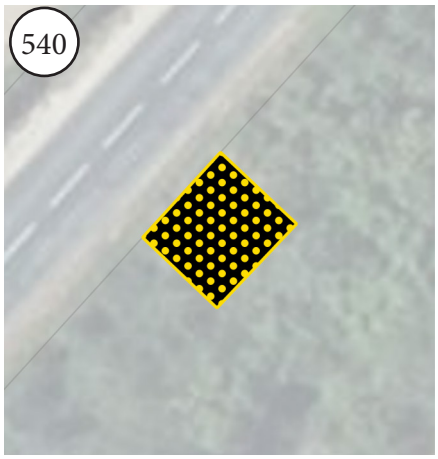
539



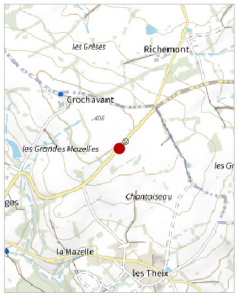
Commune : Saint-Angel
Lieu-dit : LES BOTTES
Parcelle : ZN22
Surface : 154 m²



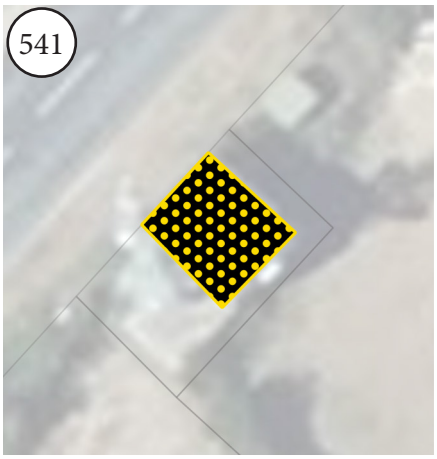
540



Commune : Saint-Angel
Lieu-dit : LES BOTTES
Parcelle : ZN22
Surface : 39 m²



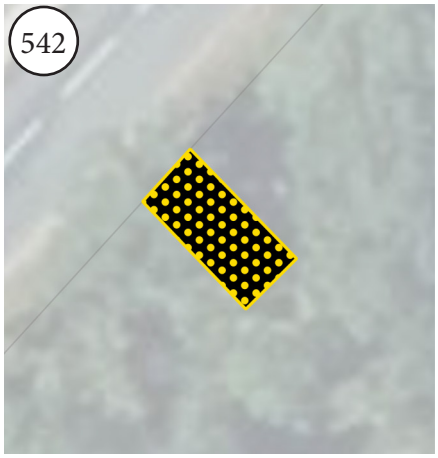
541



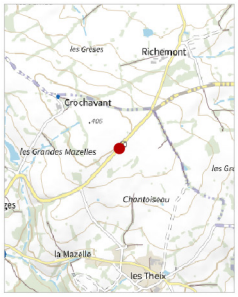
Commune : Saint-Angel
Lieu-dit : LES BOTTES
Parcelle : ZN45
Surface : 16 m²

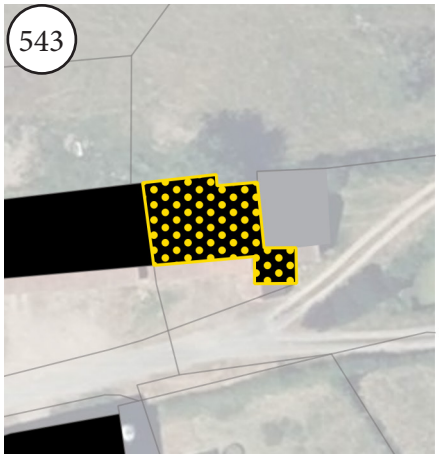


542

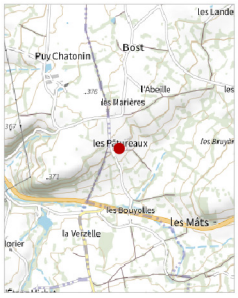


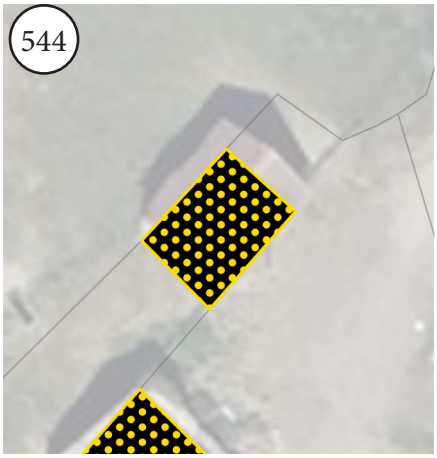
Commune : Saint-Angel
Lieu-dit : LES BOTTES
Parcelle : ZN22
Surface : 18 m²





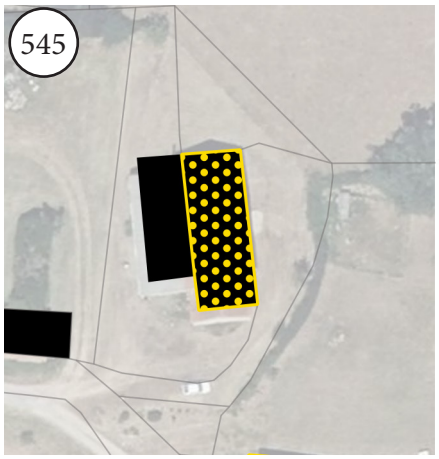
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PÂTURAUX
Parcelle : A855
Surface : 172 m²



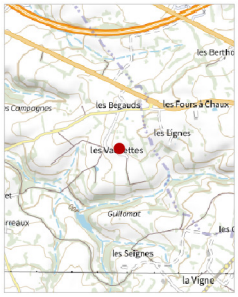


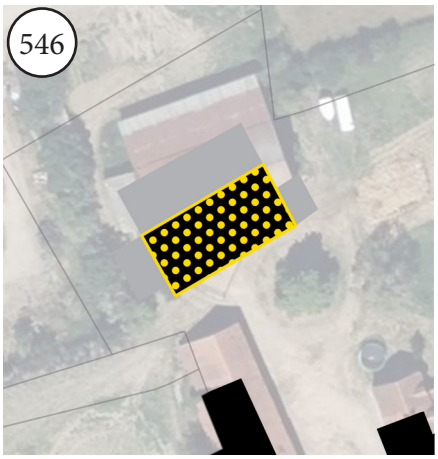
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : B484
Surface : 50 m²



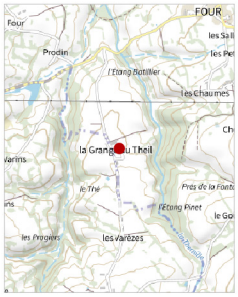


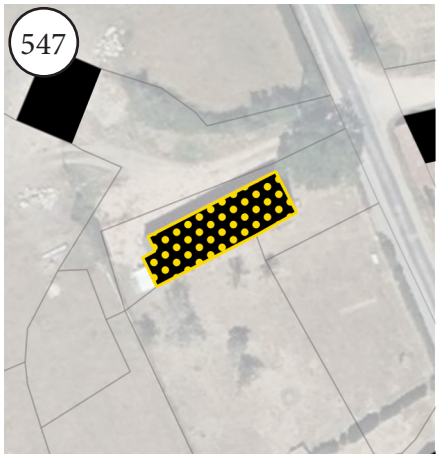
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES VACHETTES
Parcelle : C754
Surface : 211 m²





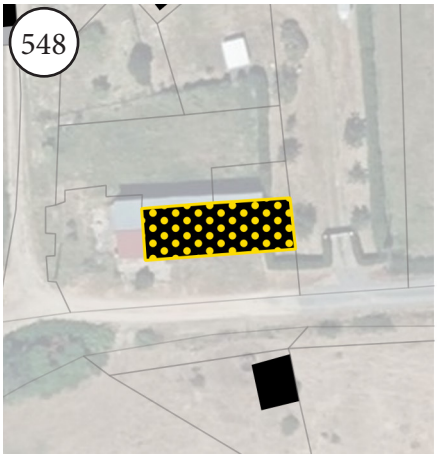
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LA GRANGE DU THÉ
Parcelle : B889
Surface : 228 m²





Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PETITS FOURREAUX
Parcelle : C766
Surface : 157 m²





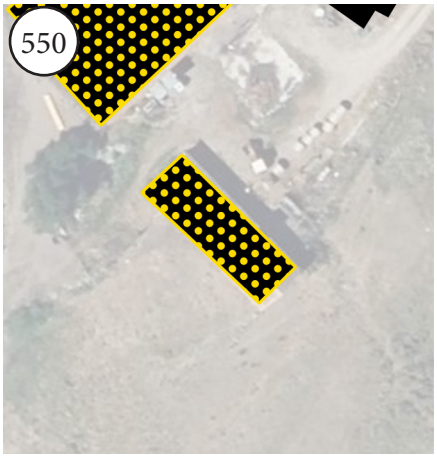
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES CHAUMES
Parcelle : B385
Surface : 165 m²





Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : CHEUZAT
Parcelle : B851
Surface : 306 m²

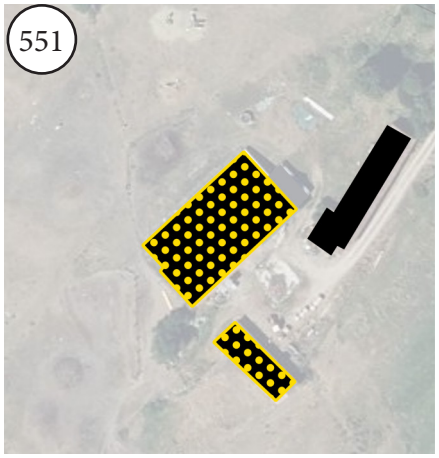




Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : VIRET
Parcelle : ZC16
Surface : 155 m²



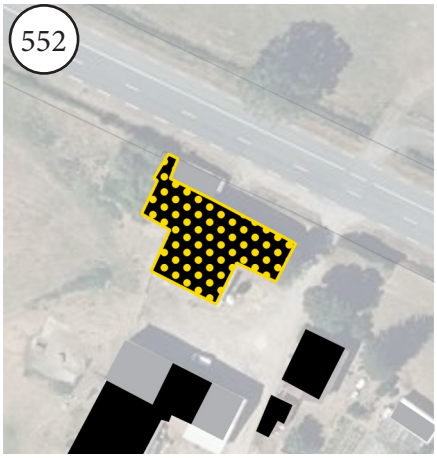
551



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : VIRET
Parcelle : ZC16
Surface : 715 m²



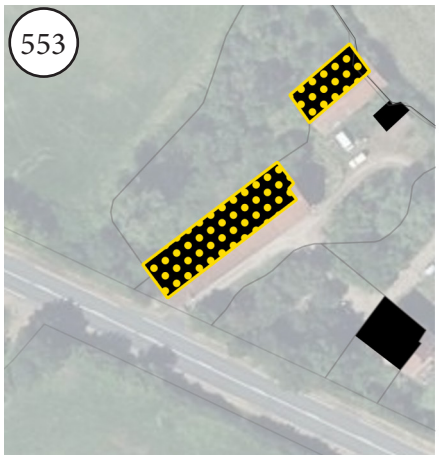
552



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : VIRET D'EN HAUT
Parcelle : ZC8
Surface : 475 m²



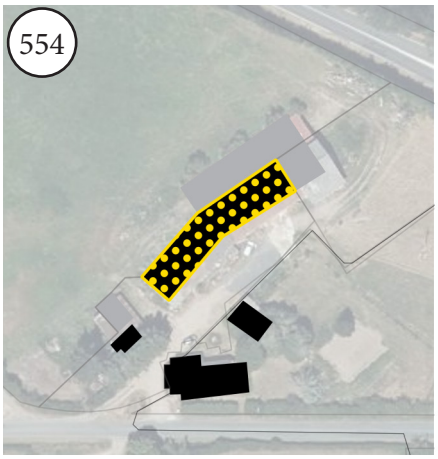
553



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES BEGAUDS D'EN BAS
Parcelle : C656
Surface : 340 m²



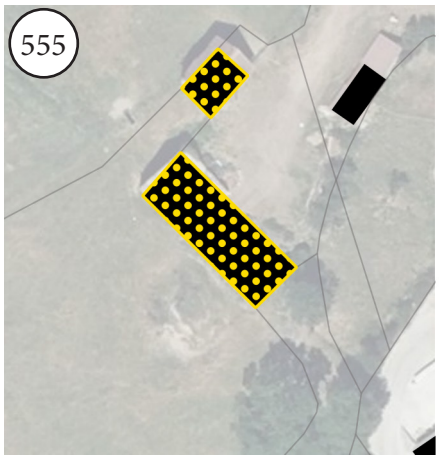
554



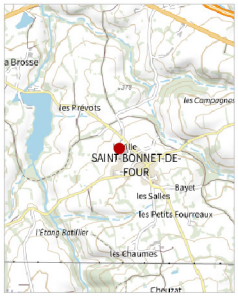
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES BEGAUDS D'EN BAS
Parcelle : C85
Surface : 457 m²



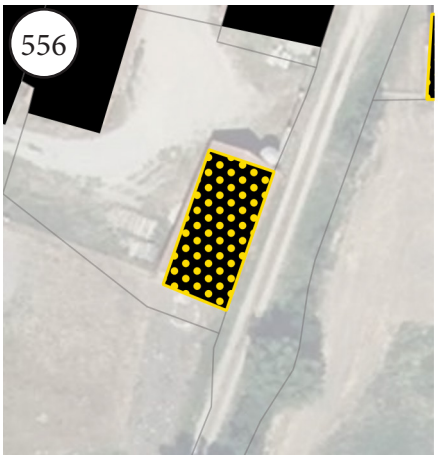
555



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LA VILLE
Parcelle : B485
Surface : 208 m²



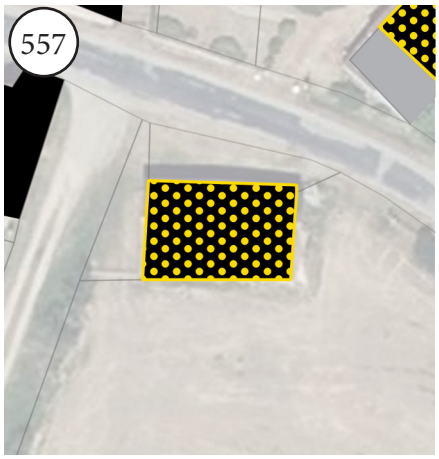
556



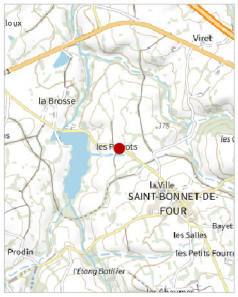
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PREVOTS
Parcelle : B785
Surface : 134 m²



557



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PREVOTS
Parcelle : B316
Surface : 144 m²



558



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES VACHETTES
Parcelle : C232
Surface : 225 m²



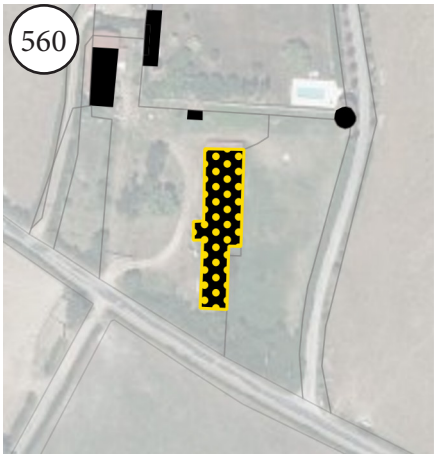
559



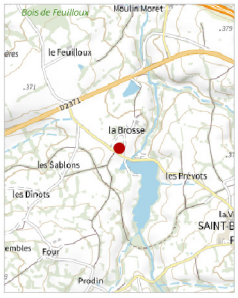
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PREVOTS
Parcelle : B321
Surface : 201 m²



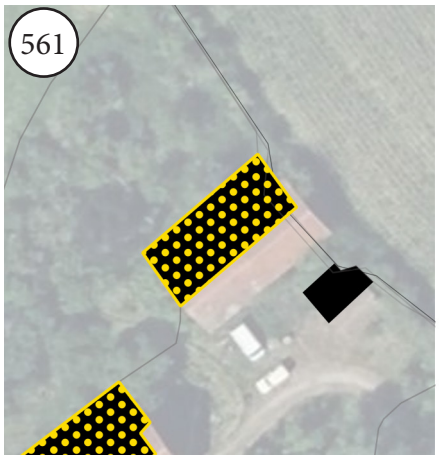
560



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : A121
Surface : 723 m²



561



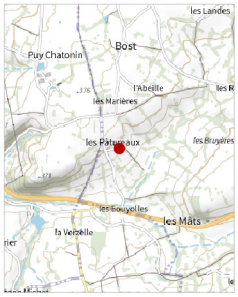
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES BEGAUDS D'EN BAS
Parcelle : ZK22
Surface : 131 m²



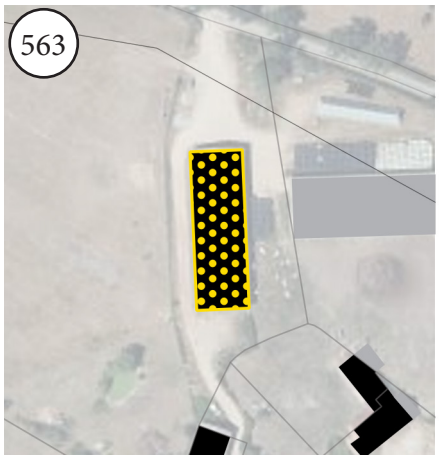
562



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES PÂTURAUX
Parcelle : A613
Surface : 196 m²



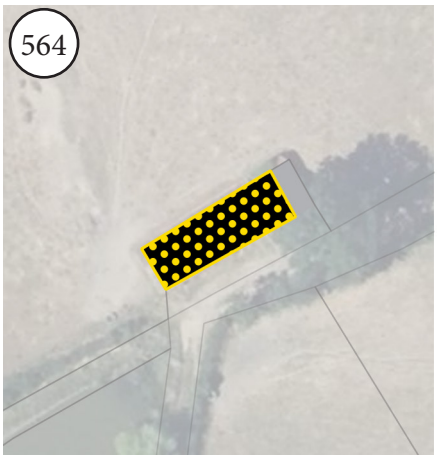
563



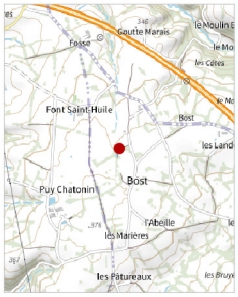
Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LES LANDES
Parcelle : A296
Surface : 832 m²



564



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : VILLAGE DE BOST
Parcelle : A436
Surface : 127 m²



565



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LE FEUILLOUX
Parcelle : A655
Surface : 202 m²

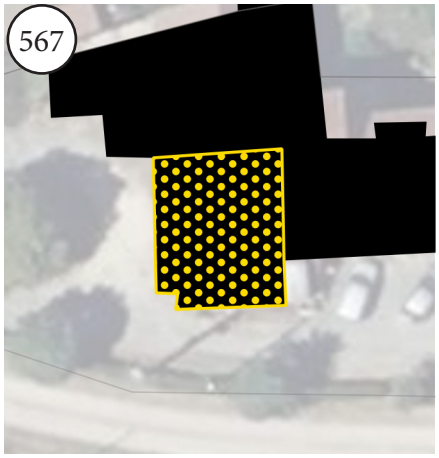


566



Commune : Saint-Bonnet-de-Four
Lieu-dit : LE FEUILLOUX
Parcelle : A154
Surface : 301 m²



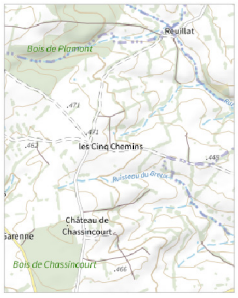


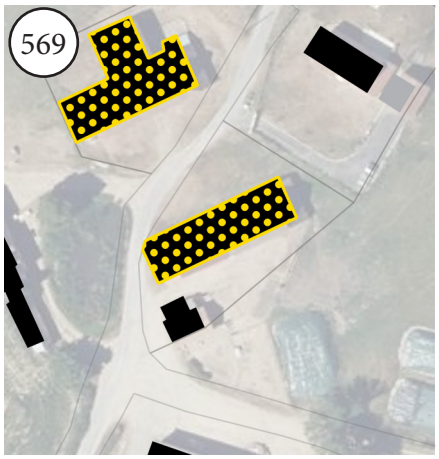
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES CINQ CHEMINS
Parcelle : ZL19
Surface : 85 m²





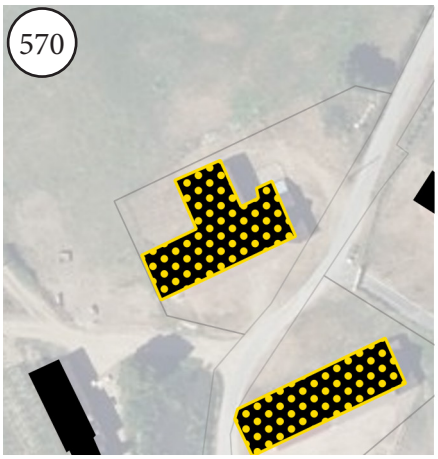
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES CINQ CHEMINS
Parcelle : ZL19
Surface : 219 m²



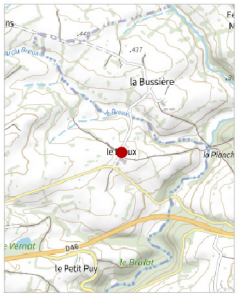


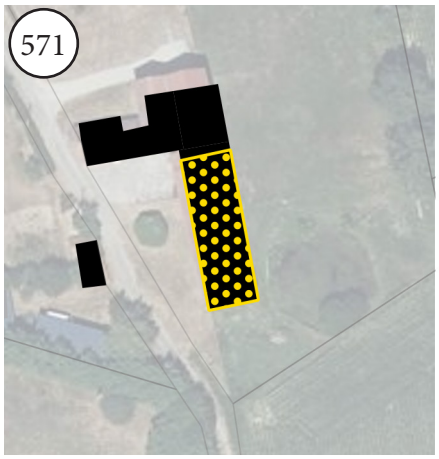
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE BREUX
Parcelle : ZM8
Surface : 356 m²





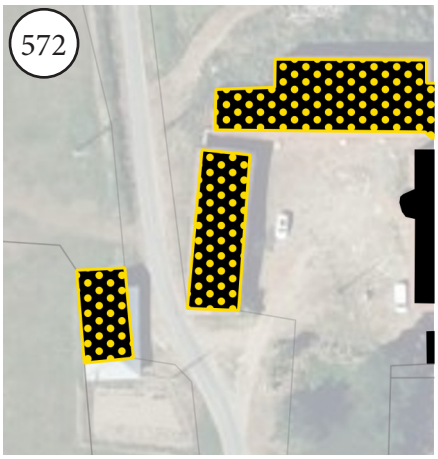
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE BREUX
Parcelle : ZM6
Surface : 433 m²





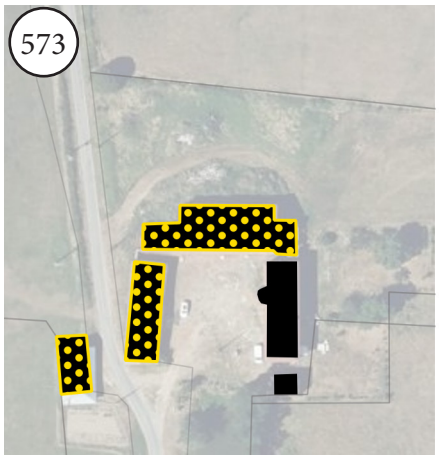
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE RONDET
Parcelle : ZD32
Surface : 279 m²





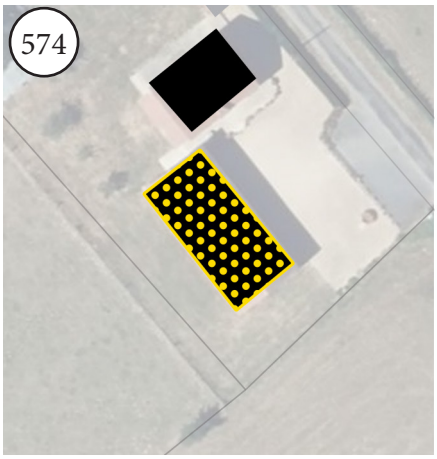
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHÂTEAU DE CHASSINCOUR
Parcelle : ZN11
Surface : 221 m²





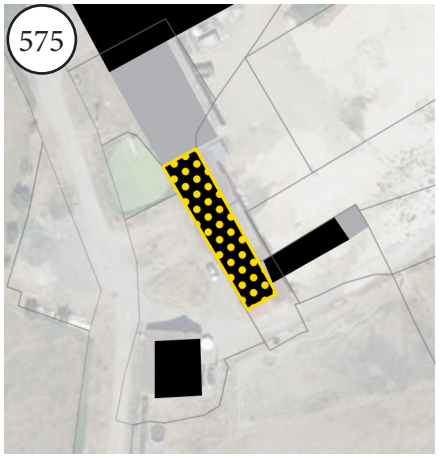
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHÂTEAU DE CHASSINCOUR
Parcelle : ZN11
Surface : 430 m²



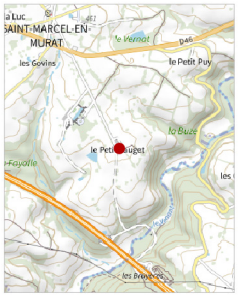


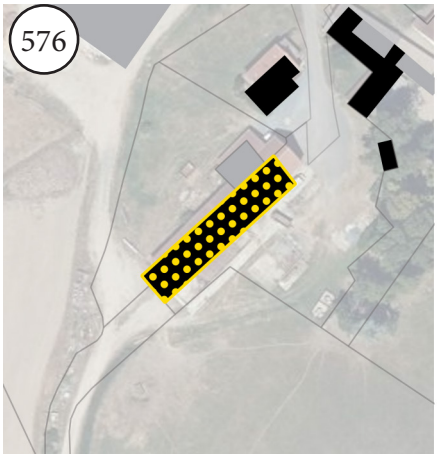
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES GARENNES
Parcelle : ZB16
Surface : 219 m²





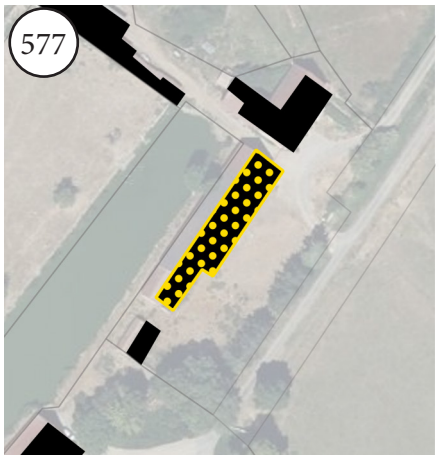
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE PETIT SAUGET
Parcelle : B873
Surface : 302 m²





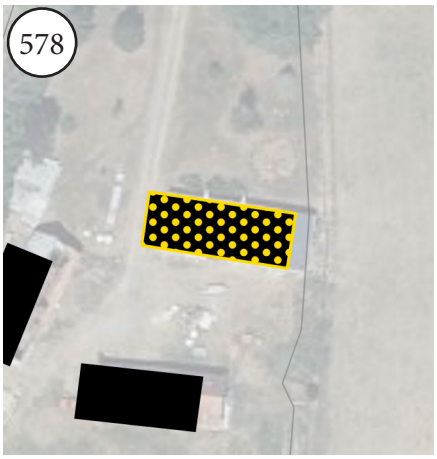
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHATEAU DE SAUGET
Parcelle : B567
Surface : 484 m²



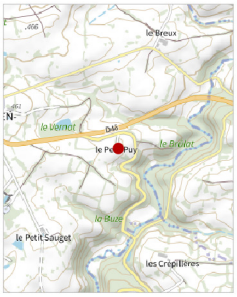


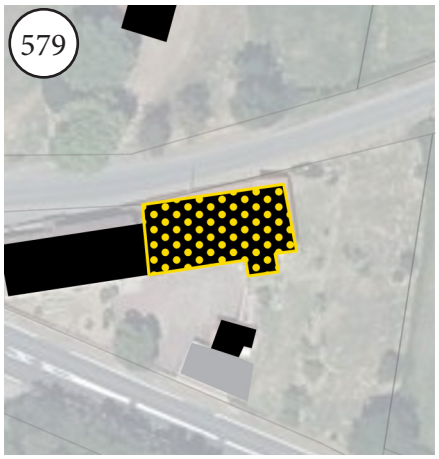
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHATEAU DE SAUGET
Parcelle : B645
Surface : 410 m²





Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE PETIT PUY
Parcelle : B781
Surface : 204 m²





Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE BOURG
Parcelle : ZC20
Surface : 285 m²





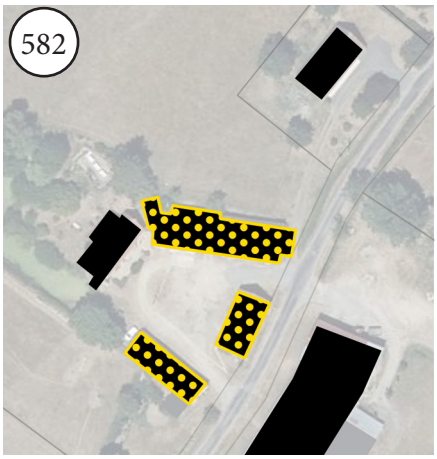
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES GOVINS
Parcelle : ZD73
Surface : 159 m²





Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES GOVINS
Parcelle : ZD73
Surface : 180 m²

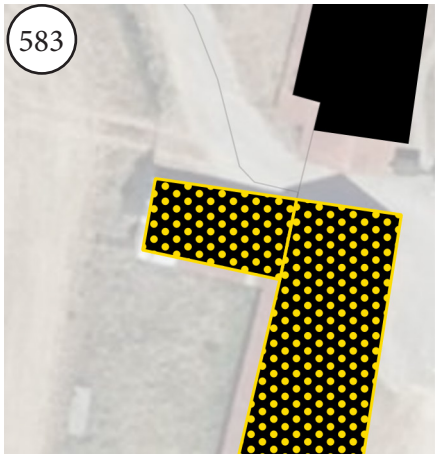




Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES GOVINS
Parcelle : ZD73
Surface : 453 m²



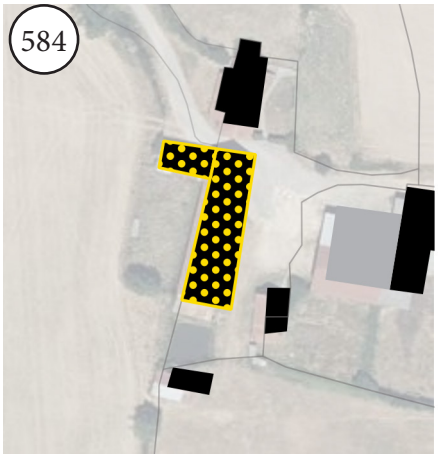
583



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : VILLEVIELLE
Parcelle : B494
Surface : 81 m²



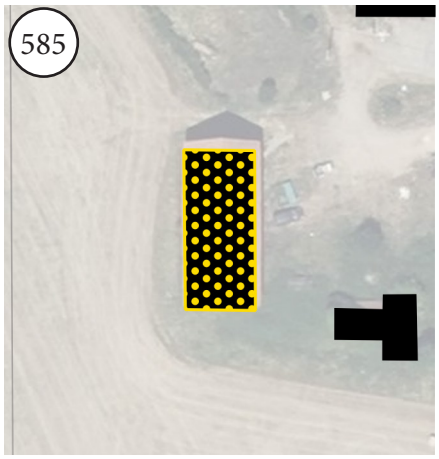
584



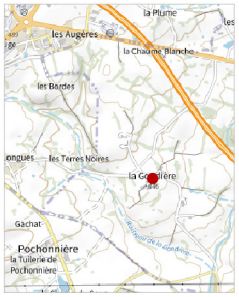
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : VILLEVIELLE
Parcelle : B494
Surface : 368 m²



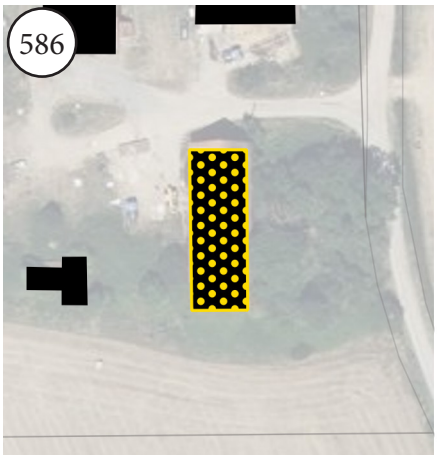
585



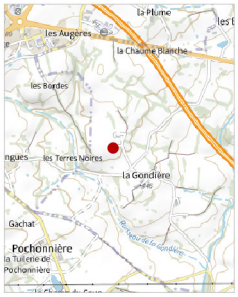
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA GONDIÈRE
Parcelle : ZI89
Surface : 234 m²



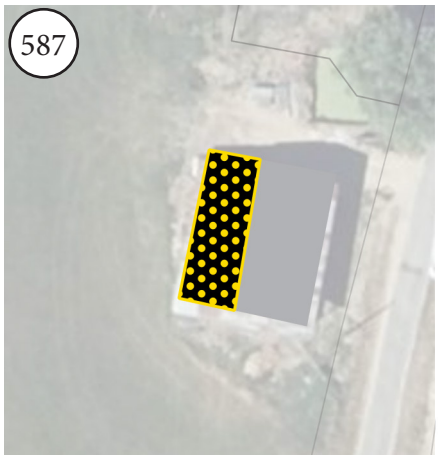
586



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA GONDIÈRE
Parcelle : ZI89
Surface : 353 m²



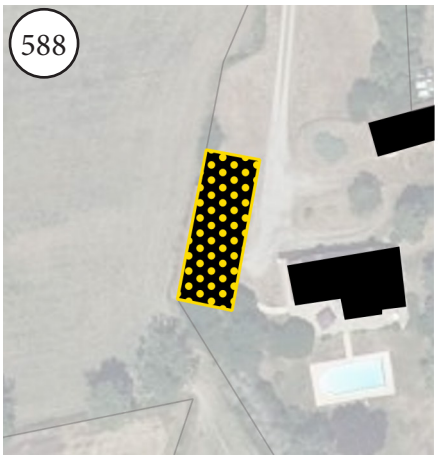
587



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHATEAU DE CHASSINCOUR
Parcelle : A365
Surface : 82 m²



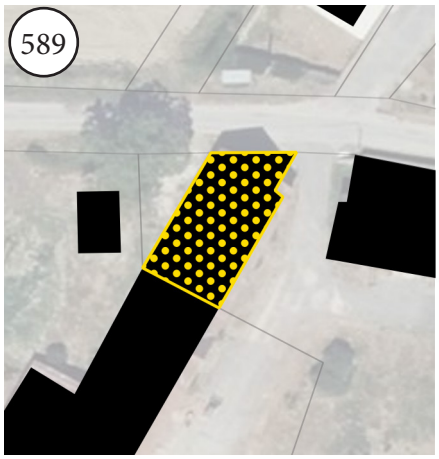
588



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LE RONDET
Parcelle : ZD67
Surface : 293 m²



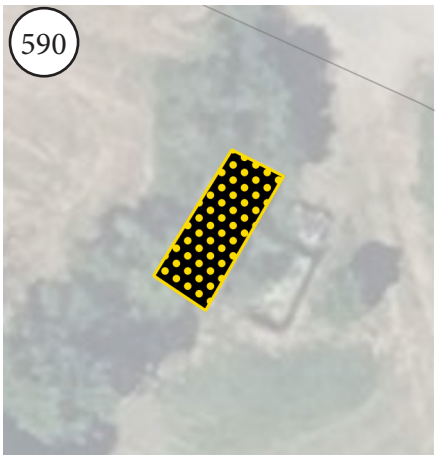
589



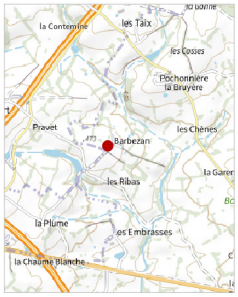
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA GONDIÈRE
Parcelle : ZH25
Surface : 183 m²



590

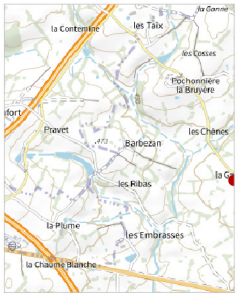


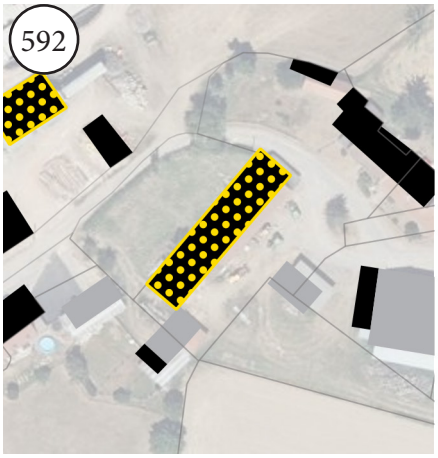
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : BARBAZAN
Parcelle : ZB41
Surface : 40 m²



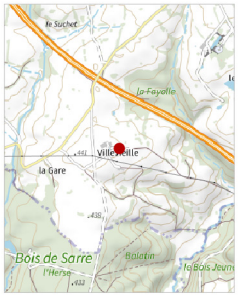


Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : BARBAZAN
Parcelle : ZB1
Surface : 579 m²



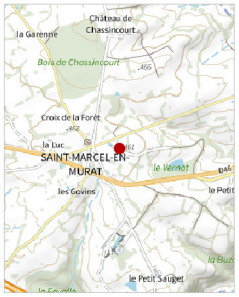


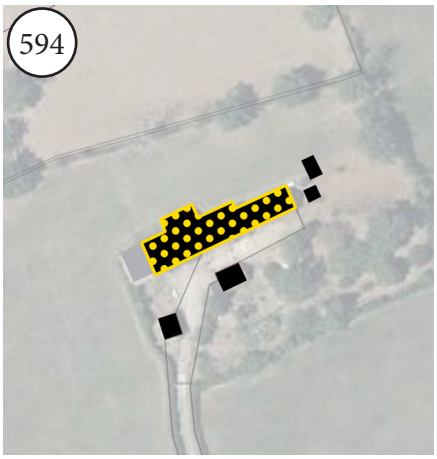
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : VILLEVIELLE
Parcelle : B471
Surface : 505 m²



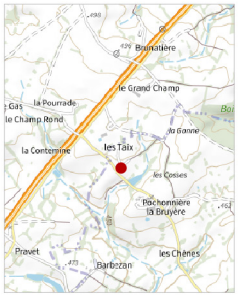


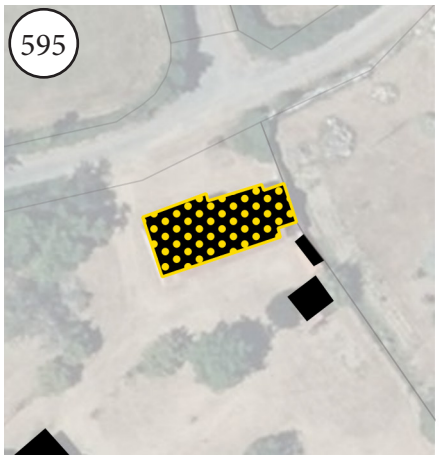
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : SAINT-MARCEL-EN-MURAT
Parcelle : B289
Surface : 282 m²





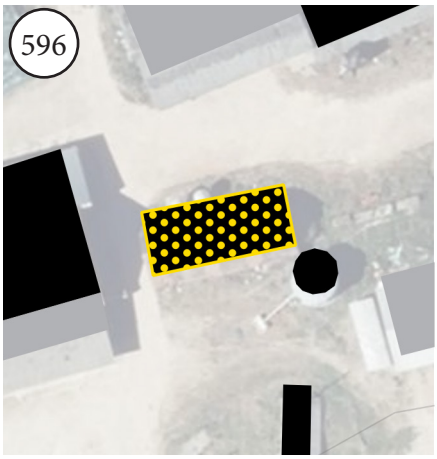
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES TAIX
Parcelle : ZK24
Surface : 563 m²



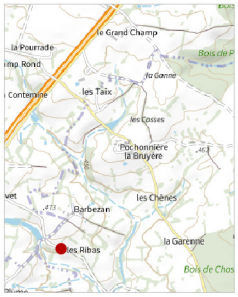


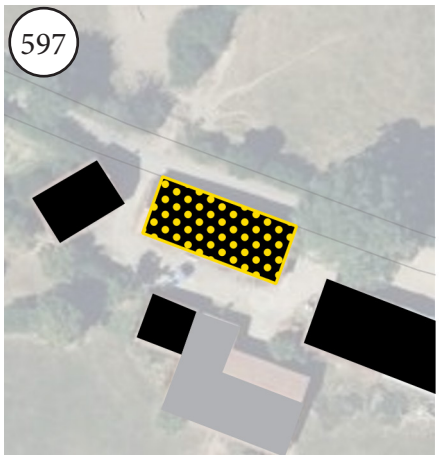
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES TAIX
Parcelle : ZK3
Surface : 122 m²



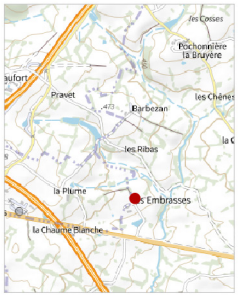


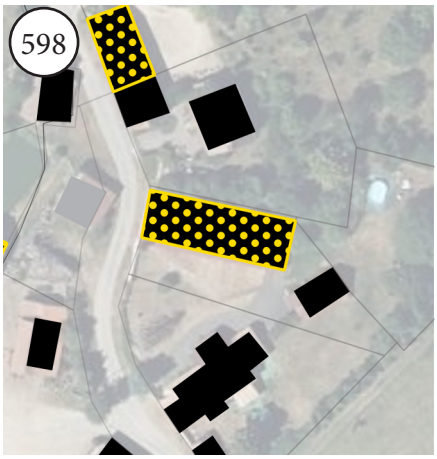
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : POCHOMIERE
Parcelle : ZK25
Surface : 138 m²



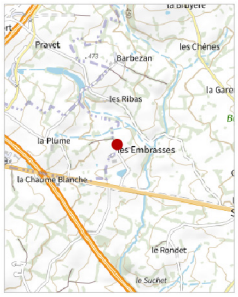


Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES RIBAS
Parcelle : ZC2
Surface : 278 m²

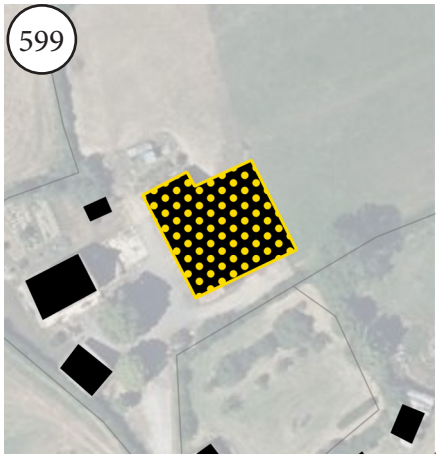




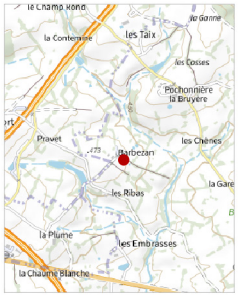
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES EMBRASSES
Parcelle : ZC32
Surface : 261 m²



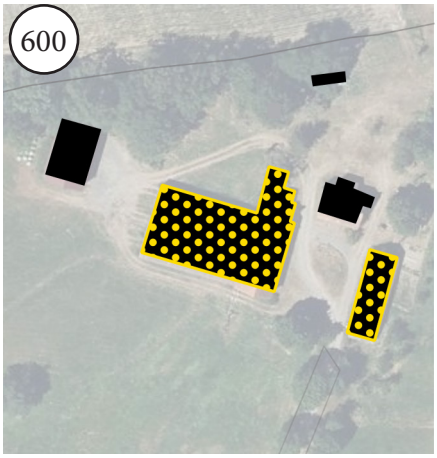
599



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : BARBAZAN
Parcelle : ZB24
Surface : 554 m²



600



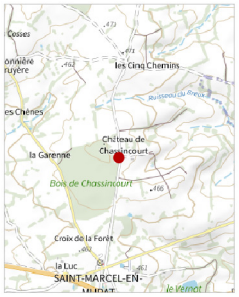
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA LUC
Parcelle : ZC82
Surface : 1060 m²



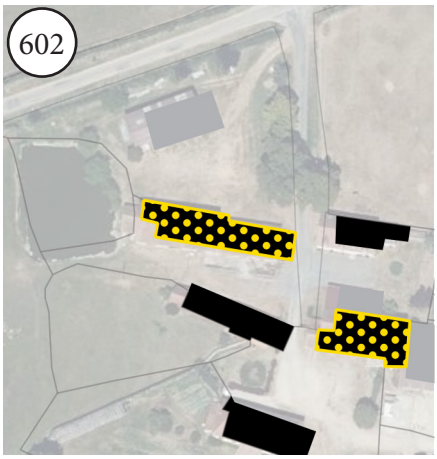
601



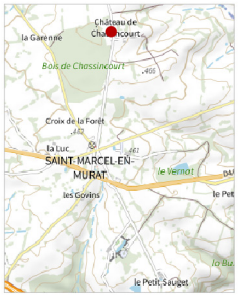
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : CHATEAU DE CHASSINCOUR
Parcelle : A364
Surface : 126 m²



602



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : SAINT-MARCEL-EN-MURAT
Parcelle : B285
Surface : 364 m²



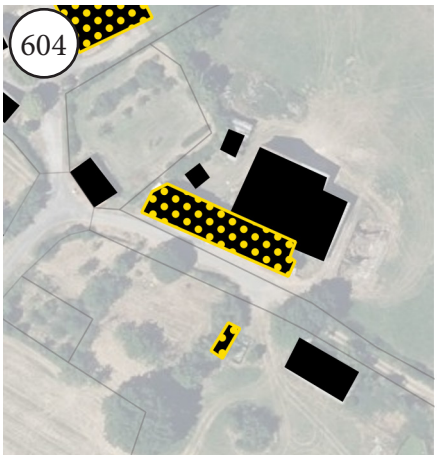
603



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA LUC
Parcelle : ZC82
Surface : 235 m²



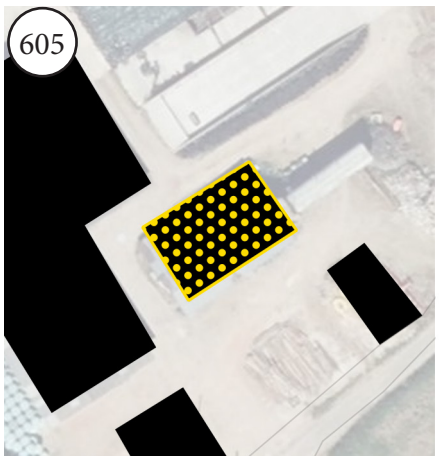
604



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : BARBAZAN
Parcelle : ZB10
Surface : 480 m²



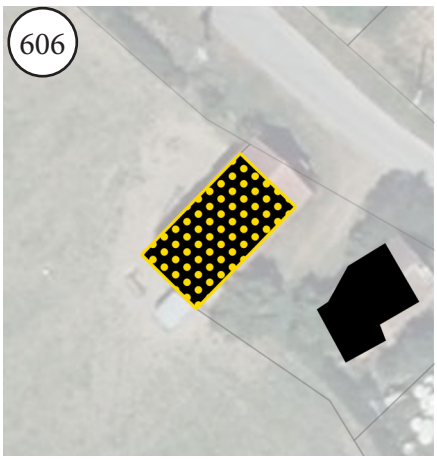
605



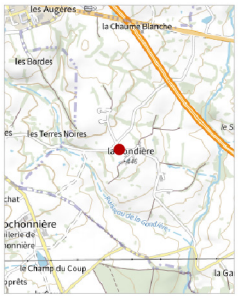
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : VILLEVIEILLE
Parcelle : ZE21
Surface : 214 m²



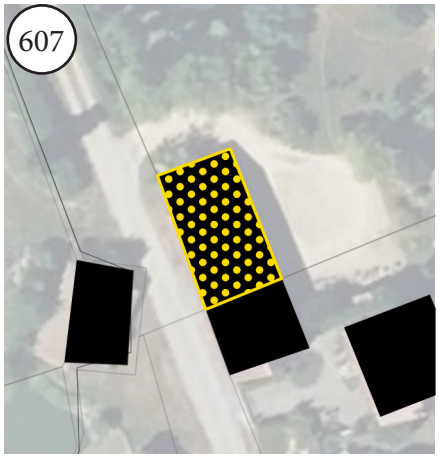
606



Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA GONDIÈRE
Parcelle : ZH28
Surface : 98 m²



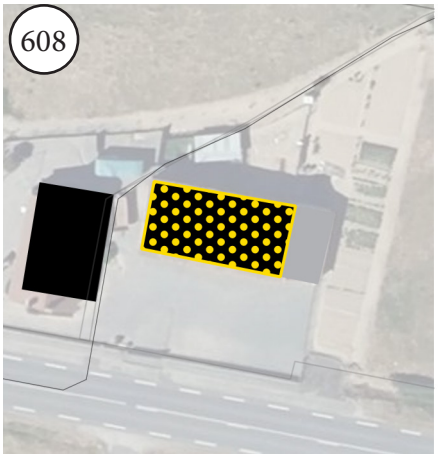
607



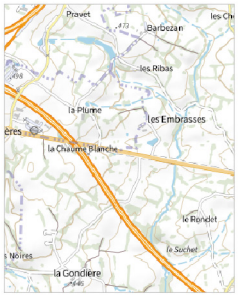
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LES EMBRASSES
Parcelle : ZC76
Surface : 119 m²



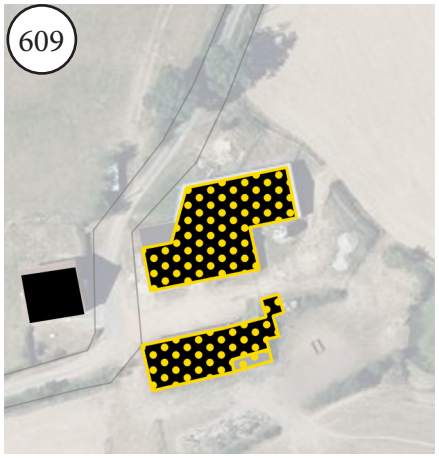
608



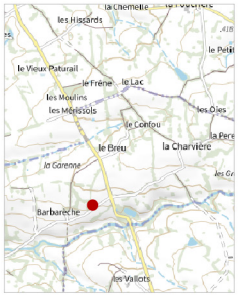
Commune : Saint-Marcel-en-Murat
Lieu-dit : LA CHAUME BLANCHE
Parcelle : ZC39
Surface : 201 m²



609



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE BREU
Parcelle : ZP26
Surface : 579 m²



610



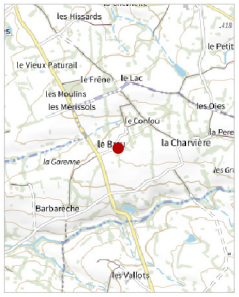
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE BREU
Parcelle : ZP38
Surface : 266 m²



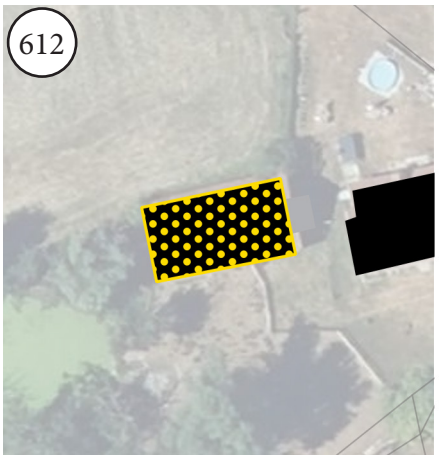
611



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE BREU
Parcelle : ZP26
Surface : 26 m²



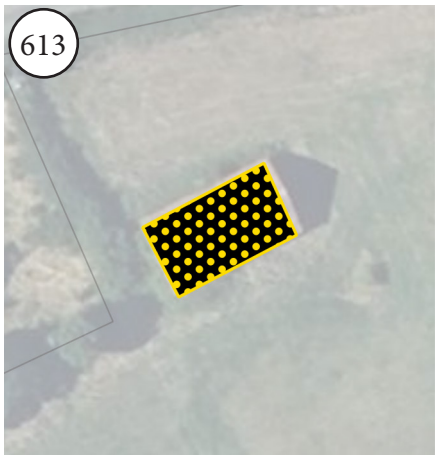
612



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA CHARVIERE
Parcelle : ZP21
Surface : 148 m²



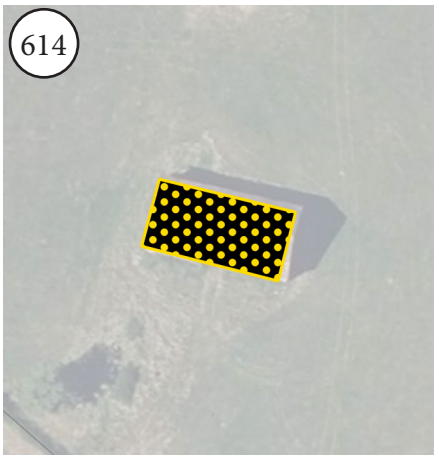
613



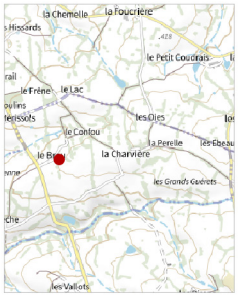
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA CHARVIERE
Parcelle : ZP17
Surface : 90 m²



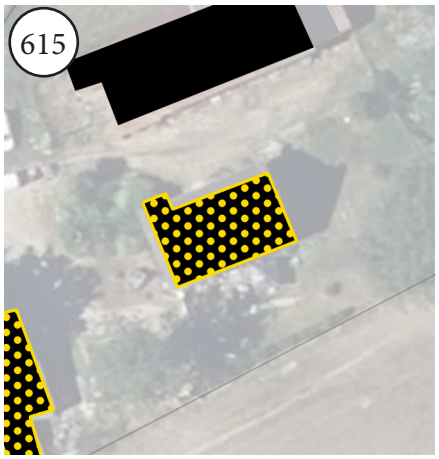
614



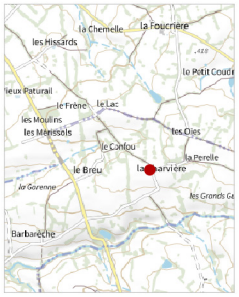
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA CHARVIERE
Parcelle : ZP5
Surface : 198 m²



615



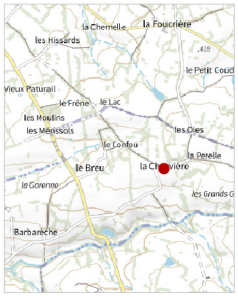
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE CONFOU
Parcelle : ZP49
Surface : 112 m²



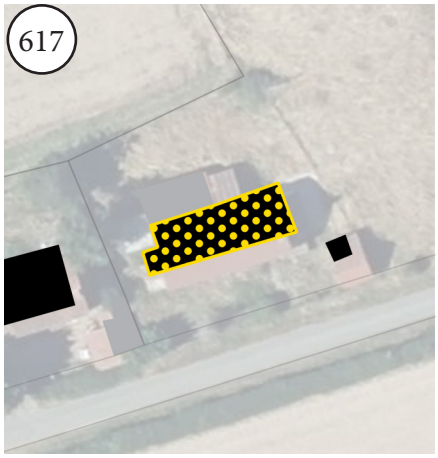
616



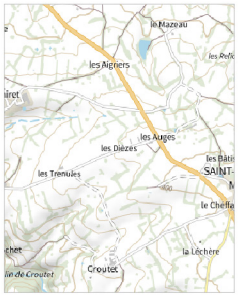
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE CONFOU
Parcelle : ZP49
Surface : 89 m²



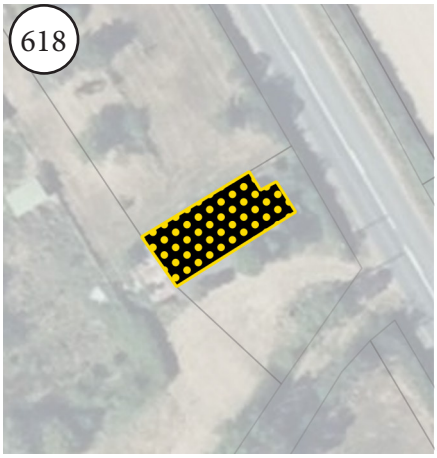
617



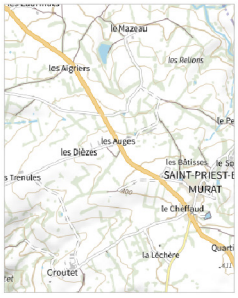
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES DIEZES
Parcelle : D662
Surface : 119 m²



618



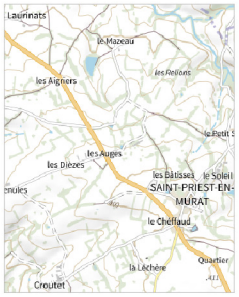
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AUGES
Parcelle : C510
Surface : 104 m²



619



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AUGES
Parcelle : B1071
Surface : 200 m²



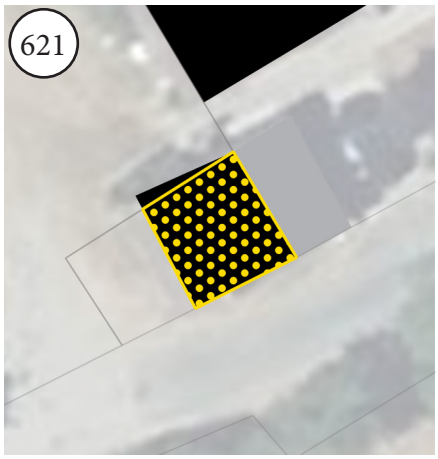
620



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AUGES
Parcelle : B223
Surface : 573 m²



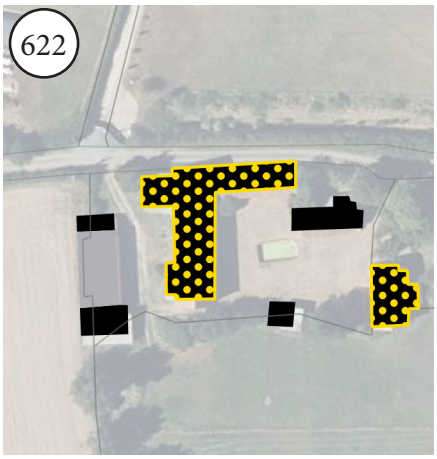
621



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES ROCHES
Parcelle : C518
Surface : 25 m²



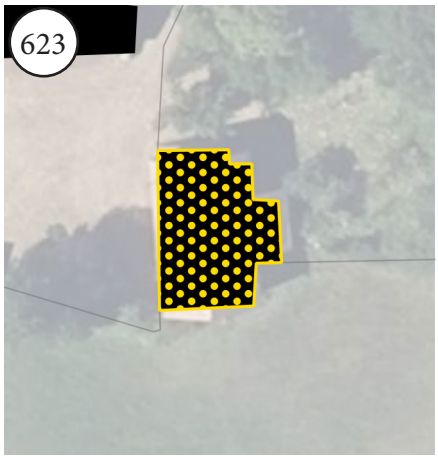
622



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A70
Surface : 583 m²



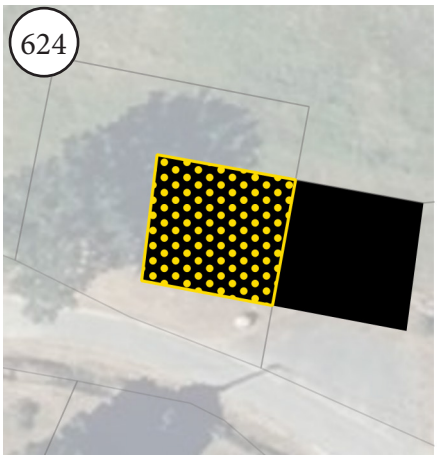
623



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A70
Surface : 160 m²

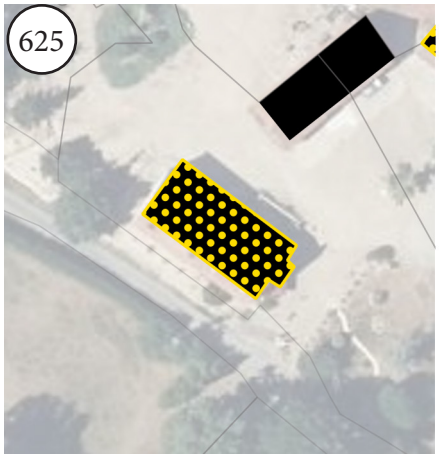


624

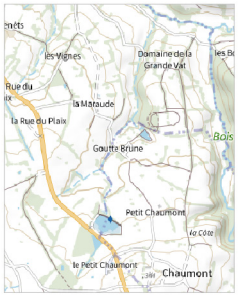


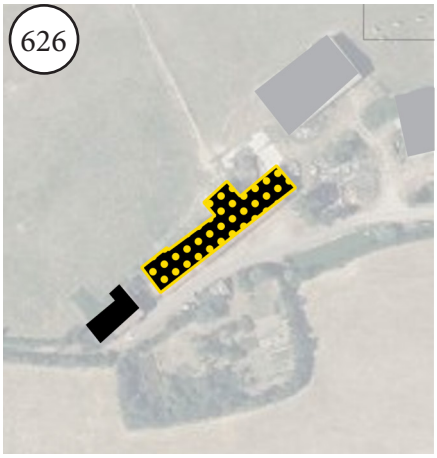
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A400
Surface : 138 m²





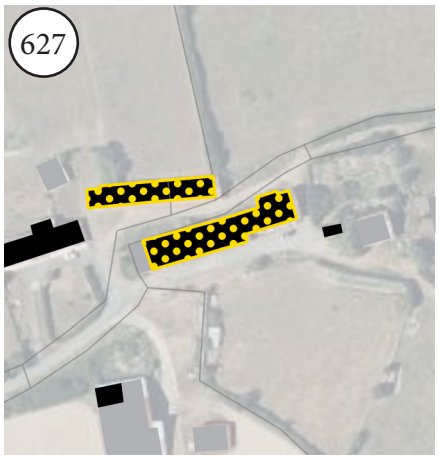
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : GOUTTE BRUNE
Parcelle : A152
Surface : 242 m²





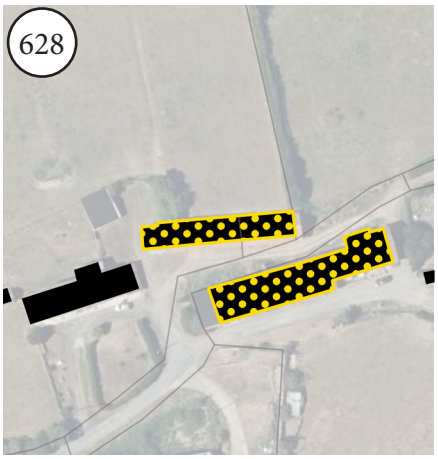
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit :
Parcelle : ZL20
Surface : 599 m²





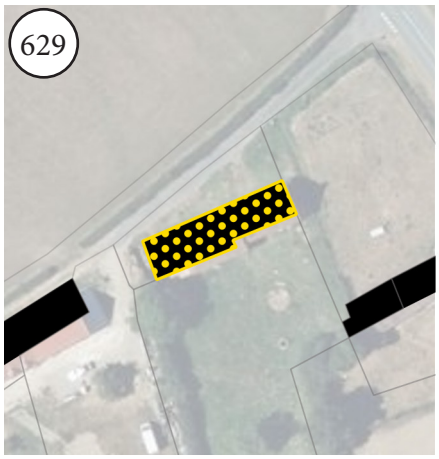
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE MAZEAU
Parcelle : ZM13
Surface : 489 m²





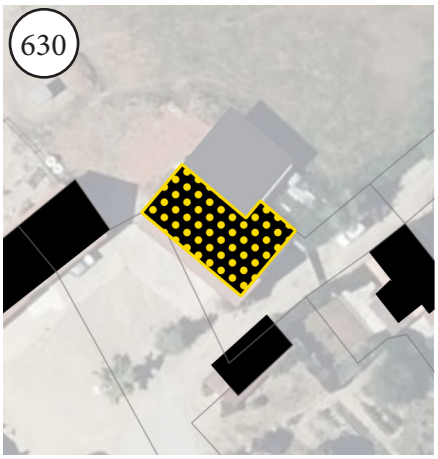
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE MAZEAU
Parcelle : ZM2
Surface : 286 m²



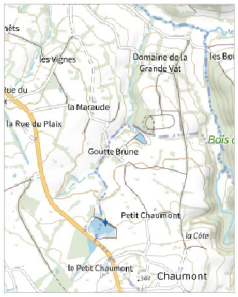


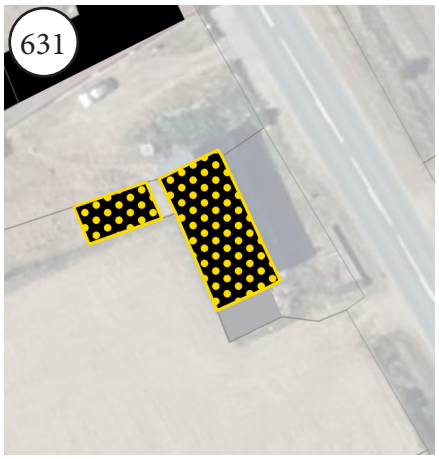
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AIGRIERS
Parcelle : D470
Surface : 223 m²



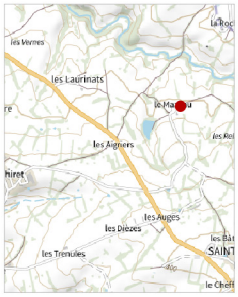


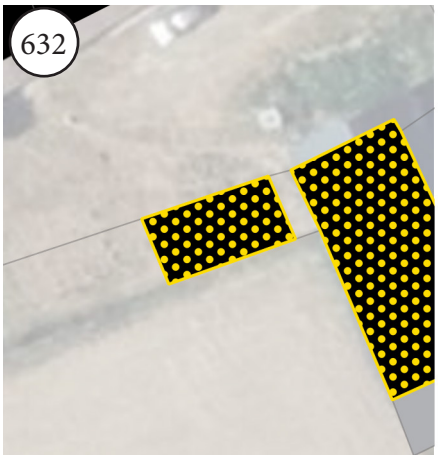
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : GOUTTE BRUNE
Parcelle : A162
Surface : 159 m²



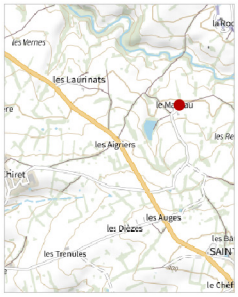


Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AIGRIERS
Parcelle : D600
Surface : 144 m²

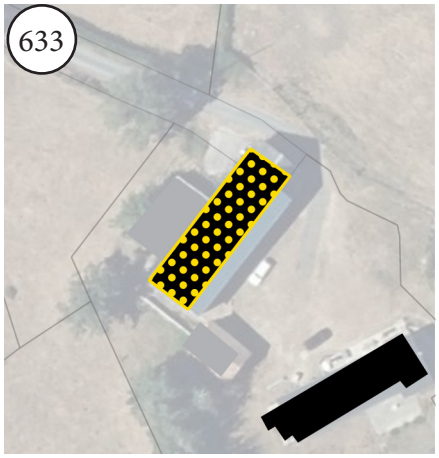




Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES AIGRIERS
Parcelle : D601
Surface : 45 m²



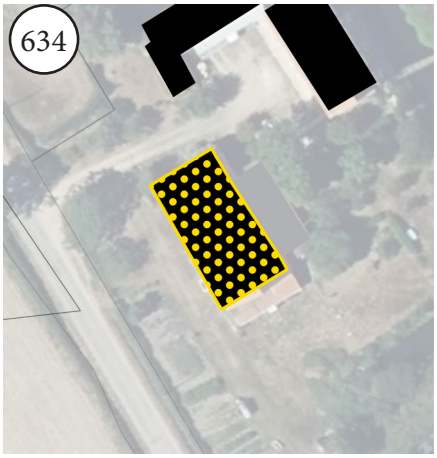
633



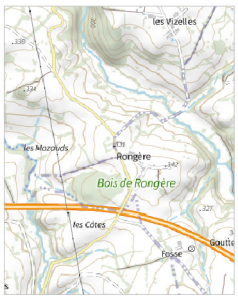
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : PIQUETIERE
Parcelle : D642
Surface : 193 m²



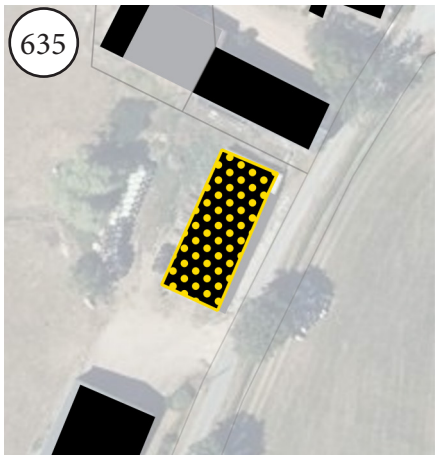
634



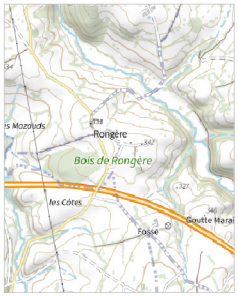
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : RONGÈRE
Parcelle : ZA20
Surface : 246 m²



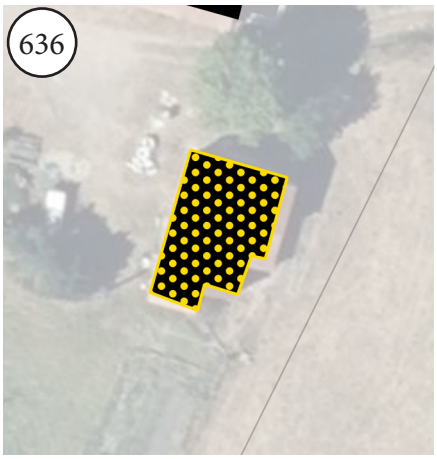
635



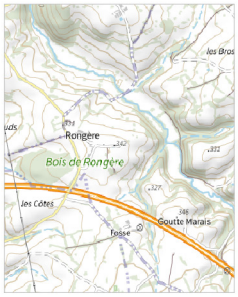
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : RONGÈRE
Parcelle : ZA24
Surface : 359 m²



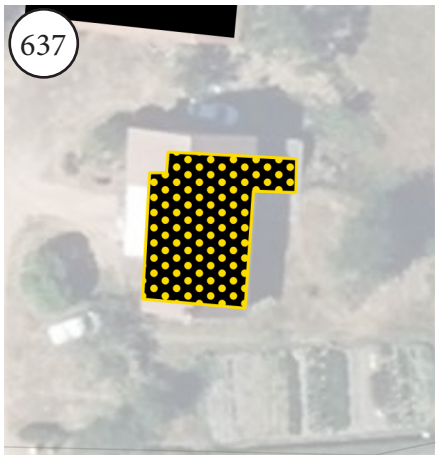
636



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : RONGÈRE
Parcelle : ZA39
Surface : 147 m²



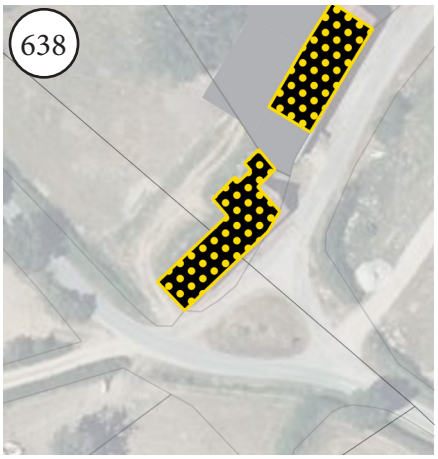
637



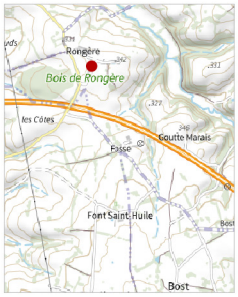
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : RONGÈRE
Parcelle : ZA37
Surface : 148 m²



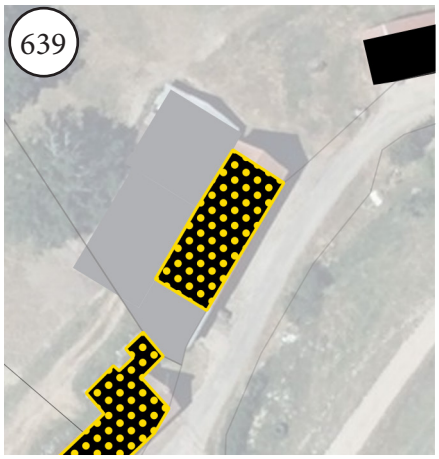
638



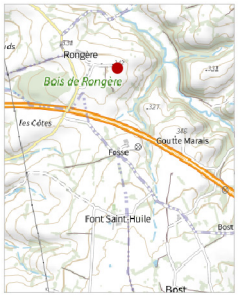
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : FOSSE
Parcelle : ZI23
Surface : 241 m²



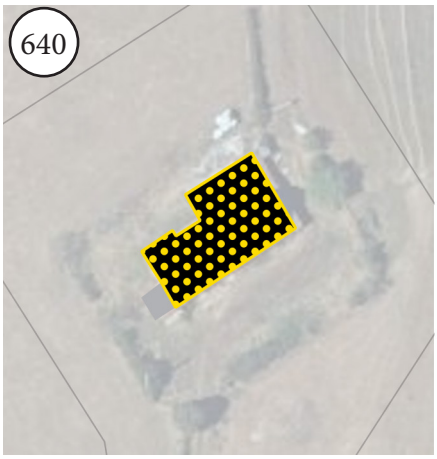
639



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : FOSSE
Parcelle : ZI22
Surface : 211 m²



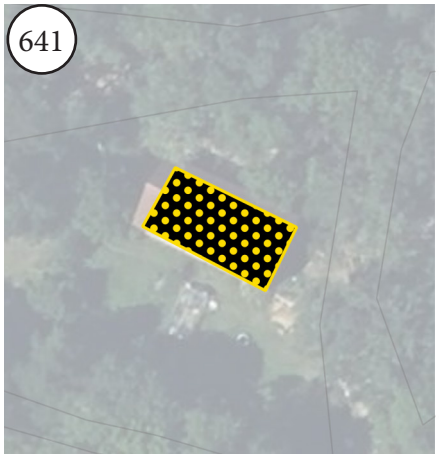
640



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES GOUTTES MAREES
Parcelle : ZI44
Surface : 267 m²



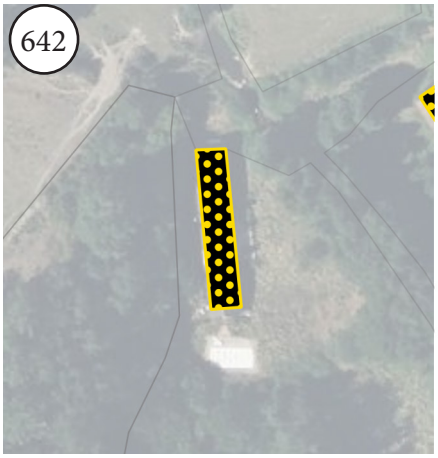
641



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : MOULIN CROCHET
Parcelle : ZH2
Surface : 139 m²



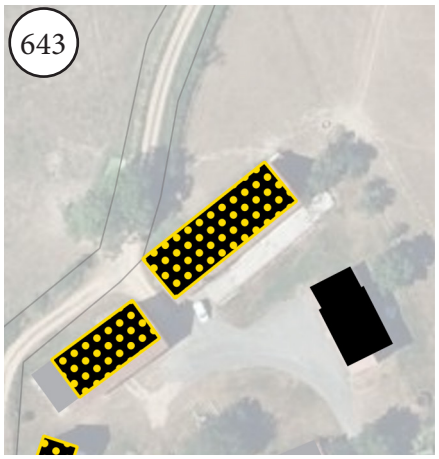
642



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : MOULIN BRULE
Parcelle : ZI9
Surface : 239 m²



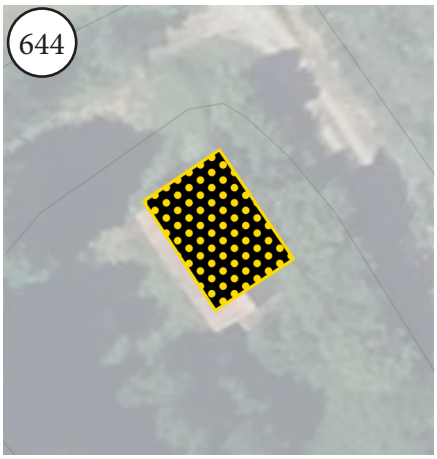
643



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : PÉRE
Parcelle : ZK6
Surface : 315 m²



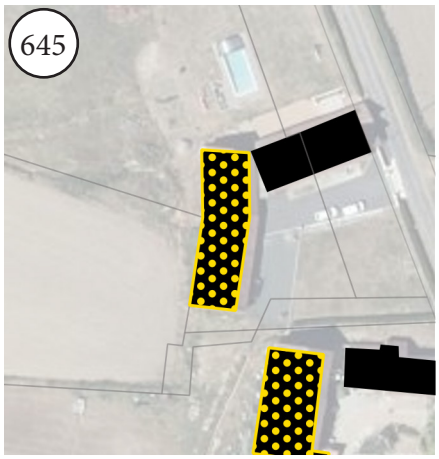
644



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : MOULIN BRULE
Parcelle : ZI8
Surface : 100 m²



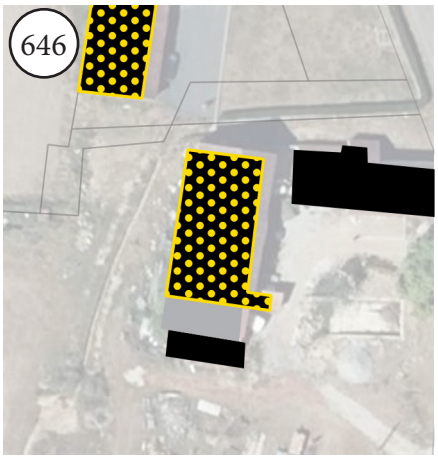
645



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA COTE ROLLET
Parcelle : ZE86
Surface : 277 m²



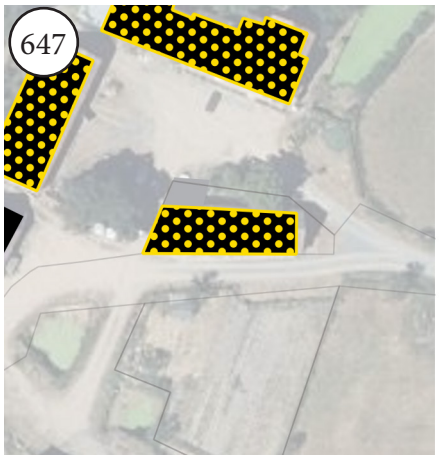
646



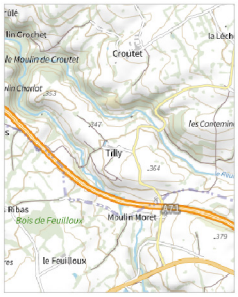
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA COTE ROLLET
Parcelle : ZE88
Surface : 236 m²



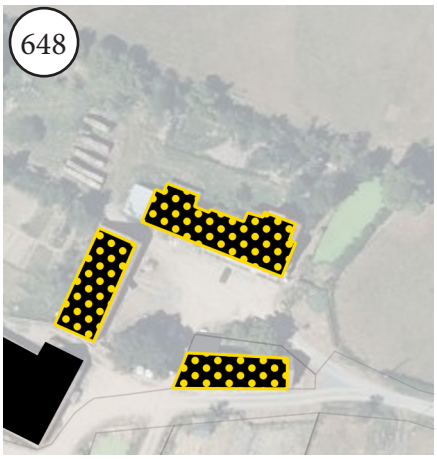
647



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : TILLY
Parcelle : ZE76
Surface : 199 m²



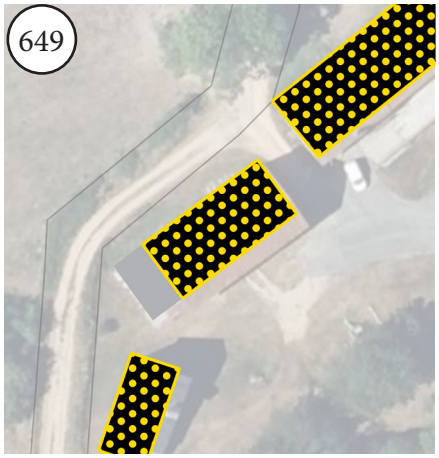
648



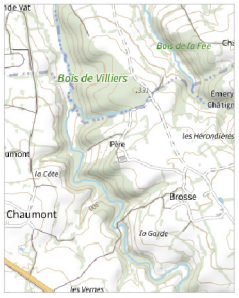
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : TILLY
Parcelle : ZE75
Surface : 361 m²



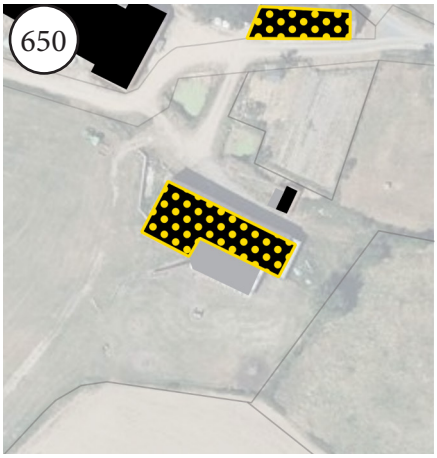
649



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : PÉRE
Parcelle : ZK7
Surface : 187 m²



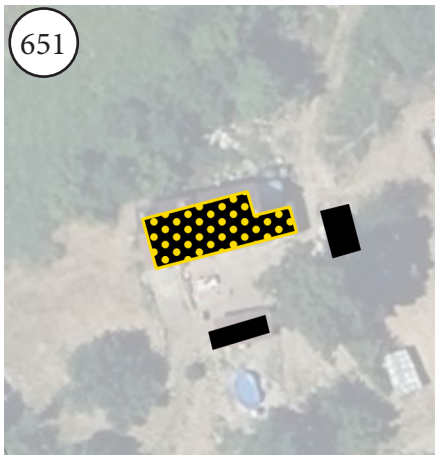
650



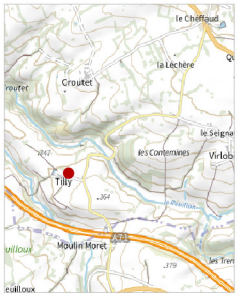
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA COTE ROLLET
Parcelle : ZE77
Surface : 436 m²



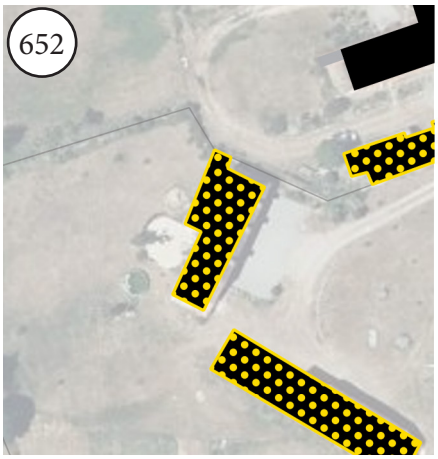
651



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES MOULINS A VENT
Parcelle : ZE9
Surface : 85 m²



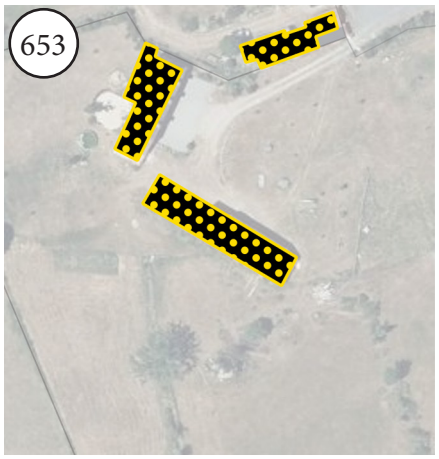
652



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CROUTET
Parcelle : ZC37
Surface : 236 m²



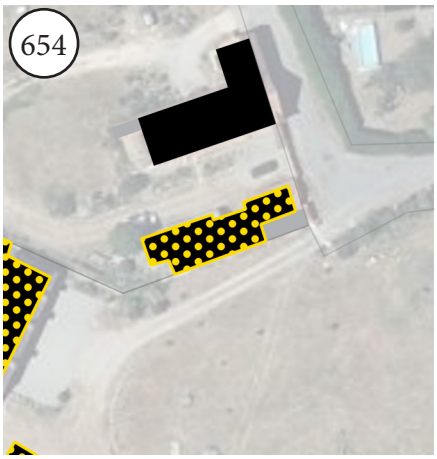
653



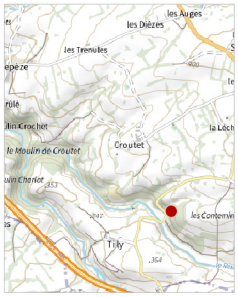
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CROUTET
Parcelle : ZC22
Surface : 349 m²



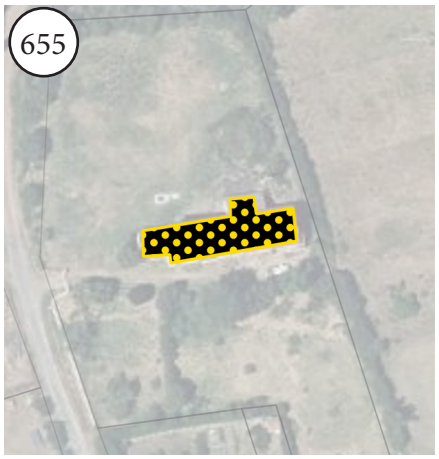
654



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CROUTET
Parcelle : ZC22
Surface : 150 m²



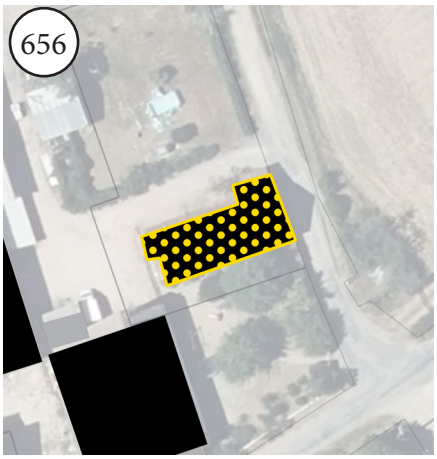
655



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CROUTET
Parcelle : ZC26
Surface : 195 m²



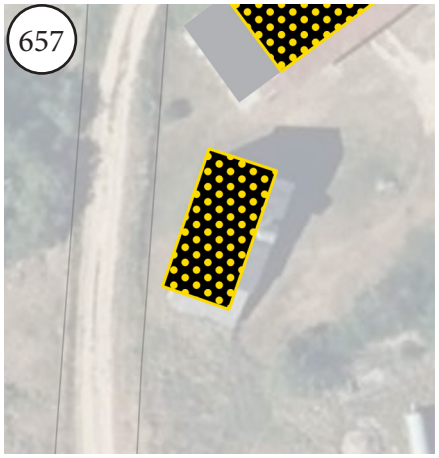
656



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CROUTET
Parcelle : ZC32
Surface : 197 m²



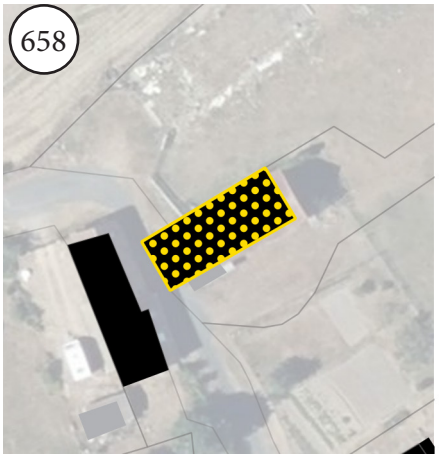
657



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : PÉRE
Parcelle : ZK7
Surface : 101 m²



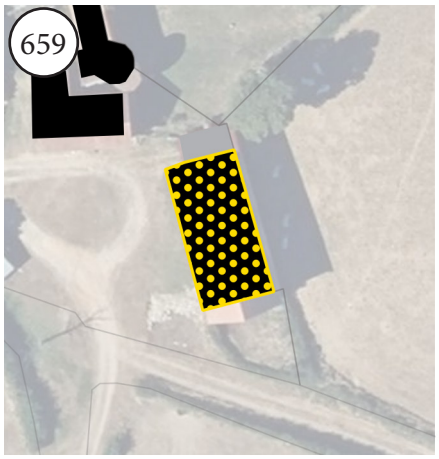
658



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE SOUCI
Parcelle : B433
Surface : 155 m²



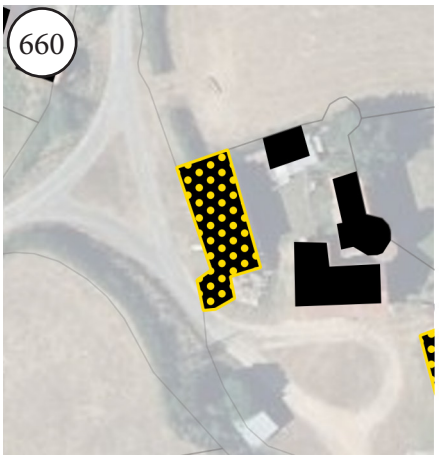
659



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A74
Surface : 241 m²



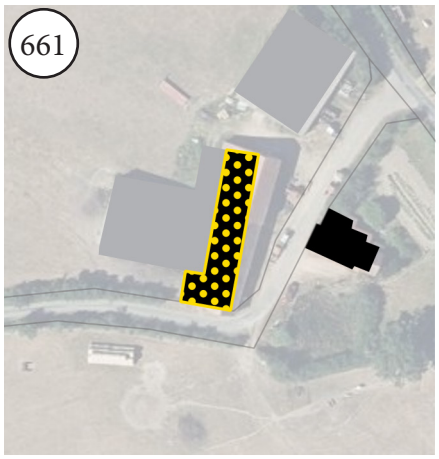
660



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A74
Surface : 183 m²



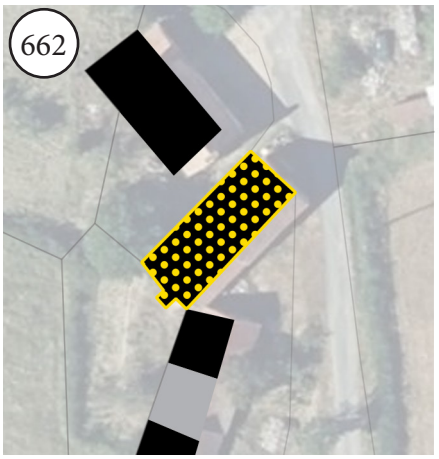
661



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit :
Parcelle : ZK20
Surface : 384 m²



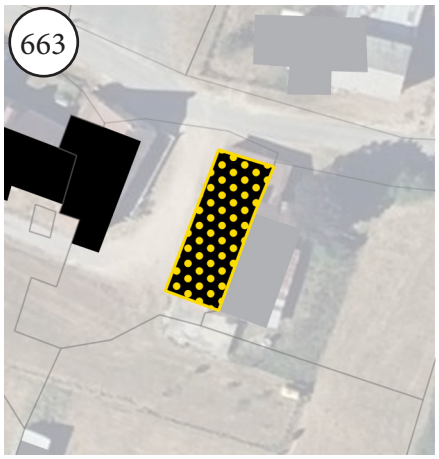
662



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A86
Surface : 145 m²



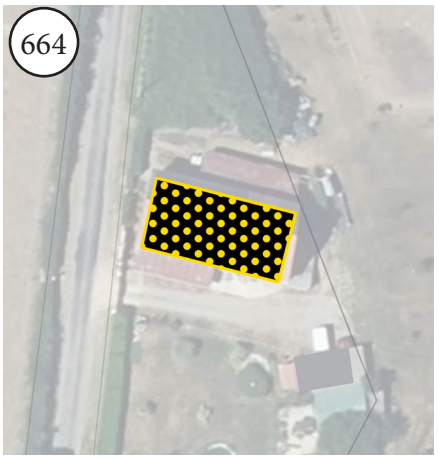
663



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : CHAUMONT
Parcelle : A97
Surface : 153 m²



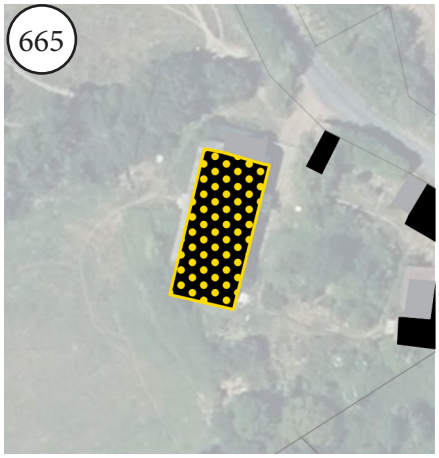
664



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA LECHERE
Parcelle : ZD6
Surface : 180 m²



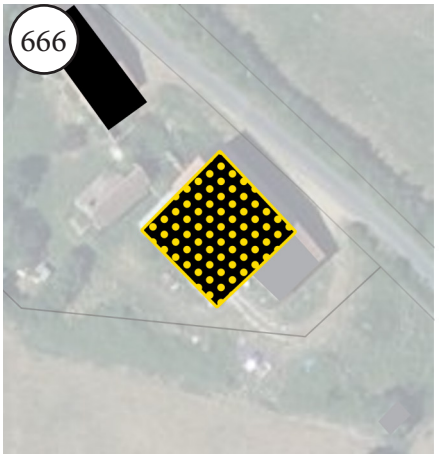
665



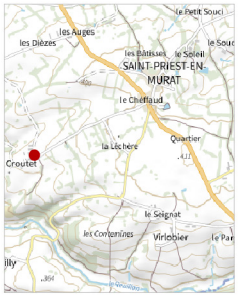
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA LECHERE
Parcelle : ZD44
Surface : 215 m²



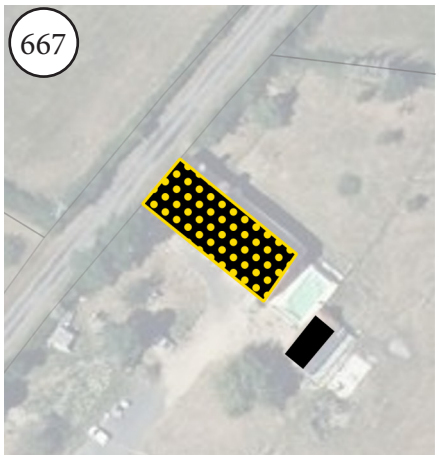
666



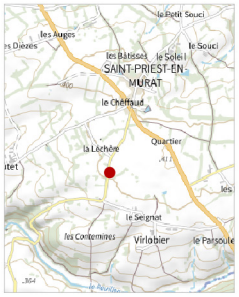
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA LECHERE
Parcelle : ZD38
Surface : 301 m²



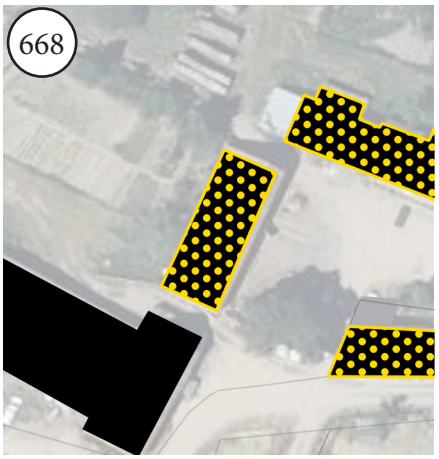
667



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA LECHERE
Parcelle : ZD13
Surface : 252 m²



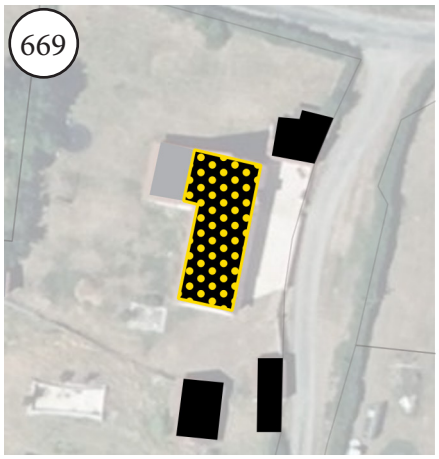
668



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : TILLY
Parcelle : ZE75
Surface : 243 m²



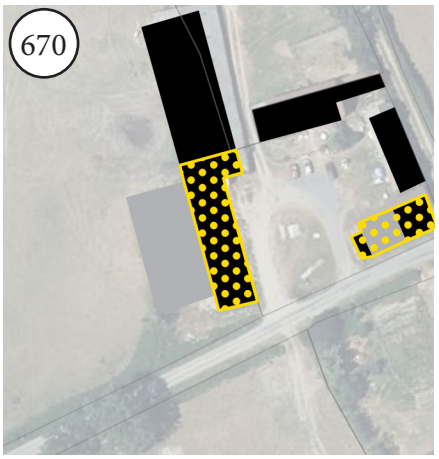
669



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : VIRLOBIER
Parcelle : ZE20
Surface : 130 m²



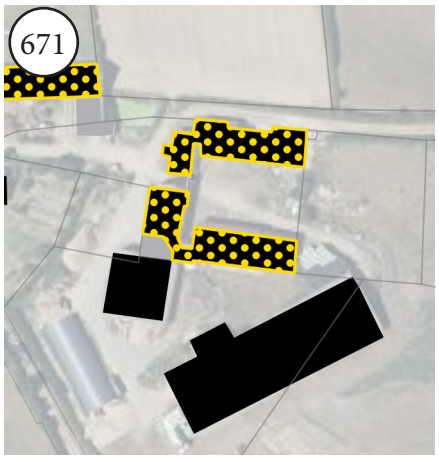
670



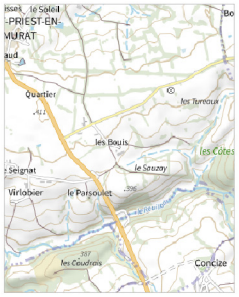
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES BOUIS
Parcelle : C15
Surface : 446 m²



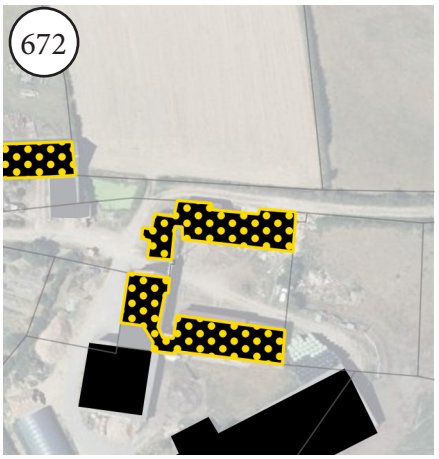
671



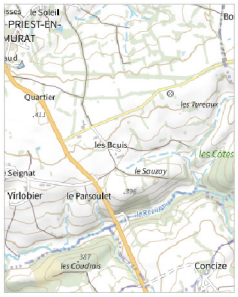
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES BOUIS
Parcelle : C38
Surface : 545 m²



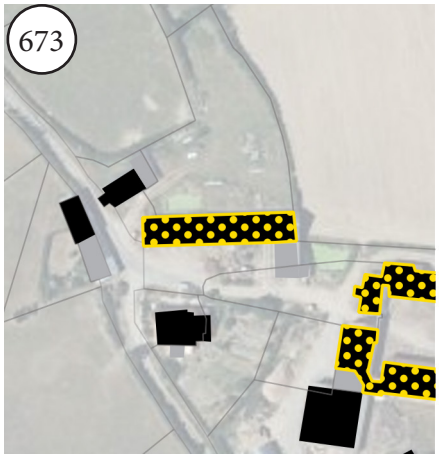
672



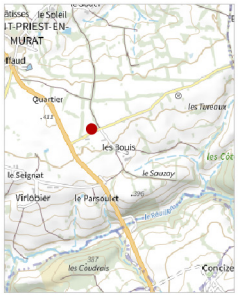
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES BOUIS
Parcelle : C36
Surface : 467 m²



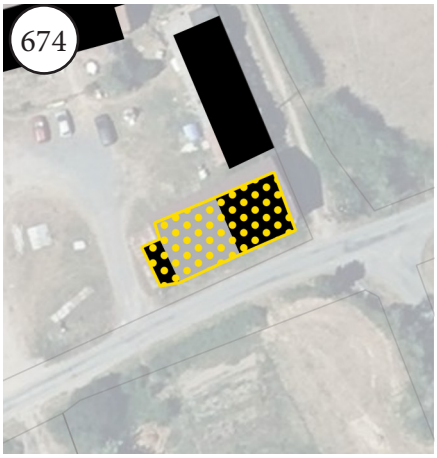
673



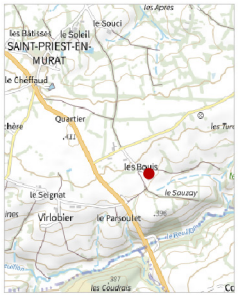
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES BOUIS
Parcelle : C993
Surface : 518 m²



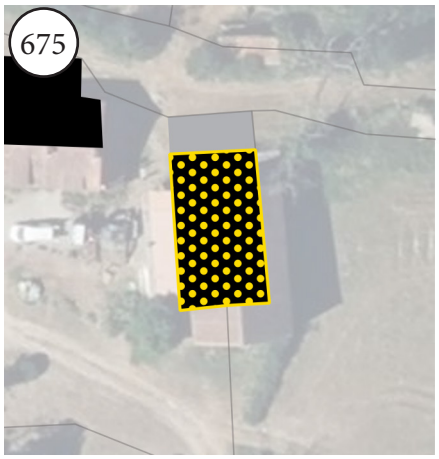
674



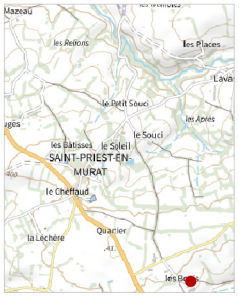
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES BOUIS
Parcelle : C17
Surface : 197 m²



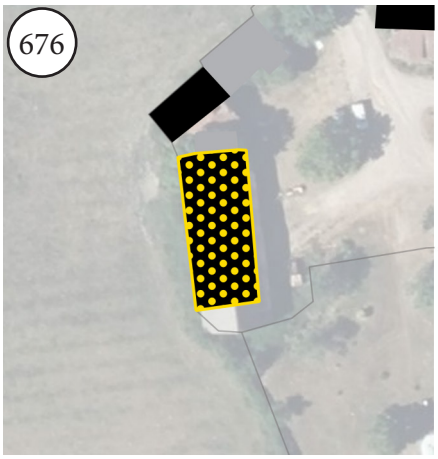
675



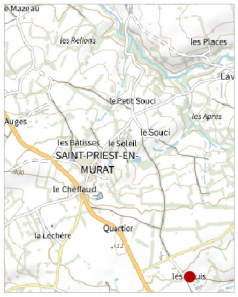
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE SOLEIL
Parcelle : B85
Surface : 191 m²



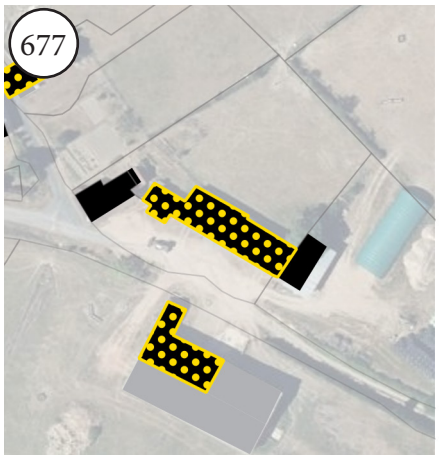
676



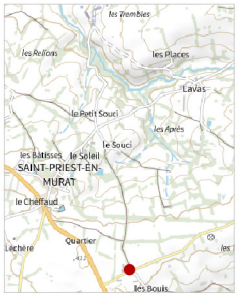
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE SOLEIL
Parcelle : B78
Surface : 246 m²



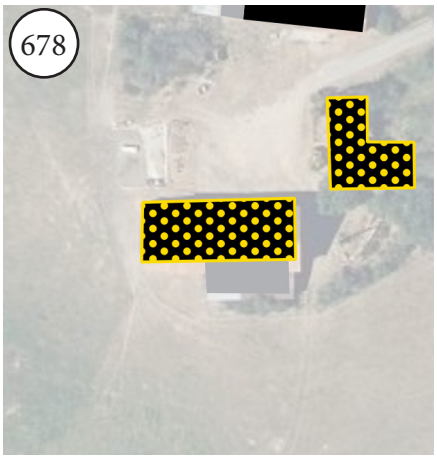
677



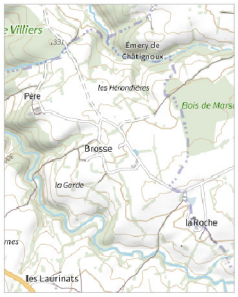
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE SOUCI
Parcelle : B430
Surface : 431 m²



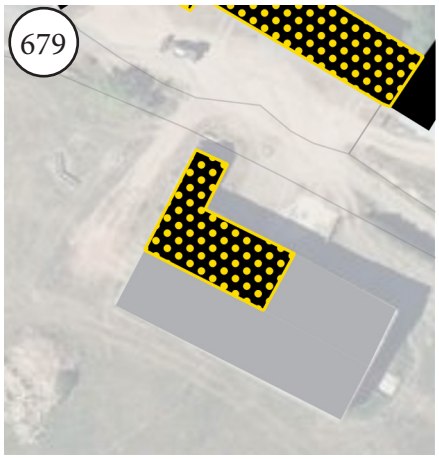
678



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit :
Parcelle : ZK23
Surface : 351 m²



679



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE SOUCI
Parcelle : B964
Surface : 270 m²

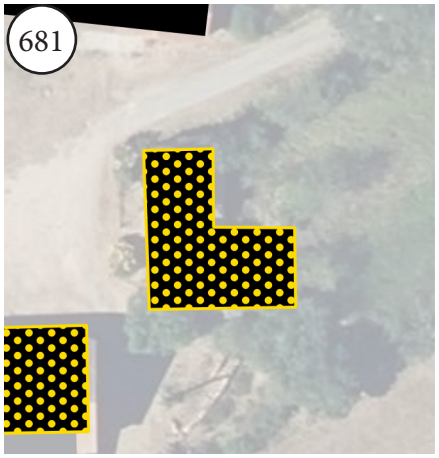


680

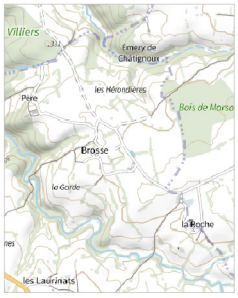


Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE PETIT SOUCI
Parcelle : ZM31
Surface : 244 m²



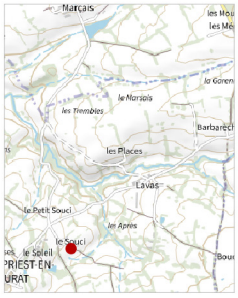


Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit :
Parcelle : ZK23
Surface : 216 m²



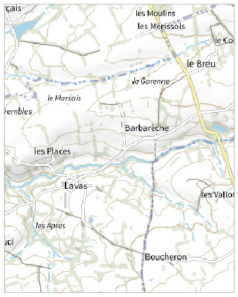


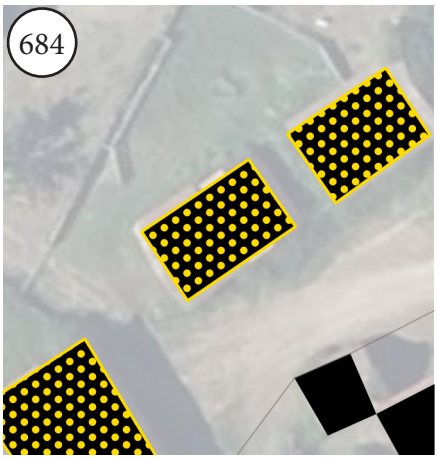
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LES PLACES
Parcelle : ZN5
Surface : 250 m²





Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO32
Surface : 218 m²



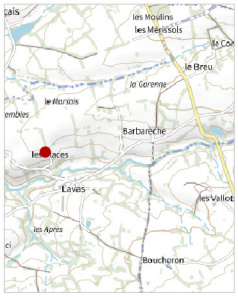


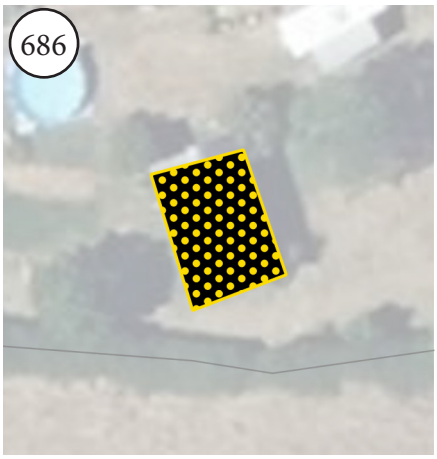
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO32
Surface : 76 m²



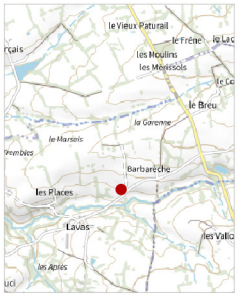


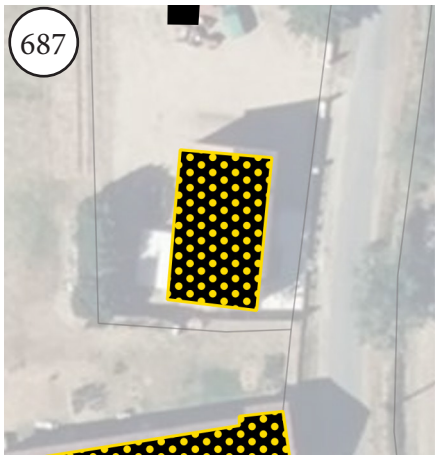
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO32
Surface : 68 m²





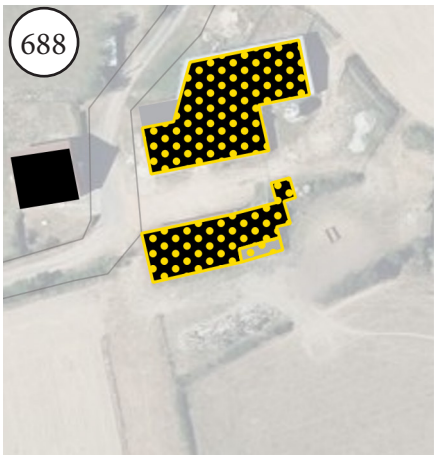
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO29
Surface : 47 m²



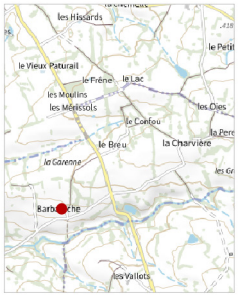


Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE PETIT SOUCI
Parcelle : ZM23
Surface : 134 m²

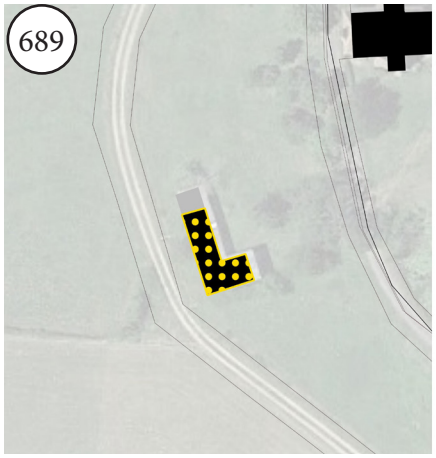




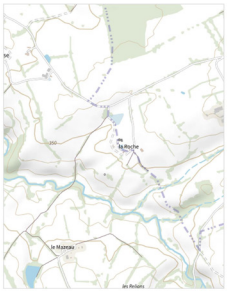
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE BREU
Parcelle : ZP32
Surface : 310 m²



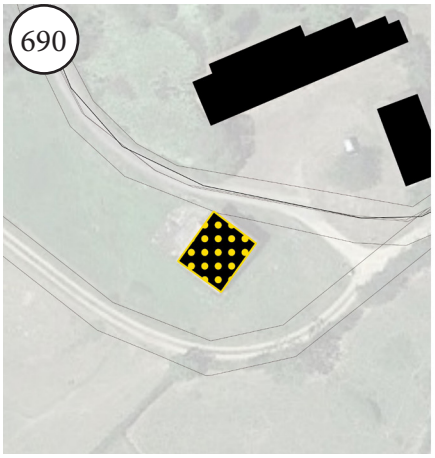
689



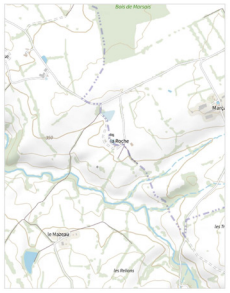
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA ROCHE
Parcelle : ZL17
Surface : 123m²



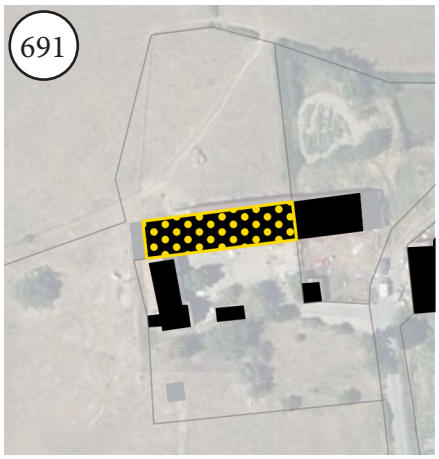
690



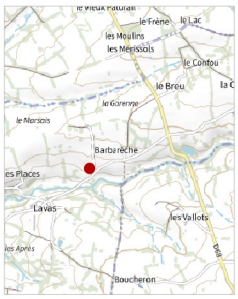
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LA ROCHE
Parcelle : ZL17
Surface : 145m²



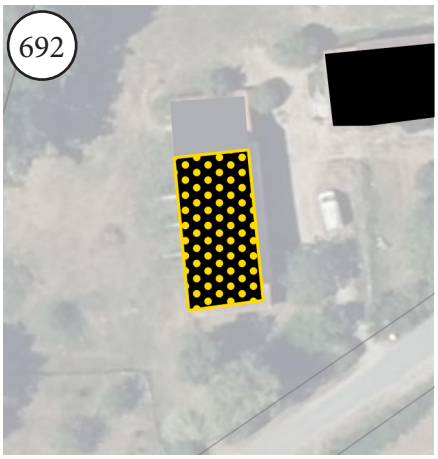
691



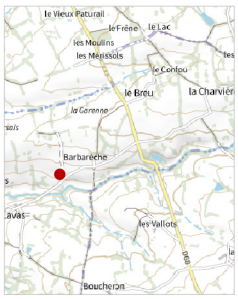
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO21
Surface : 361 m²



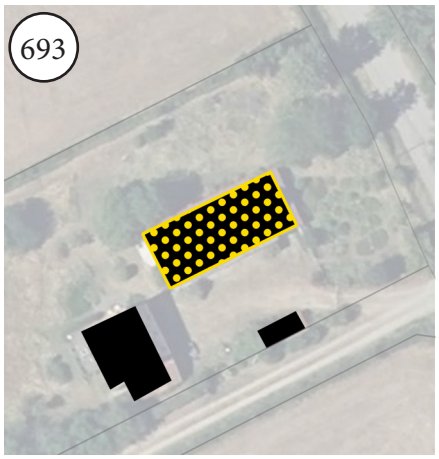
692



Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : BARRARECHE
Parcelle : ZO37
Surface : 166 m²



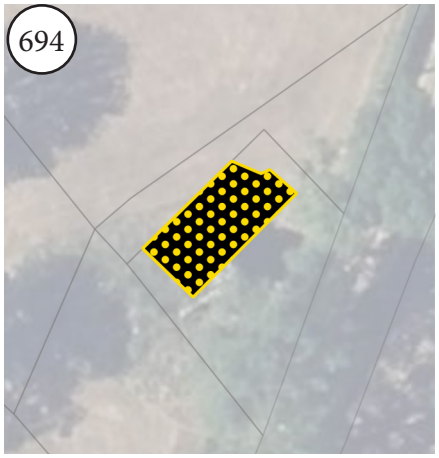
693



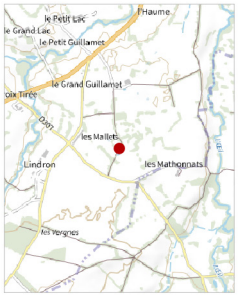
Commune : Saint-Priest-en-Murat
Lieu-dit : LE BREU
Parcelle : ZO35
Surface : 190 m²



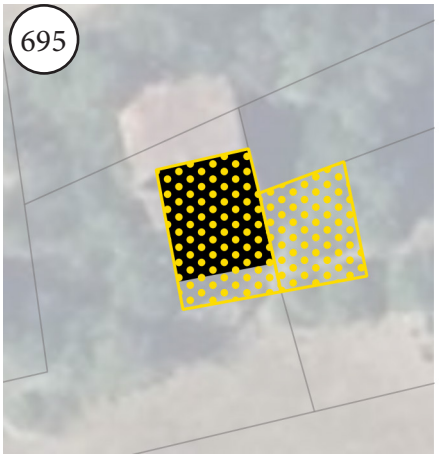
694



Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B53
Surface : 81 m²



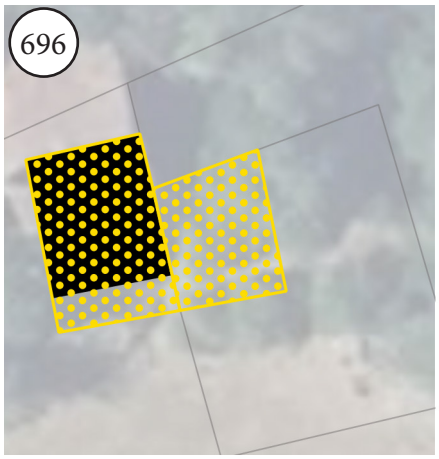
695



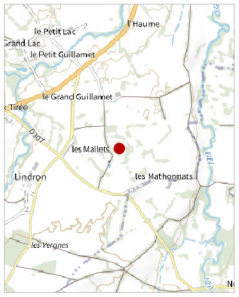
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B39
Surface : 46 m²



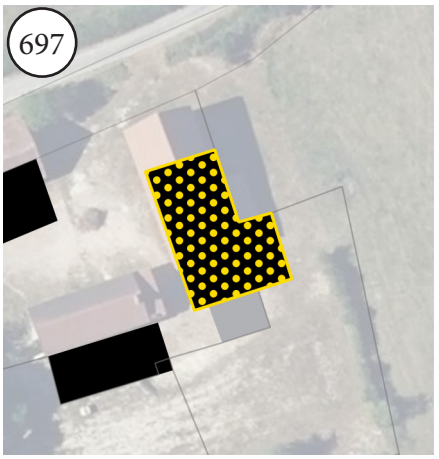
696



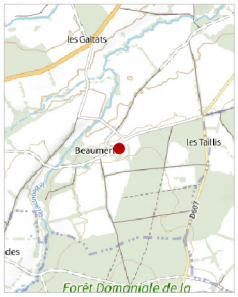
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B39
Surface : 31 m²



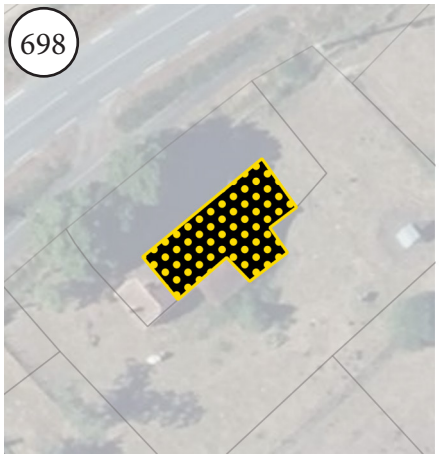
697



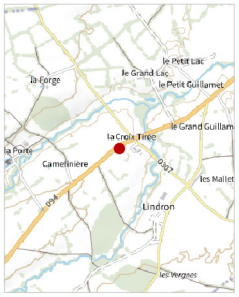
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : C108
Surface : 295 m²



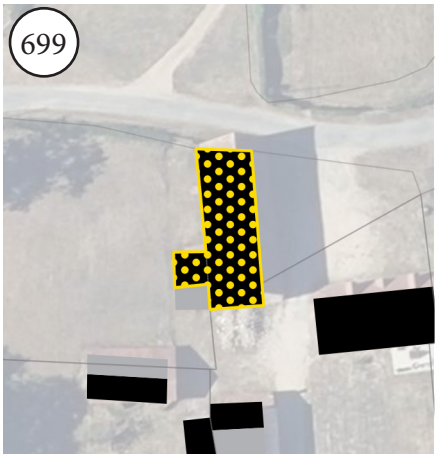
698



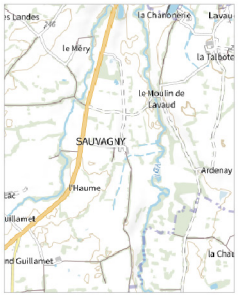
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : C124
Surface : 154 m²



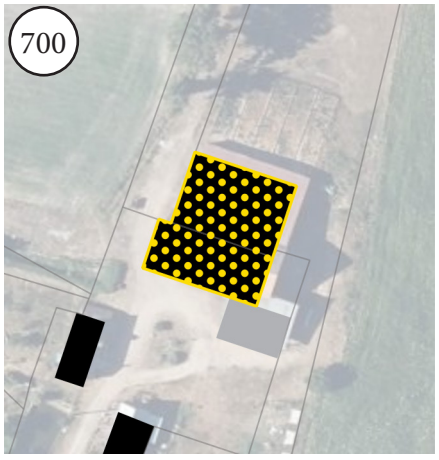
699



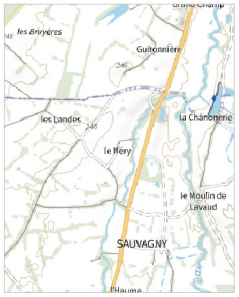
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B115
Surface : 223 m²



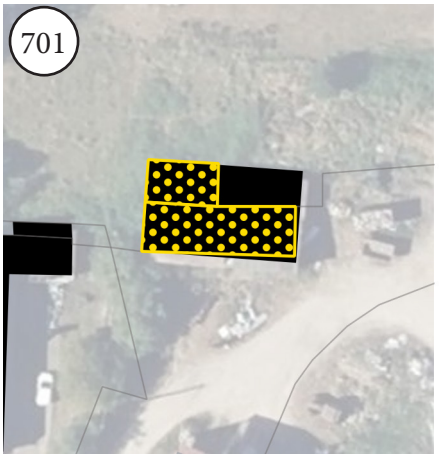
700



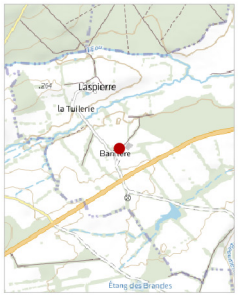
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : A360
Surface : 774 m²

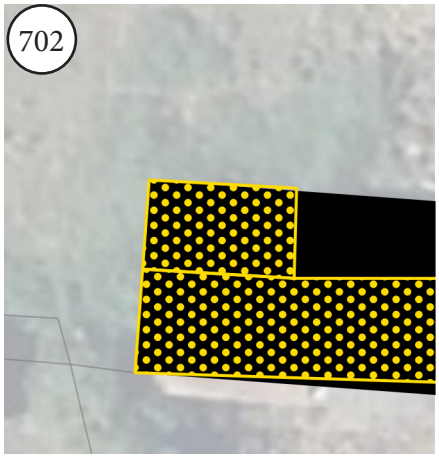


701



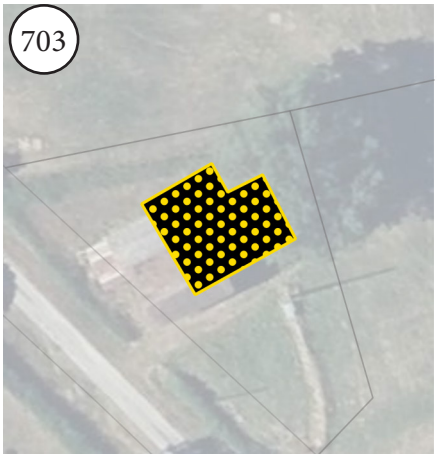
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : D162
Surface : 110 m²



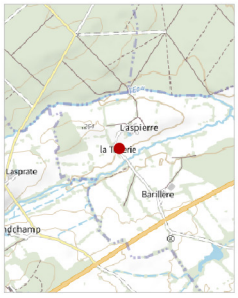


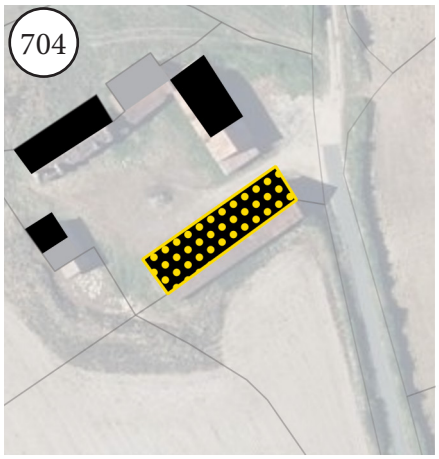
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : D162
Surface : 46 m²



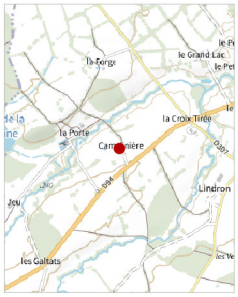


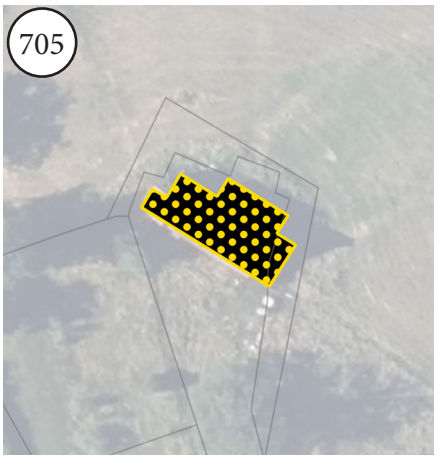
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : D199
Surface : 146 m²



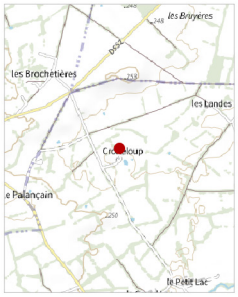


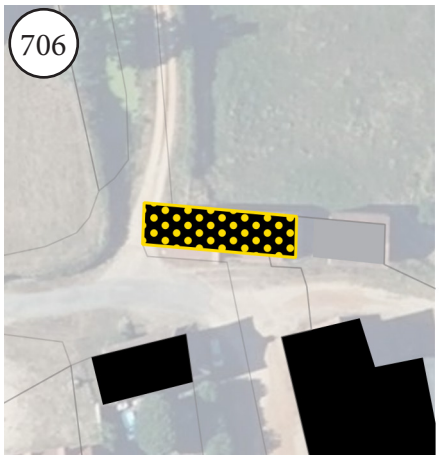
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : D101
Surface : 337 m²





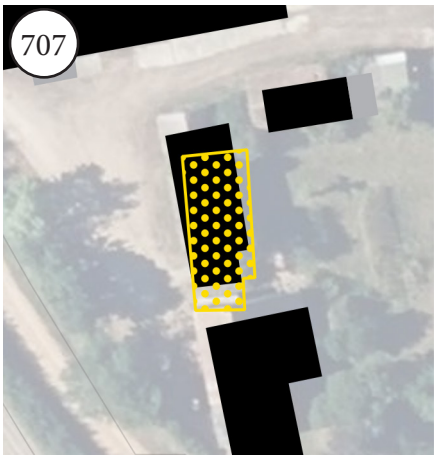
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : A58
Surface : 179 m²





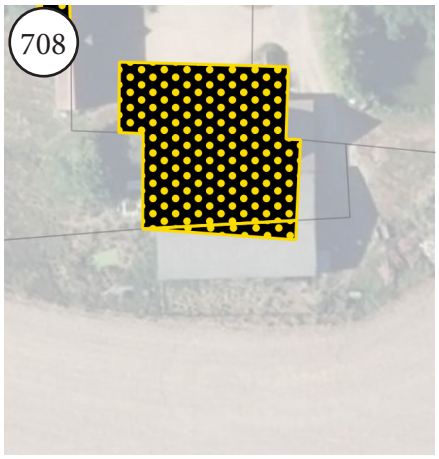
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B341
Surface : 135 m²





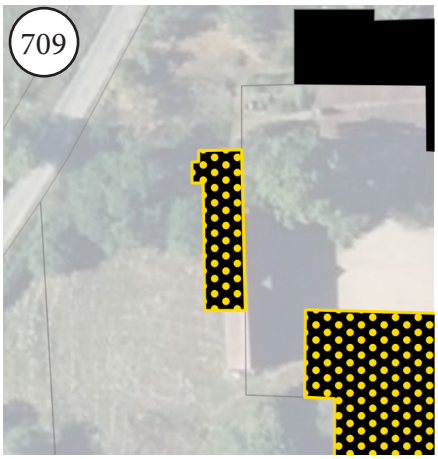
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B453
Surface : 131 m²





Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B226
Surface : 31 m²

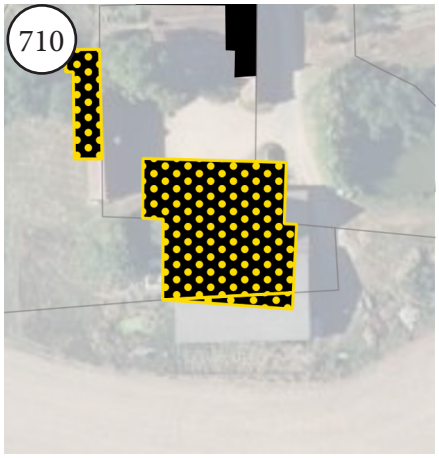




Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B228
Surface : 89 m²



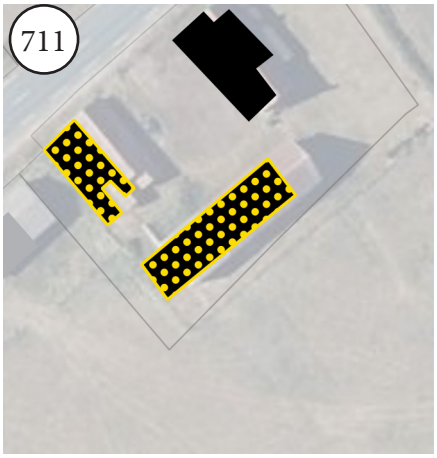
710



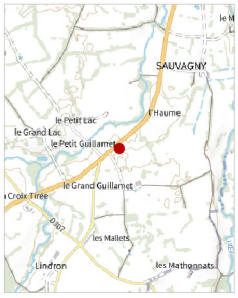
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B226
Surface : 530 m²



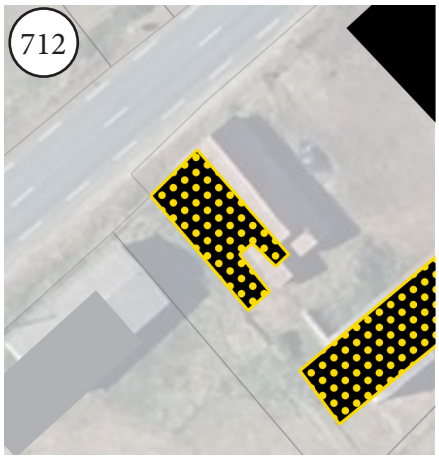
711



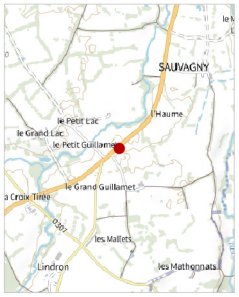
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B414
Surface : 188 m²



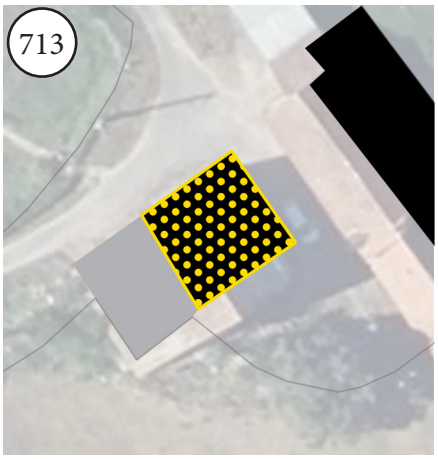
712



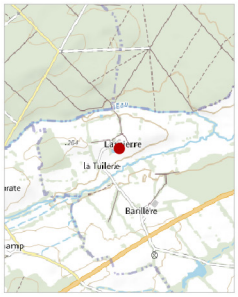
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : B414
Surface : 98 m²



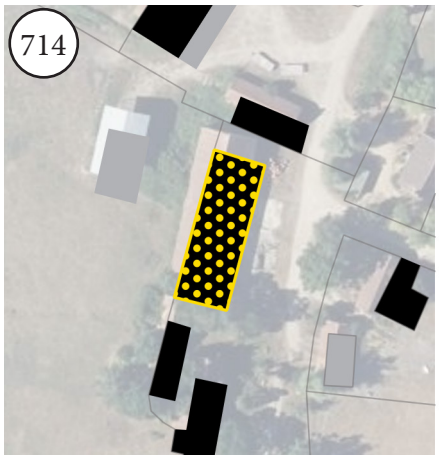
713



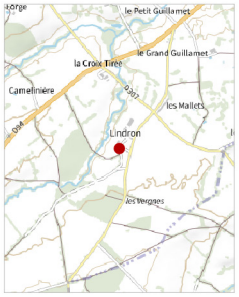
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : D46
Surface : 93 m²



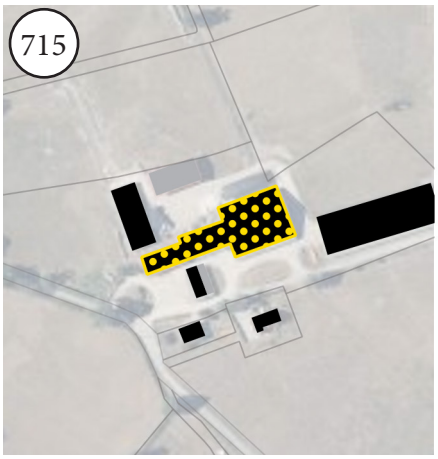
714



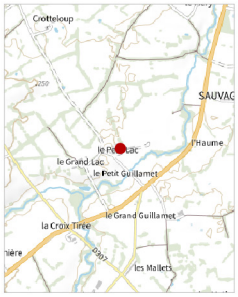
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : C308
Surface : 427 m²



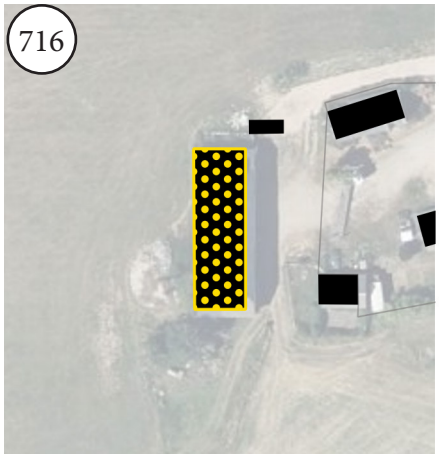
715



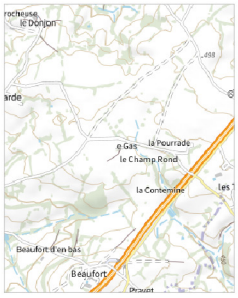
Commune : Sauvagny
Lieu-dit :
Parcelle : A341
Surface : 2102 m²



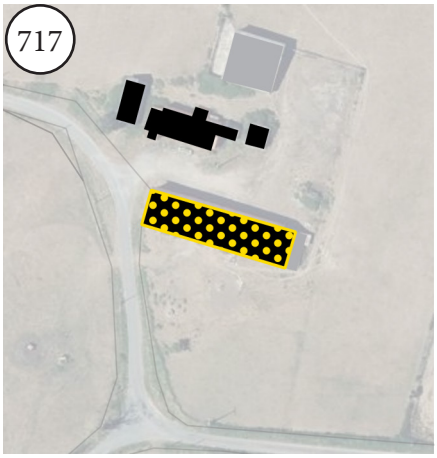
716



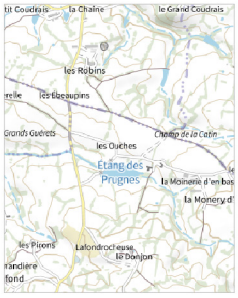
Commune : Sazeret
Lieu-dit : LE GAS
Parcelle : ZX63
Surface : 404 m²



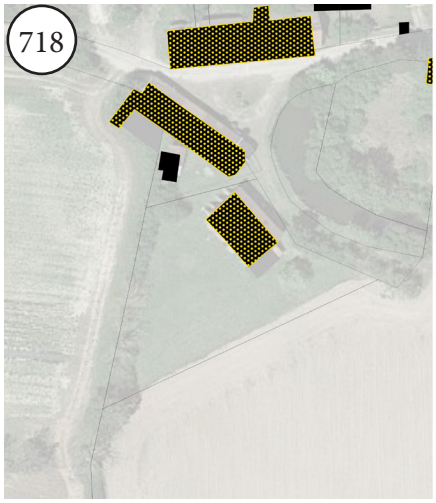
717



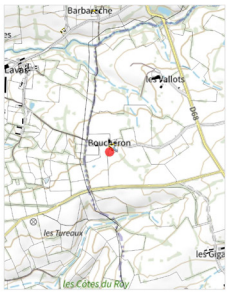
Commune : Sazeret
Lieu-dit : LES OUCHES
Parcelle : ZB32
Surface : 514 m²



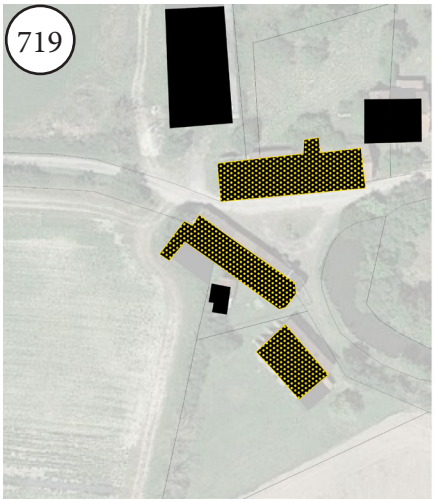
718



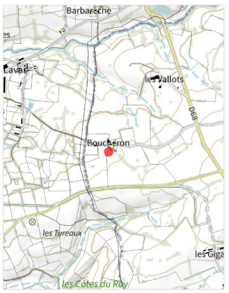
Commune : SAZERET
Lieu-dit : Boucheron
Parcelle : ZS42
Surface : 166m²



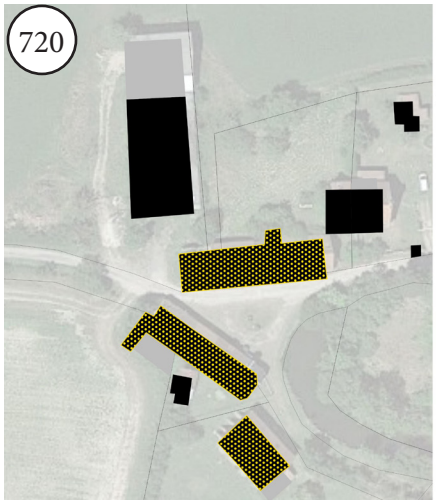
719



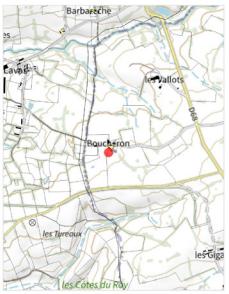
Commune : SAZERET
Lieu-dit : Boucheron
Parcelle : ZS2 -ZS34
Surface : 272m²



720



Commune : SAZERET
Lieu-dit : Boucheron
Parcelle : ZA19 - ZA20 -ZA23
Surface : 391m²



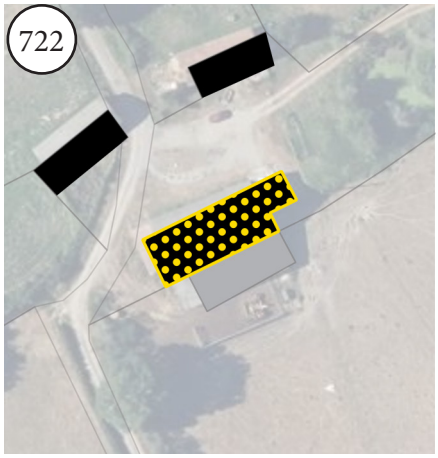
721



Commune : SAZERET
Lieu-dit : Boucheron
Parcelle : ZS4 -ZS36
Surface : 70m²



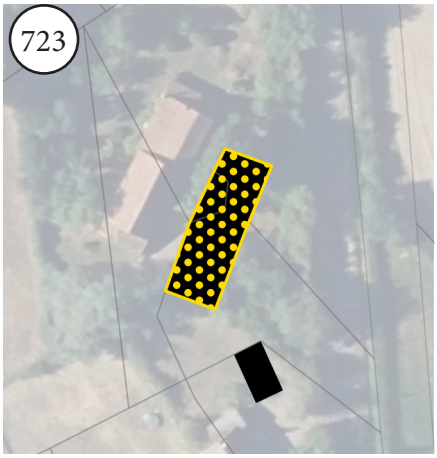
722



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES TOURNEAUX
Parcelle : C54
Surface : 408 m²



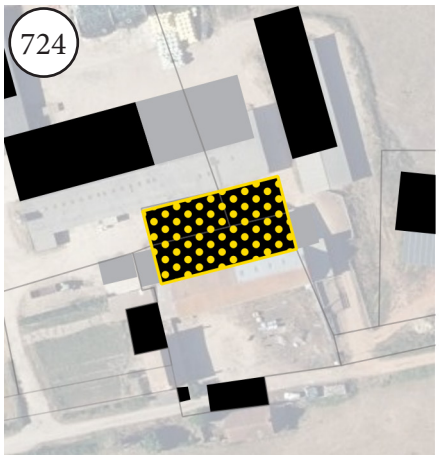
723



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES MERYS
Parcelle : F111
Surface : 183 m²



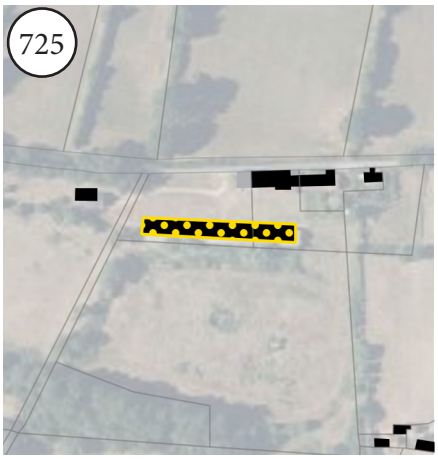
724



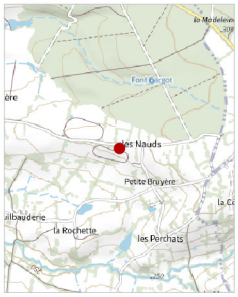
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES COURTATS
Parcelle : E320
Surface : 882 m²



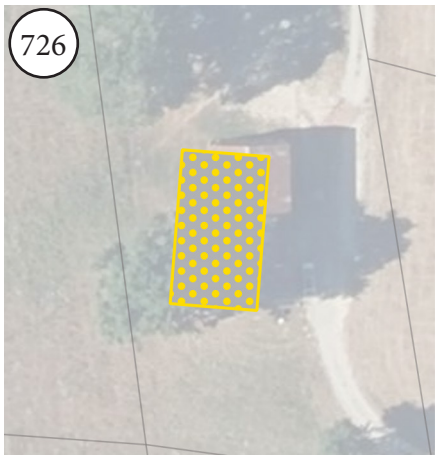
725



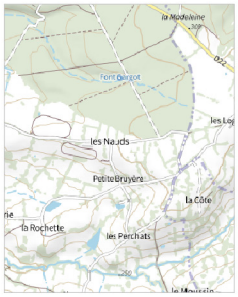
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C420
Surface : 1033 m²



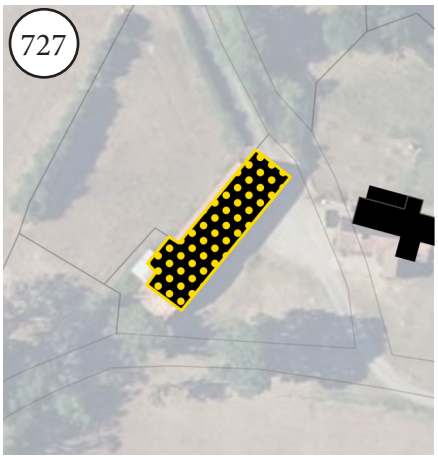
726



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C166
Surface : 215 m²



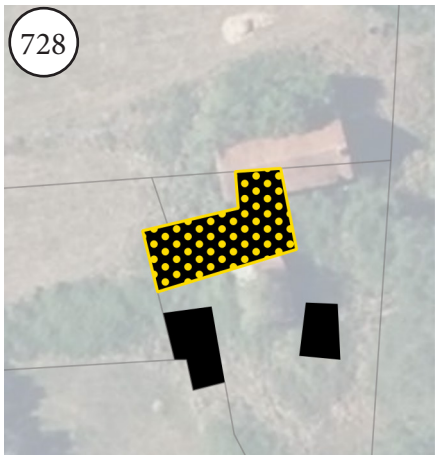
727



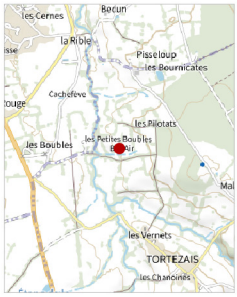
Commune : Tortezais
Lieu-dit : MALICORNE
Parcelle : A84
Surface : 383 m²



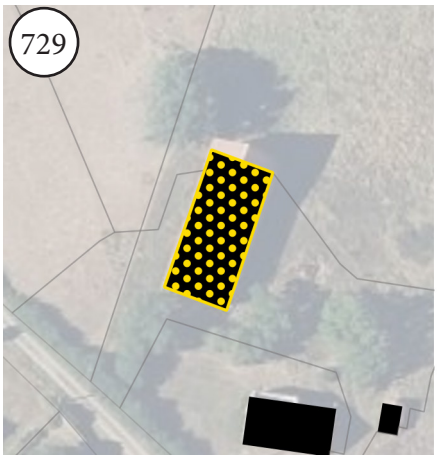
728



Commune : Tortezais
Lieu-dit : BEL-AIR
Parcelle : A129
Surface : 130 m²



729



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES DENISONS
Parcelle : C451
Surface : 289 m²



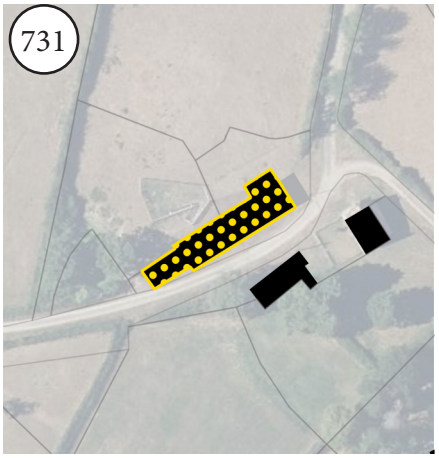
730



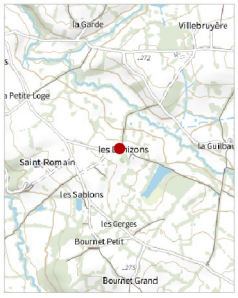
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES DENISONS
Parcelle : C342
Surface : 193 m²



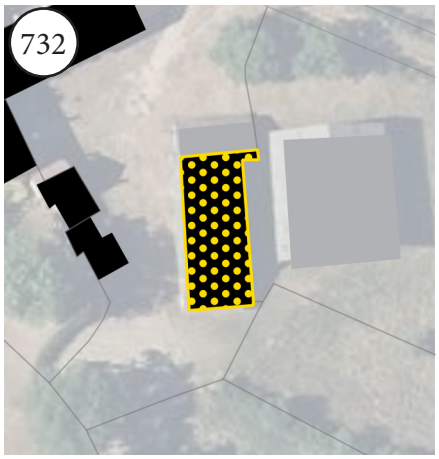
731



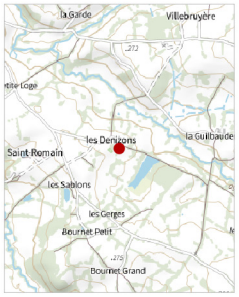
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES DENISONS
Parcelle : C344
Surface : 470 m²



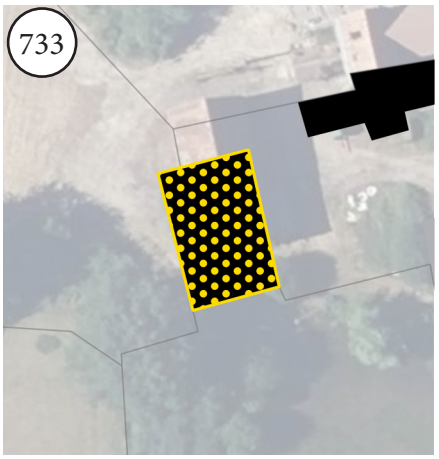
732



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES DENISONS
Parcelle : C355
Surface : 248 m²



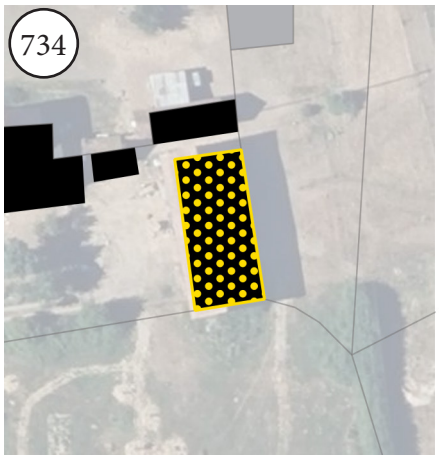
733



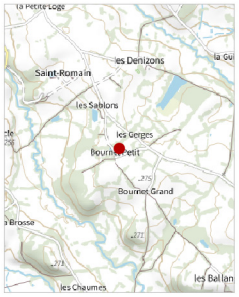
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES SABLONS
Parcelle : E95
Surface : 232 m²



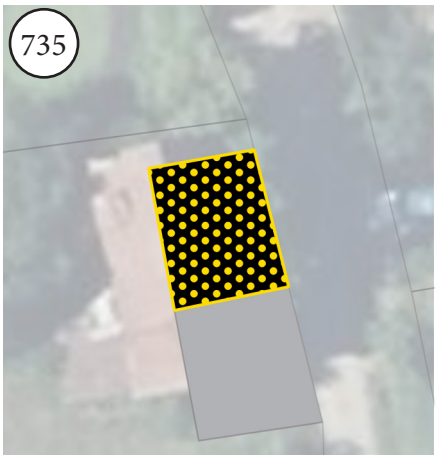
734



Commune : Tortezais
Lieu-dit : BOURNET
Parcelle : E129
Surface : 242 m²



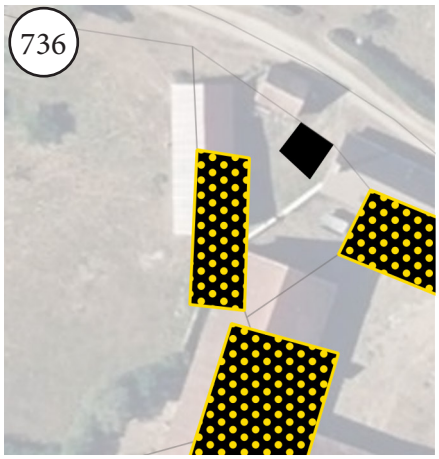
735



Commune : Tortezais
Lieu-dit : BOURNET
Parcelle : E127
Surface : 43 m²



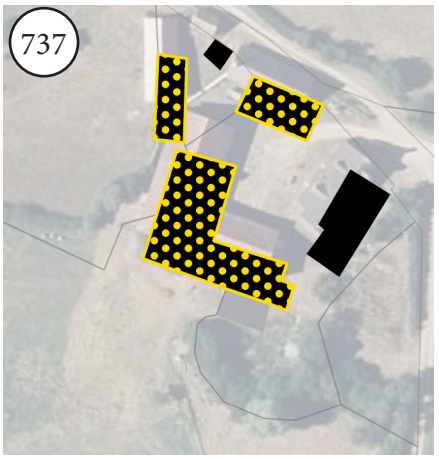
736



Commune : Tortezais
Lieu-dit : BOURNET
Parcelle : E150
Surface : 111 m²



737



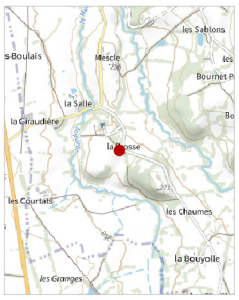
Commune : Tortezais
Lieu-dit : BOURNET
Parcelle : E149
Surface : 480 m²



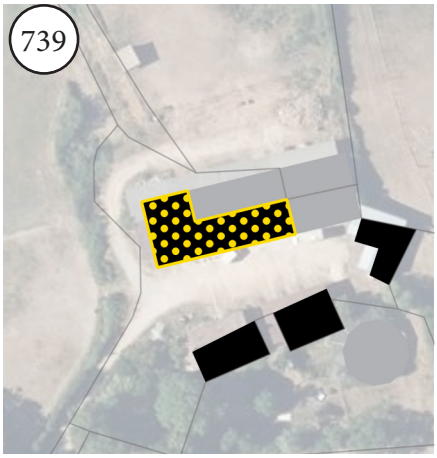
738



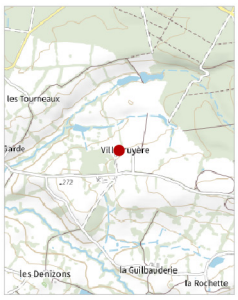
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : E210
Surface : 175 m²



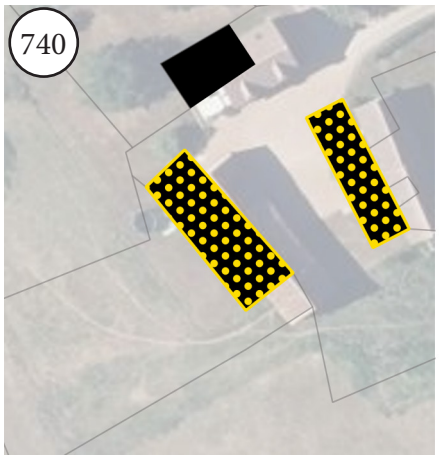
739



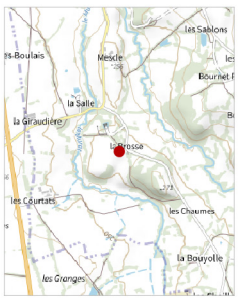
Commune : Tortezais
Lieu-dit : VILLEBRUYÈRE
Parcelle : C102
Surface : 377 m²



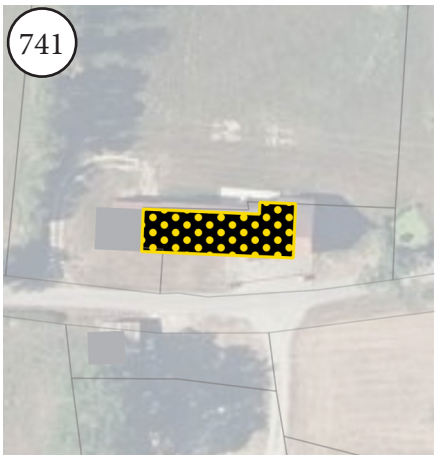
740



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA BROSSE
Parcelle : E214
Surface : 270 m²



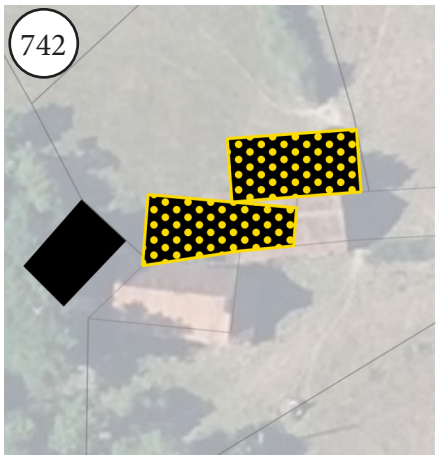
741



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C142
Surface : 193 m²



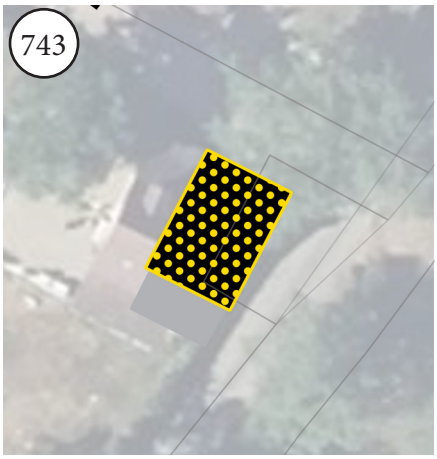
742



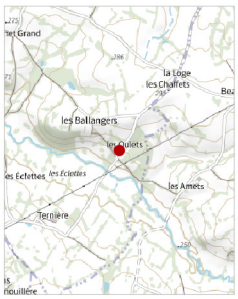
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : ZA7
Surface : 94 m²



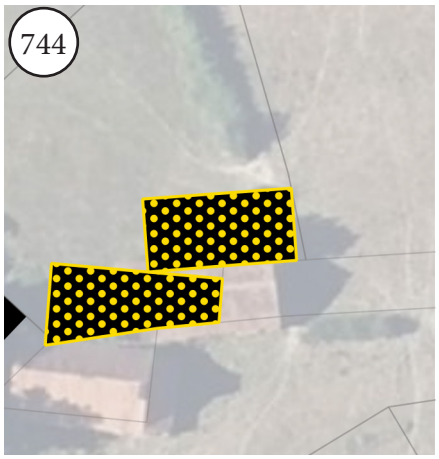
743



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D435
Surface : 58 m²



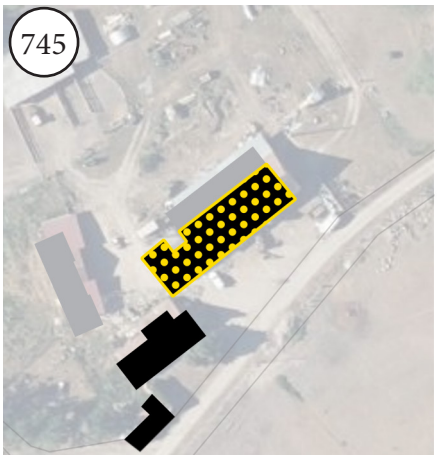
744



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : D230
Surface : 95 m²



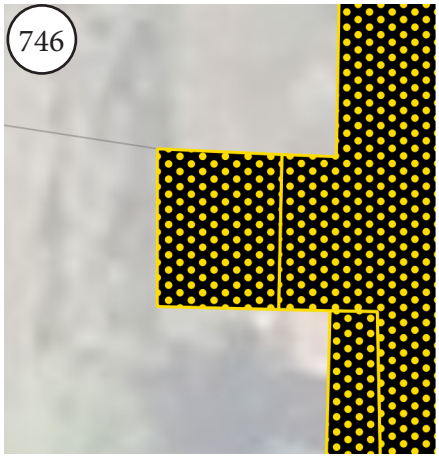
745



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA GARDE
Parcelle : C452
Surface : 367 m²



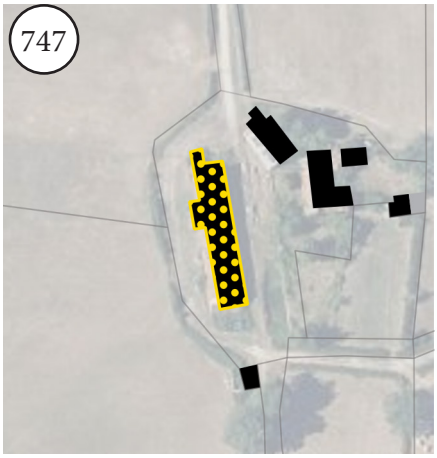
746



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : D252
Surface : 15 m²



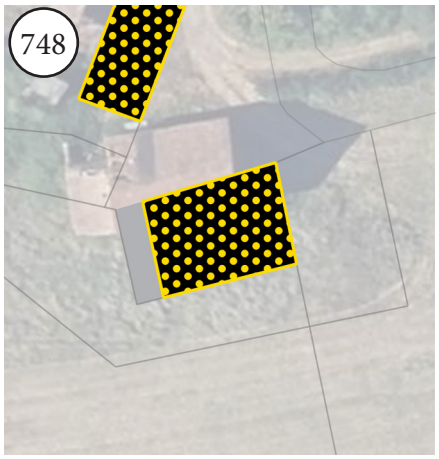
747



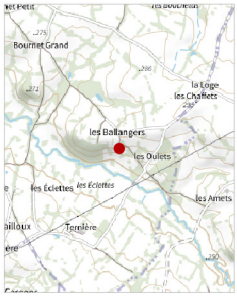
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA ROCHETTE
Parcelle : D194
Surface : 541 m²



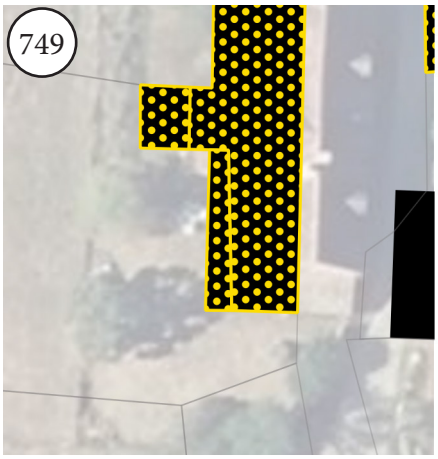
748



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D681
Surface : 178 m²



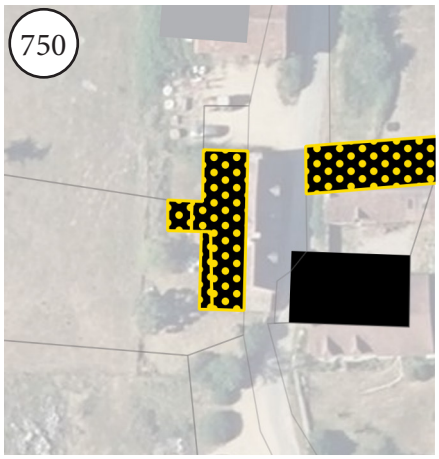
749



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : D251
Surface : 17 m²



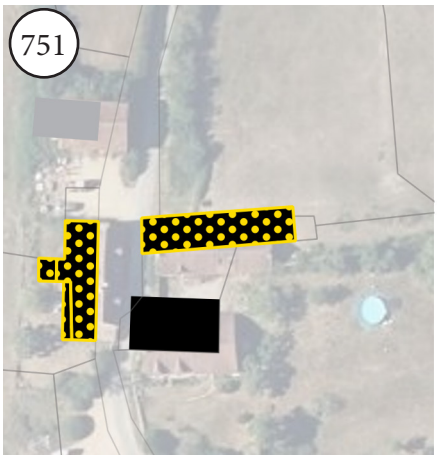
750



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : D251
Surface : 132 m²



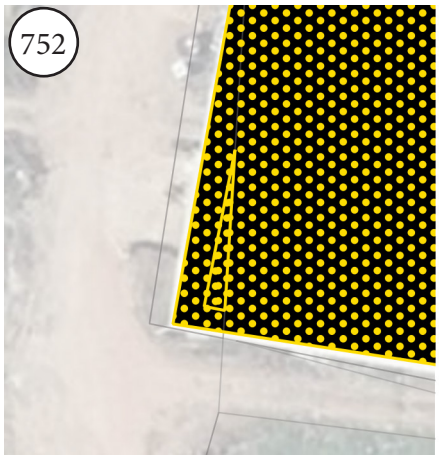
751



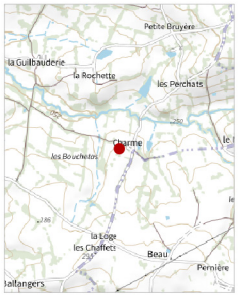
Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES PERCHATS
Parcelle : D244
Surface : 194 m²



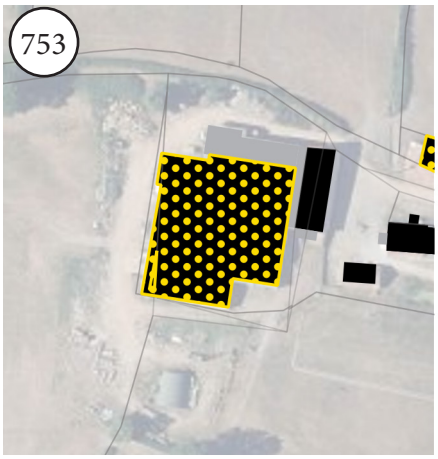
752



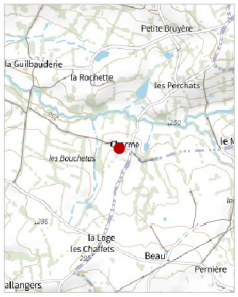
Commune : Tortezais
Lieu-dit : CHARME
Parcelle : D651
Surface : 12 m²



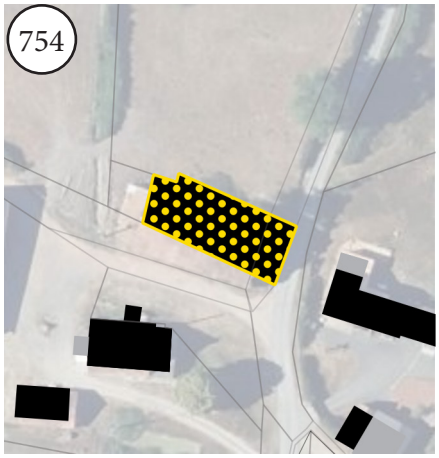
753



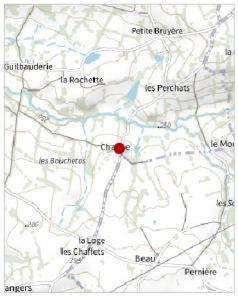
Commune : Tortezais
Lieu-dit : CHARME
Parcelle : D652
Surface : 2145 m²



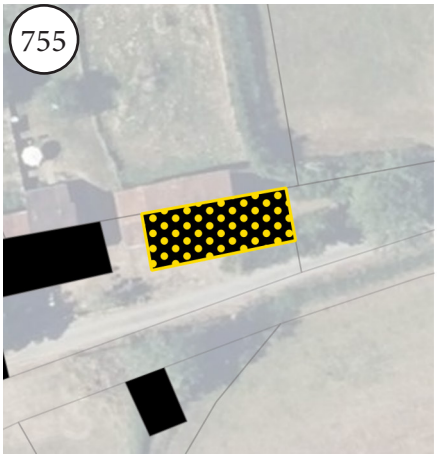
754



Commune : Tortezais
Lieu-dit : CHARME
Parcelle : D330
Surface : 386 m²



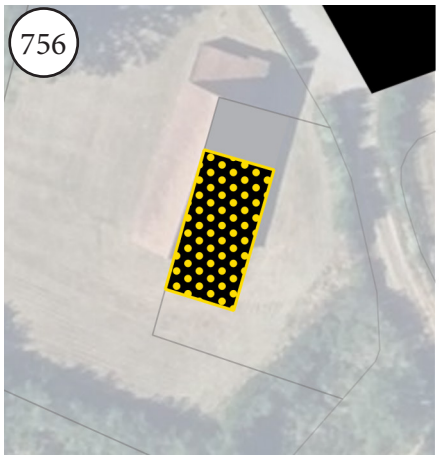
755



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D406
Surface : 163 m²



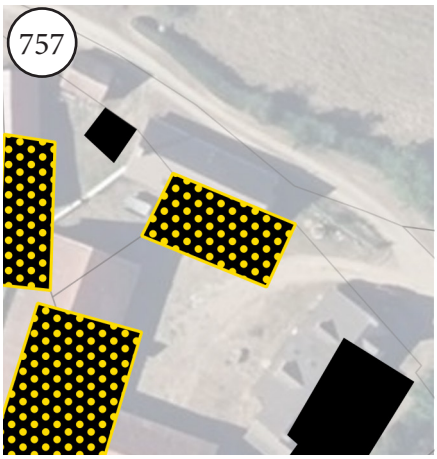
756



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D413
Surface : 157 m²



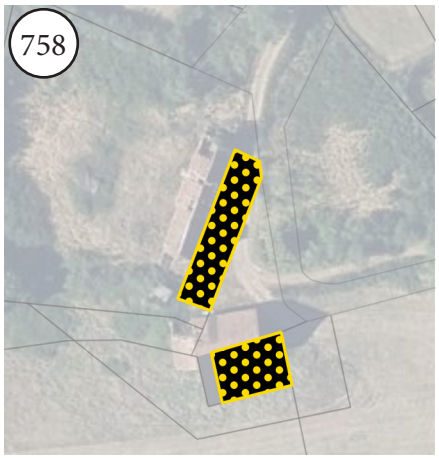
757



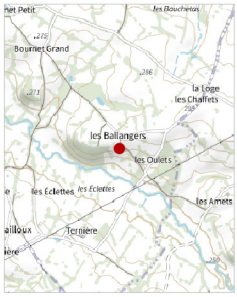
Commune : Tortezais
Lieu-dit : BOURNET
Parcelle : E149
Surface : 133 m²



758



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D416
Surface : 253 m²



759



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA GUILLEBAUDERIE
Parcelle : C276-C277
Surface : 227m²



760



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA GUILLEBAUDERIE
Parcelle : C265-C266-C267-C268
Surface : 277m²



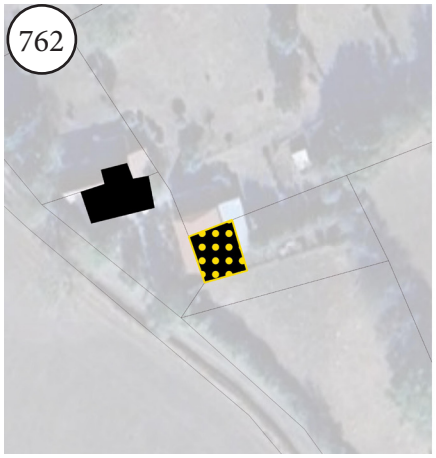
761



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LA GUILLEBAUDERIE
Parcelle : C429-C432
Surface : 330m²



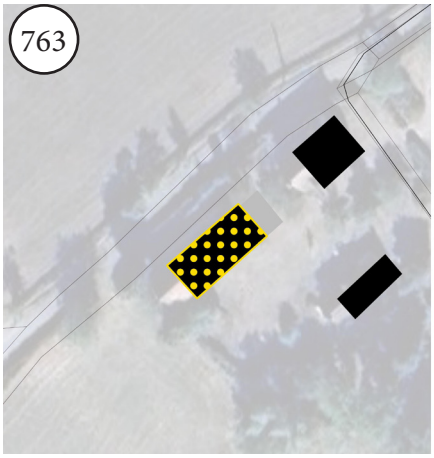
762



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES BALLANGERS
Parcelle : D400
Surface : 104m²



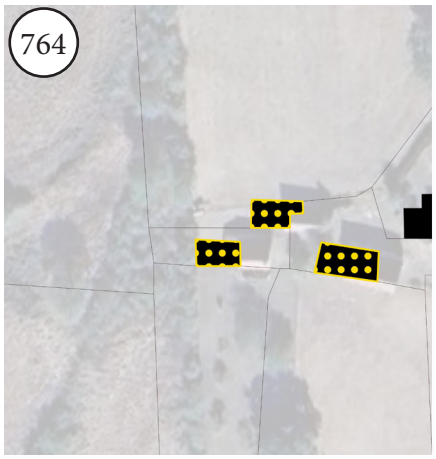
763



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES CHAFFETS
Parcelle : ZB14
Surface : 187m²



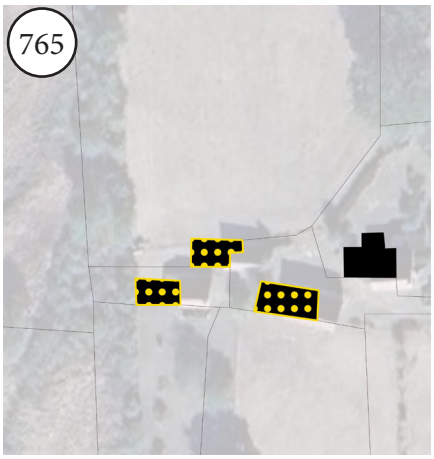
764



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C184
Surface : 51m²



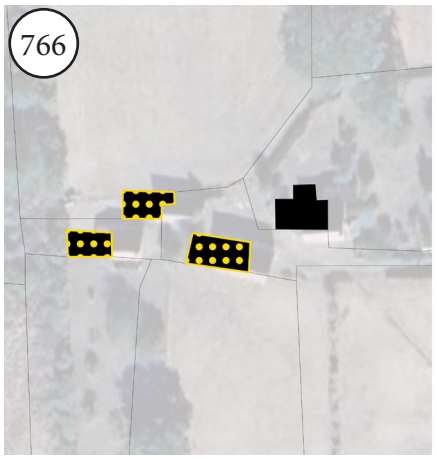
765



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C184
Surface : 56m²



766



Commune : Tortezais
Lieu-dit : LES NAUDS
Parcelle : C185
Surface : 84m²



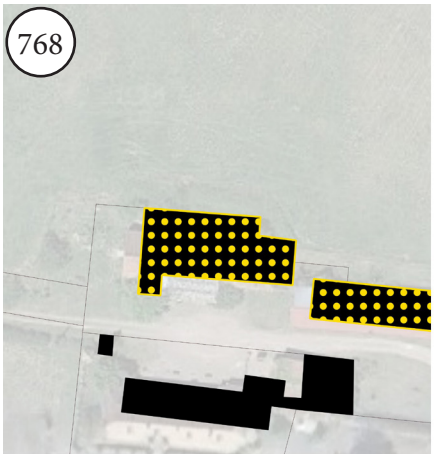
767



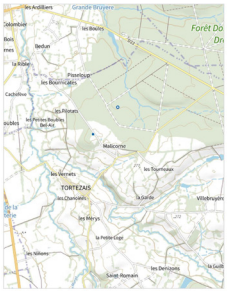
Commune : Tortezais
Lieu-dit : MALICORNE
Parcelle : A77
Surface : 311m²



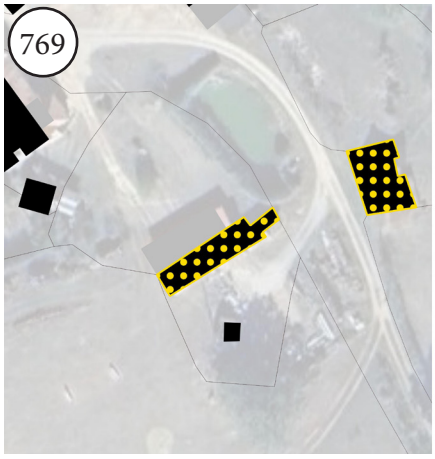
768



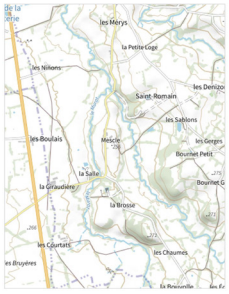
Commune : Tortezais
Lieu-dit : MALICORNE
Parcelle : A77
Surface : 443m²



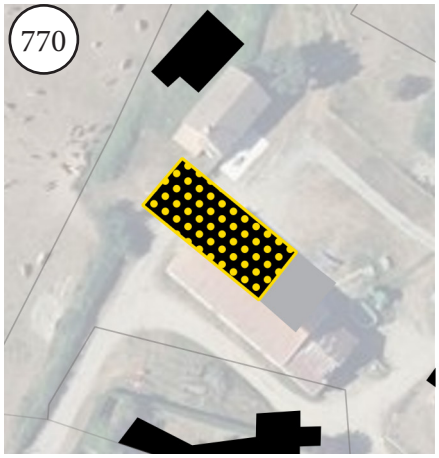
769



Commune : Tortezais
Lieu-dit : MESCLE
Parcelle : E39
Surface : 146m²



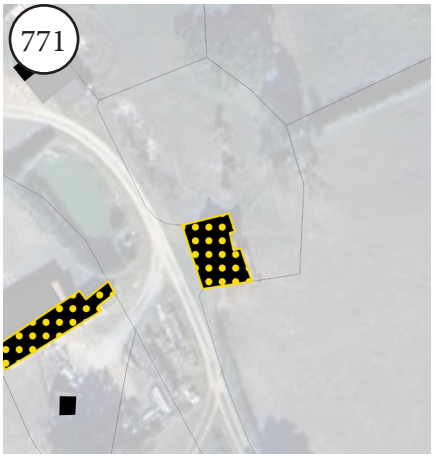
770



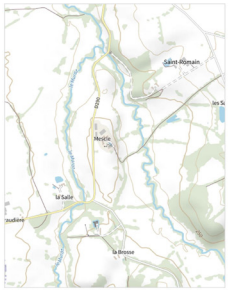
Commune : Tortezais
Lieu-dit : TERNIERE
Parcelle : D633
Surface : 255 m²



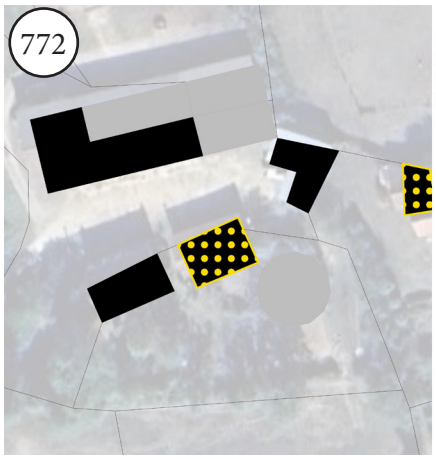
771



Commune : Tortezais
Lieu-dit : MESCLE
Parcelle : E40
Surface : 147m²



772



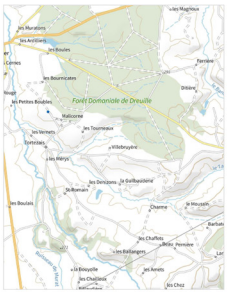
Commune : Tortezais
Lieu-dit : VILLEBRUYÈRE
Parcelle : C102
Surface : 145m²



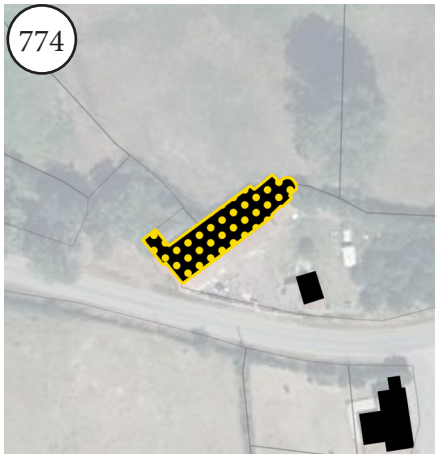
773



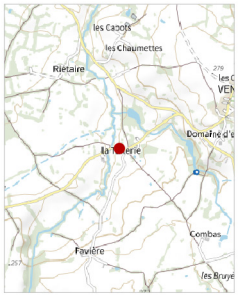
Commune : Tortezais
Lieu-dit : VILLEBRUYÈRE
Parcelle : C115
Surface : 703m²



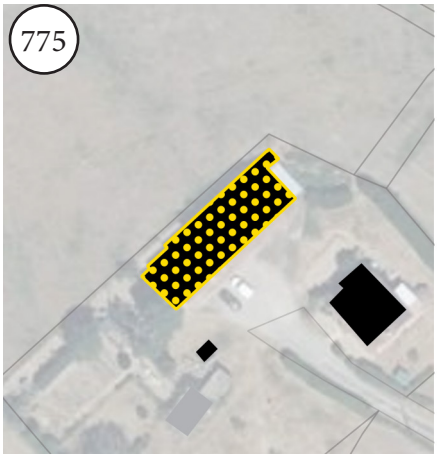
774



Commune : Venas
Lieu-dit :
Parcelle : AM221
Surface : 228 m²



775



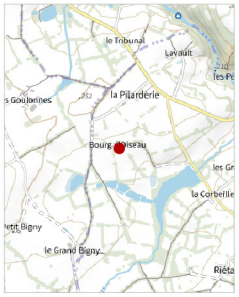
Commune : Venas
Lieu-dit : LES CABOTS
Parcelle : AM220
Surface : 268 m²



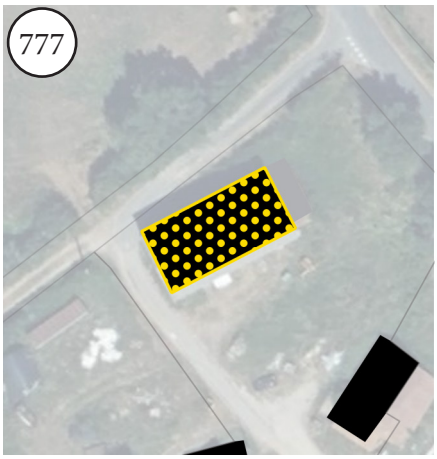
776



Commune : Venas
Lieu-dit : BOURG D'OISEAU
Parcelle : AL119
Surface : 352 m²



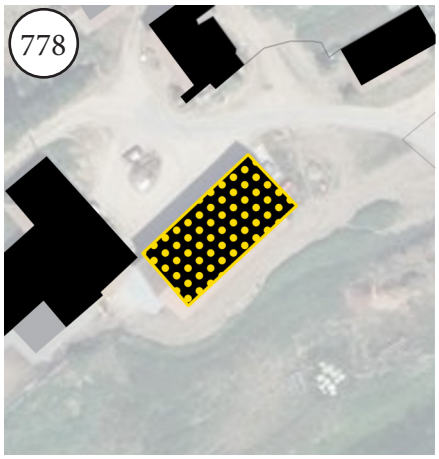
777



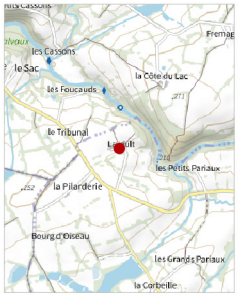
Commune : Venas
Lieu-dit : LA CORBEILLE
Parcelle : AL24
Surface : 205 m²



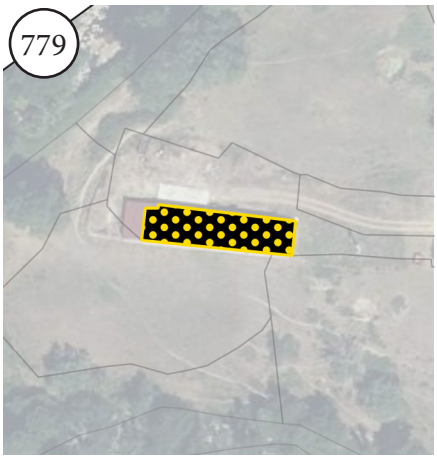
778



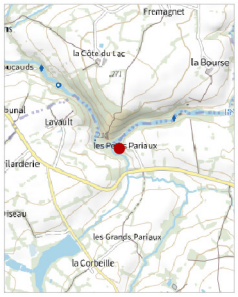
Commune : Venas
Lieu-dit : LAVAUX
Parcelle : AK106
Surface : 299 m²



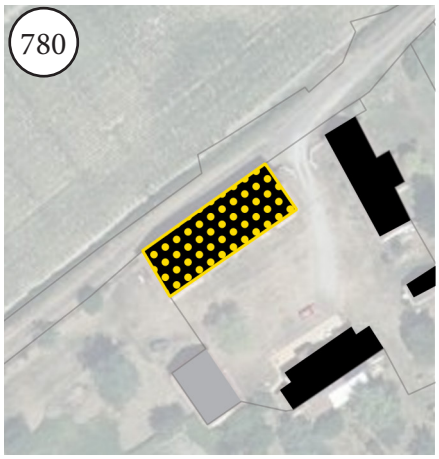
779



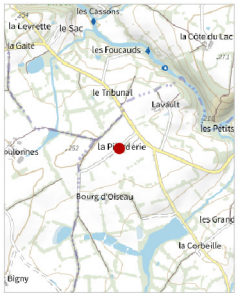
Commune : Venas
Lieu-dit : LES PETITS PARIAUX
Parcelle : AK56
Surface : 299 m²



780



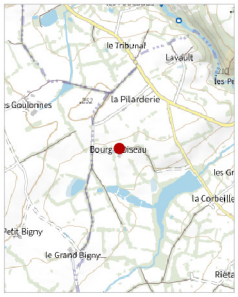
Commune : Venas
Lieu-dit : LA PILARDRIE
Parcelle : AK13
Surface : 292 m²



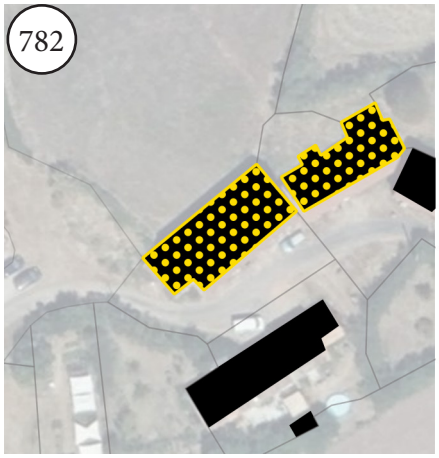
781



Commune : Venas
Lieu-dit : BOURG-D'OISEAU
Parcelle : AK7
Surface : 297 m²



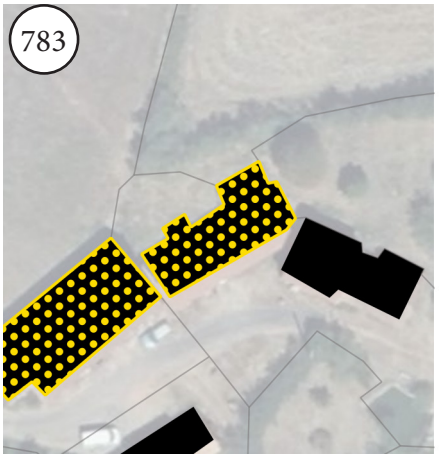
782



Commune : Venas
Lieu-dit : LES GRANDS PARIAUX
Parcelle : AI93
Surface : 203 m²



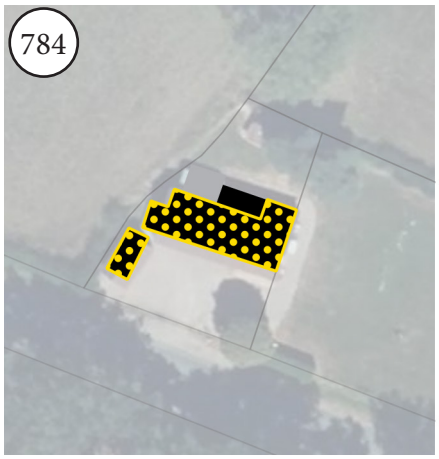
783



Commune : Venas
Lieu-dit : LES GRANDS PARIAUX
Parcelle : AI9
Surface : 133 m²



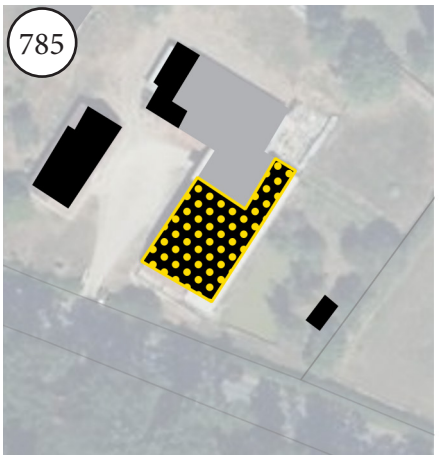
784



Commune : Venas
Lieu-dit : BOIS DE VENAS
Parcelle : AO70
Surface : 104 m²



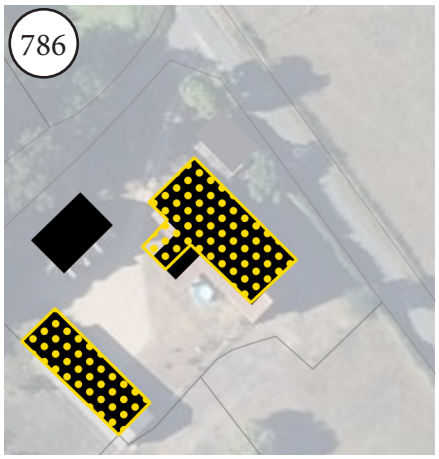
785



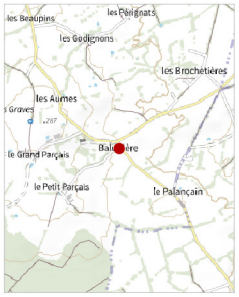
Commune : Venas
Lieu-dit : BOIS DE VENAS
Parcelle : AO103
Surface : 332 m²



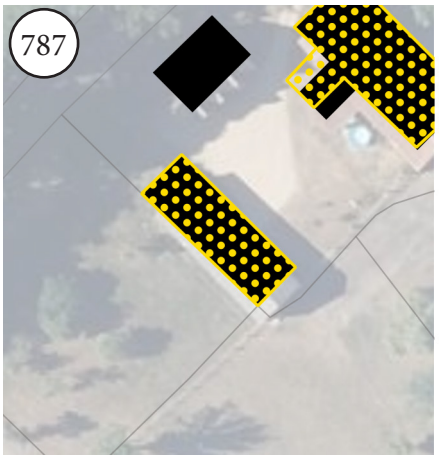
786



Commune : Venas
Lieu-dit : BALUFTIERE
Parcelle : BC42
Surface : 374 m²



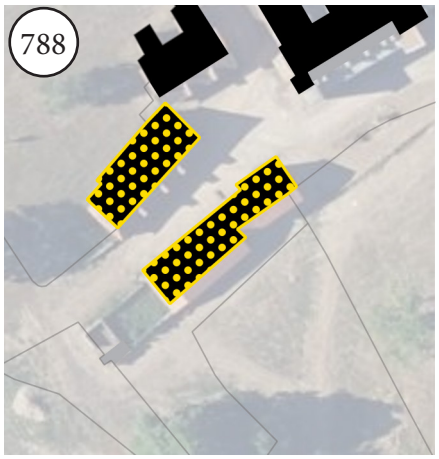
787



Commune : Venas
Lieu-dit : BALUFTIERE
Parcelle : BC44
Surface : 223 m²



788



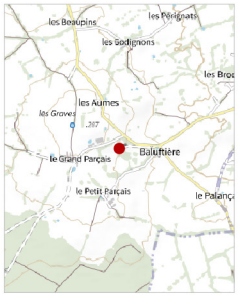
Commune : Venas
Lieu-dit : BALUFTIERE
Parcelle : BC35
Surface : 256 m²

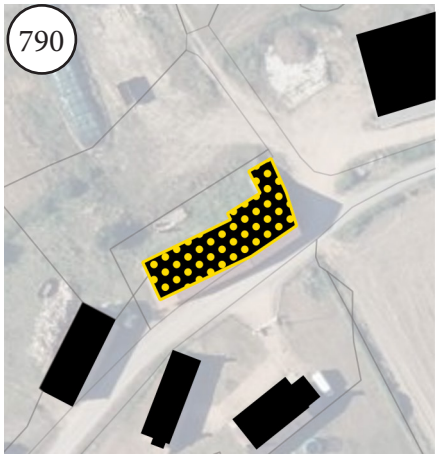


789

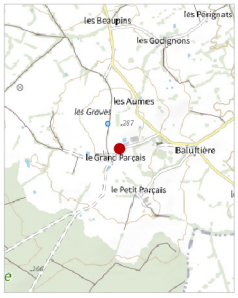


Commune : Venas
Lieu-dit : BALUFTIERE
Parcelle : BC30
Surface : 223 m²



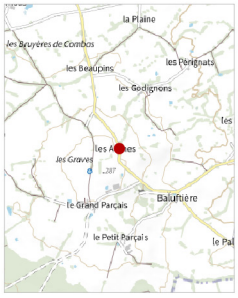


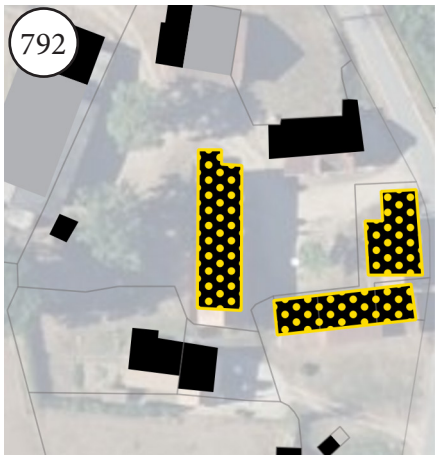
Commune : Venas
Lieu-dit : GRAND PARCES
Parcelle : BC86
Surface : 365 m²



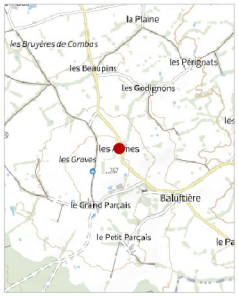


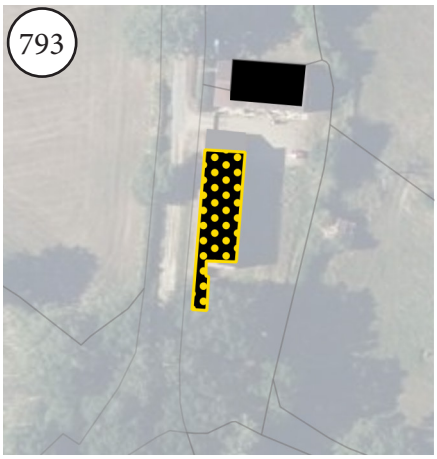
Commune : Venas
Lieu-dit : LES AUMES
Parcelle : AZ97
Surface : 111 m²



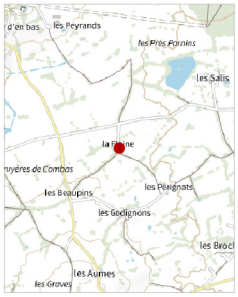


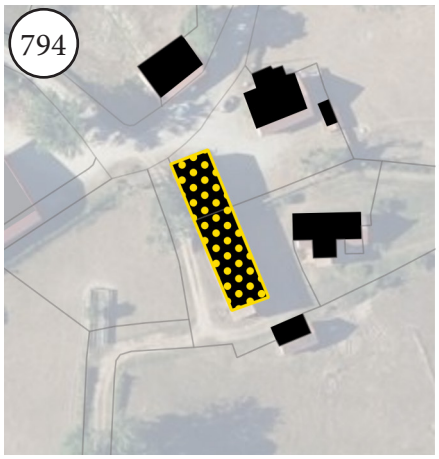
Commune : Venas
Lieu-dit : LES AUMES
Parcelle : AZ96
Surface : 186 m²



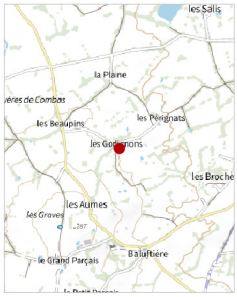


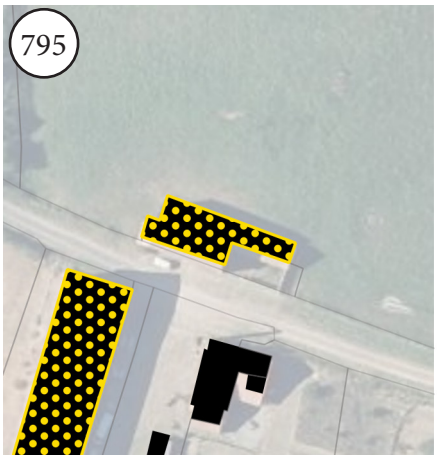
Commune : Venas
Lieu-dit : LA PLAINE
Parcelle : AY70
Surface : 256 m²



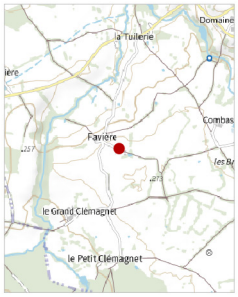


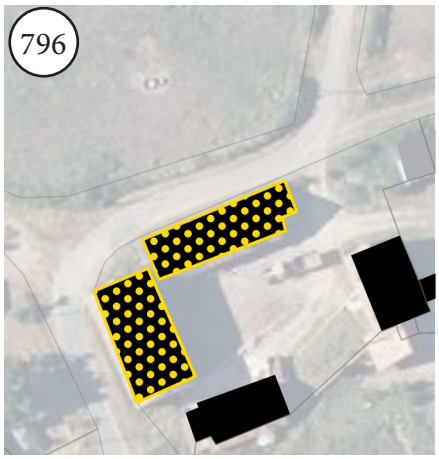
Commune : Venas
Lieu-dit : LES GODIGNONS
Parcelle : AZ13
Surface : 338 m²



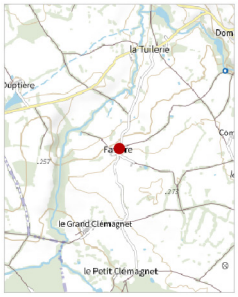


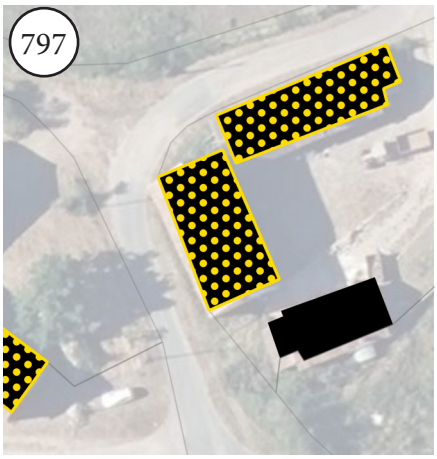
Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AW92
Surface : 193 m²



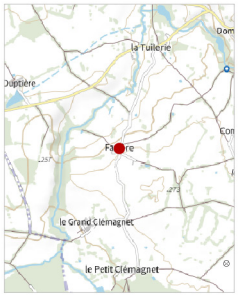


Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AW87
Surface : 163 m²

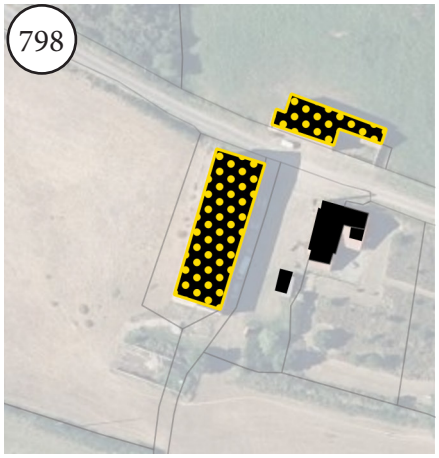




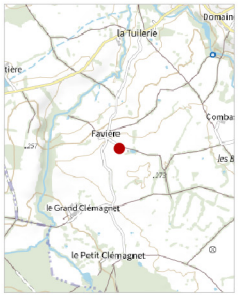
Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AW87
Surface : 177 m²



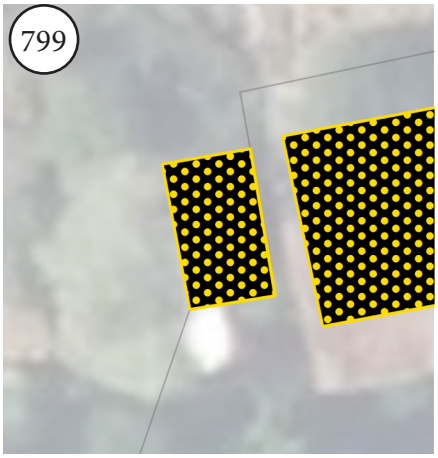
798



Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AW82
Surface : 520 m²



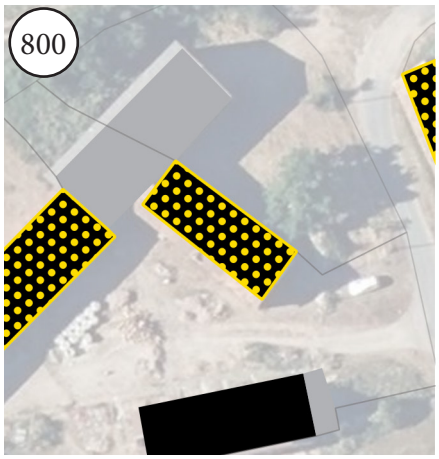
799



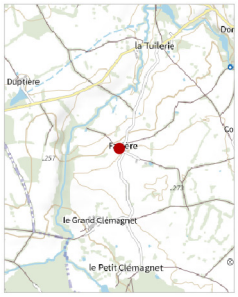
Commune : Venas
Lieu-dit : PETIT CLEMAGNEZ
Parcelle : AW60
Surface : 19 m²



800



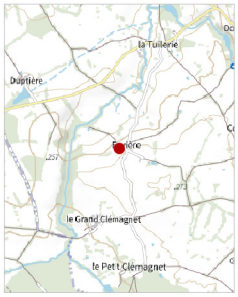
Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AV12
Surface : 160 m²



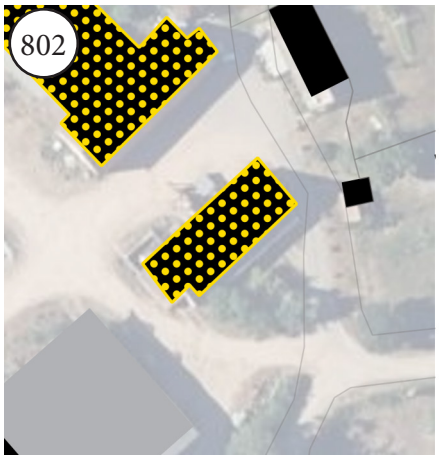
801



Commune : Venas
Lieu-dit : FAVIERE
Parcelle : AV158
Surface : 317 m²



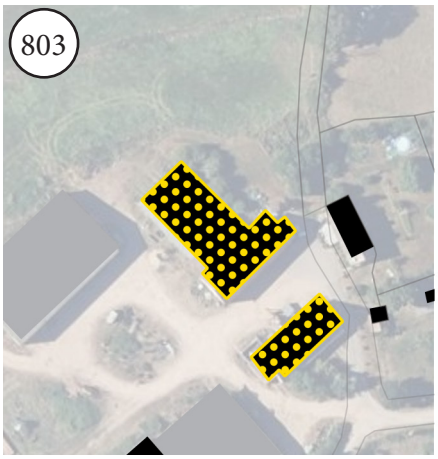
802



Commune : Venas
Lieu-dit : GRAND CLEMAGNEZ
Parcelle : AV153
Surface : 239 m²



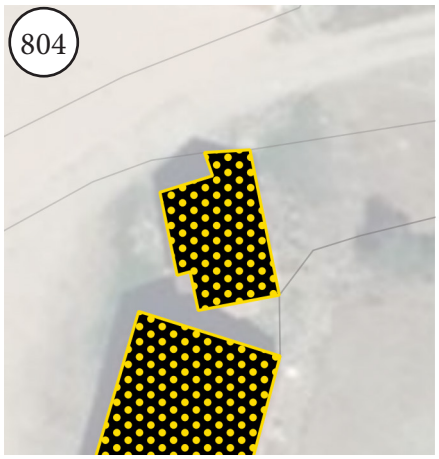
803



Commune : Venas
Lieu-dit : GRAND CLEMAGNEZ
Parcelle : AV153
Surface : 624 m²



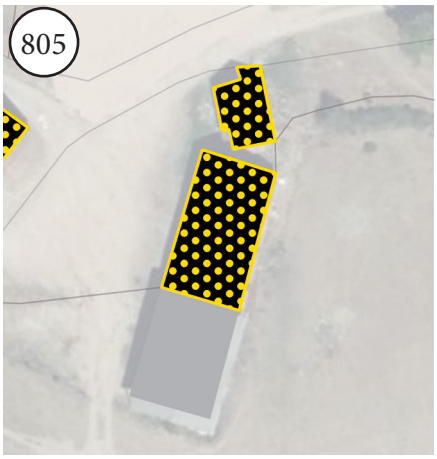
804



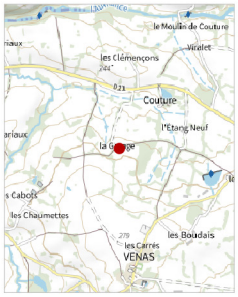
Commune : Venas
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AN3
Surface : 60 m²



805



Commune : Venas
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AN3
Surface : 196 m²



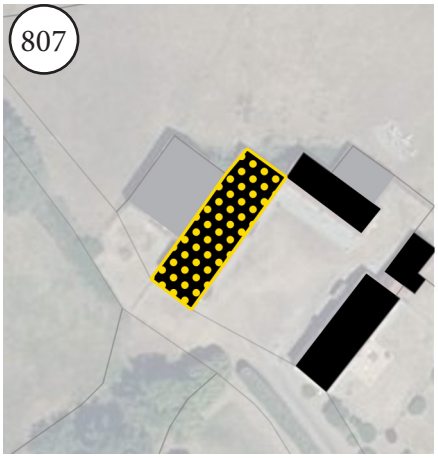
806



Commune : Venas
Lieu-dit : MOULIN DE COUTURE
Parcelle : AH107
Surface : 161 m²



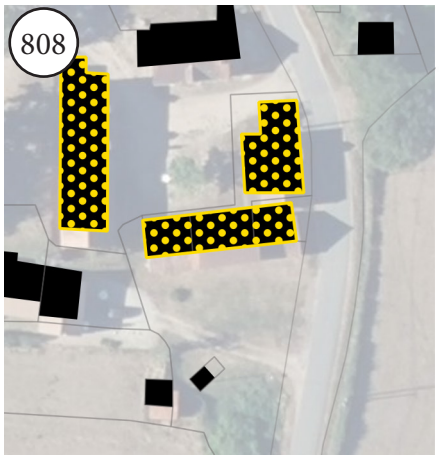
807



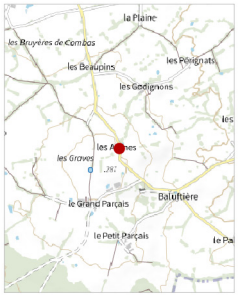
Commune : Venas
Lieu-dit : LES CLÉMENÇONS
Parcelle : AH27
Surface : 301 m²



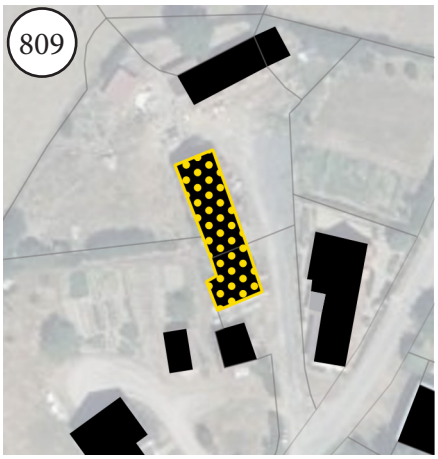
808



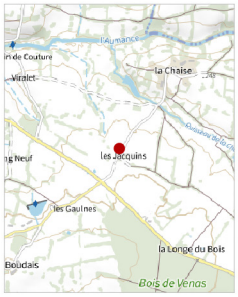
Commune : Venas
Lieu-dit : LES AUMES
Parcelle : AZ98
Surface : 136 m²



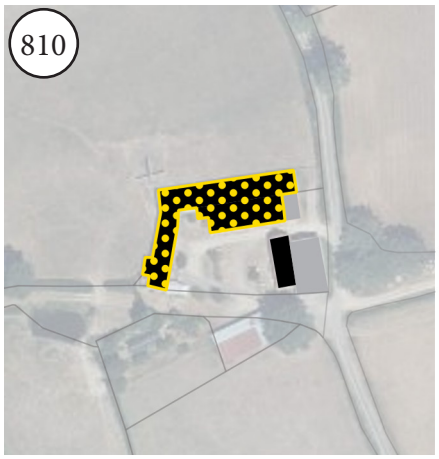
809



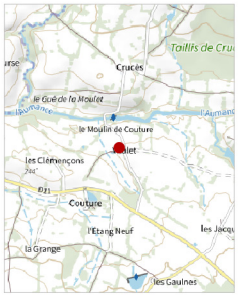
Commune : Venas
Lieu-dit : LES JACQUINS
Parcelle : AE117
Surface : 180 m²



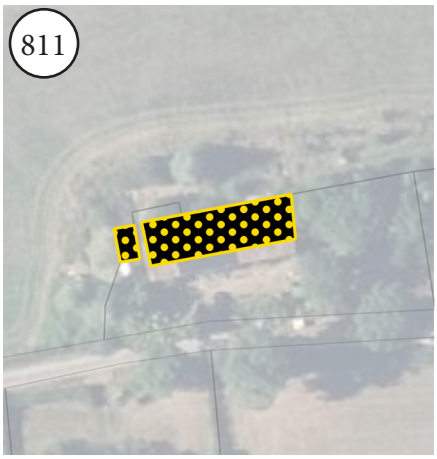
810



Commune : Venas
Lieu-dit : VIRALET
Parcelle : AH53
Surface : 982 m²



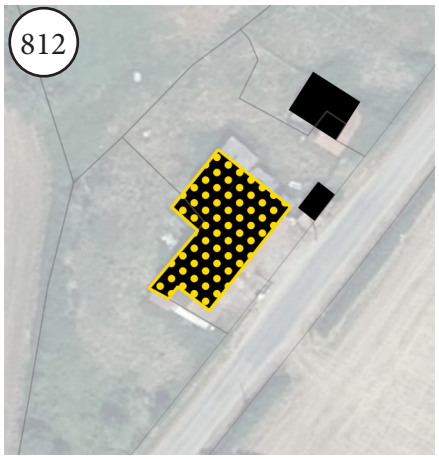
811



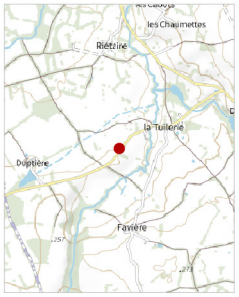
Commune : Venas
Lieu-dit : PETIT CLEMAGNEZ
Parcelle : AW61
Surface : 186 m²



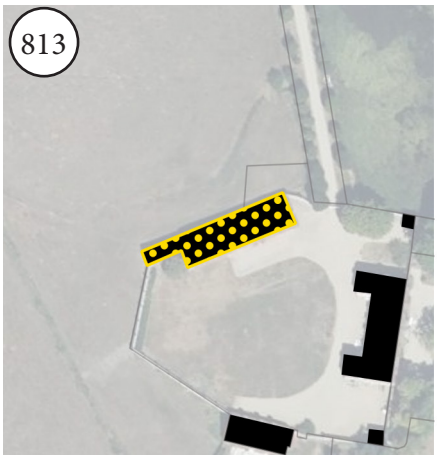
812



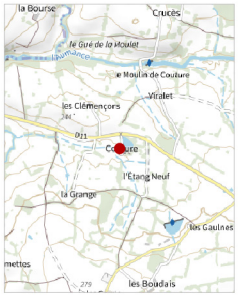
Commune : Venas
Lieu-dit :
Parcelle : AM149
Surface : 233 m²



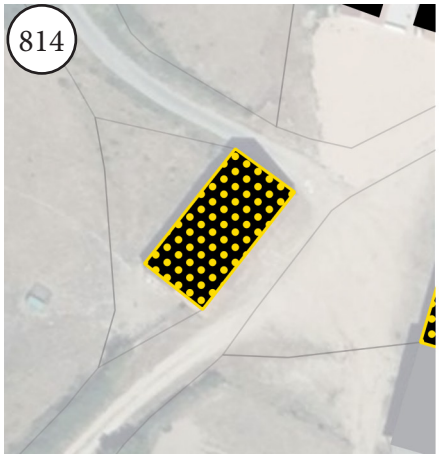
813



Commune : Venas
Lieu-dit : COUTURE
Parcelle : AH78
Surface : 377 m²



814



Commune : Venas
Lieu-dit : LA GRANGE
Parcelle : AH7
Surface : 214 m²



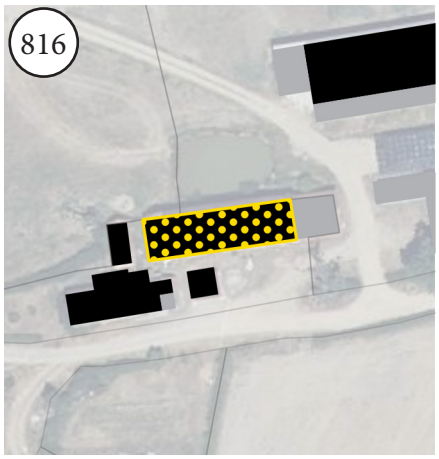
815



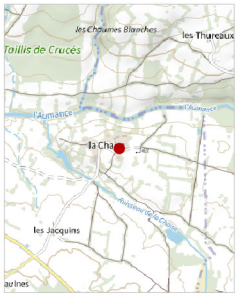
Commune : Venas
Lieu-dit : LES JACQUINS
Parcelle : AE107
Surface : 117 m²



816



Commune : Venas
Lieu-dit : LA CHAIZE
Parcelle : AD53
Surface : 288 m²



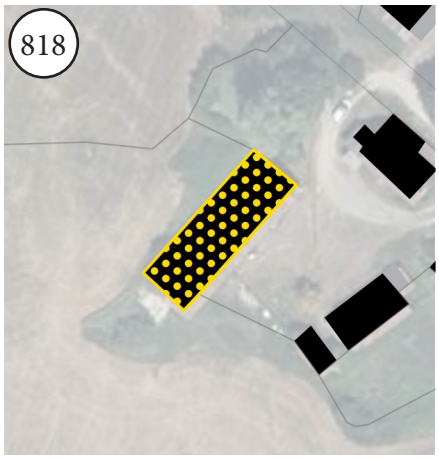
817



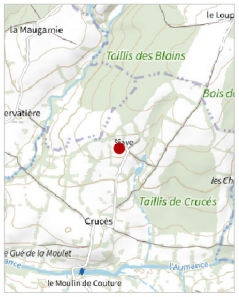
Commune : Venas
Lieu-dit : LA CHAIZE
Parcelle : AD39
Surface : 122 m²



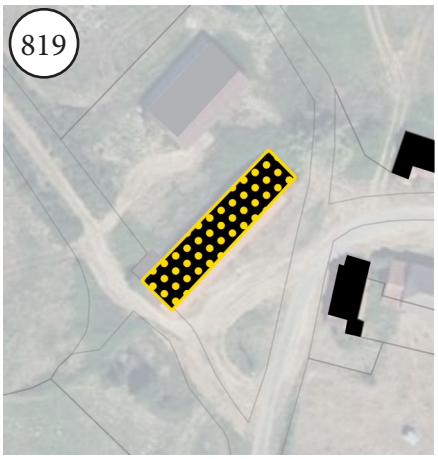
818



Commune : Venas
Lieu-dit : SIAVE
Parcelle : AB35
Surface : 297 m²



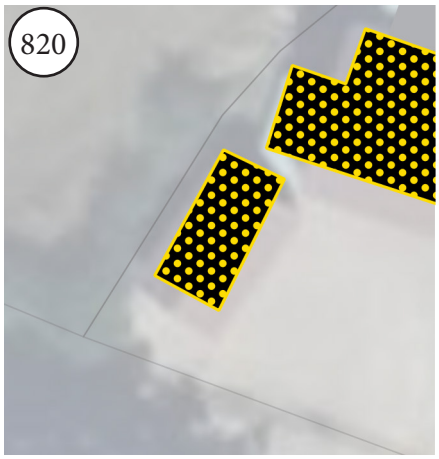
819



Commune : Venas
Lieu-dit : CRUCES
Parcelle : AB48
Surface : 358 m²



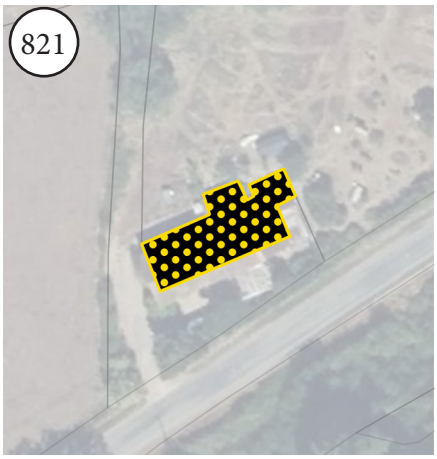
820



Commune : Venas
Lieu-dit : BOIS DE VENAS
Parcelle : A069
Surface : 16 m²



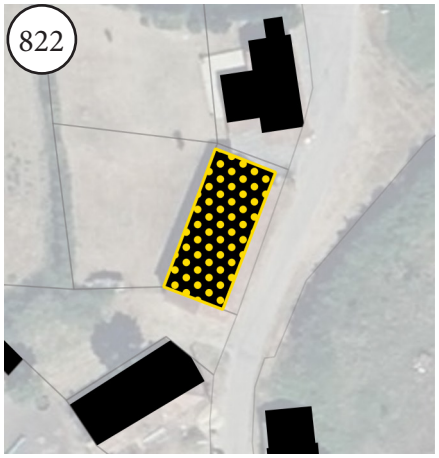
821



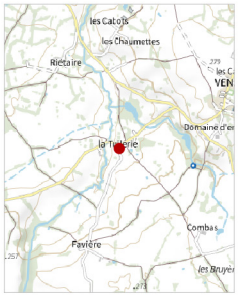
Commune : Venas
Lieu-dit : TUILERIE
Parcelle : AS62
Surface : 174 m²



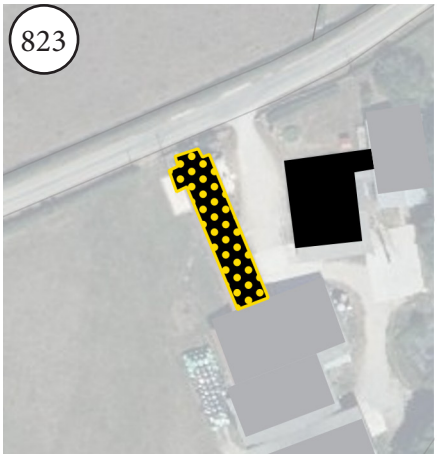
822



Commune : Venas
Lieu-dit : TUILERIE
Parcelle : AS153
Surface : 161 m²



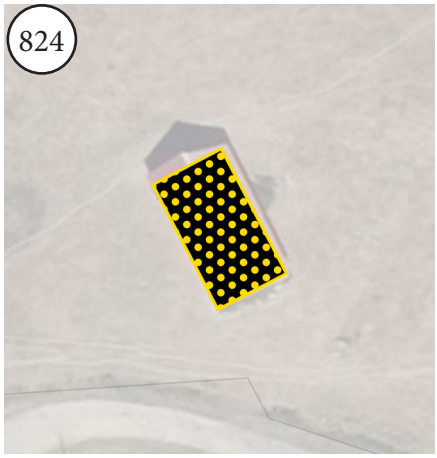
823



Commune : Venas
Lieu-dit : TUILERIE
Parcelle : AS164
Surface : 259 m²



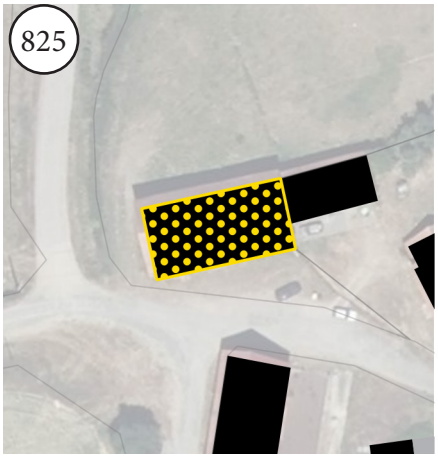
824



Commune : Vernusse
Lieu-dit :
Parcelle : ZI1
Surface : 125 m²



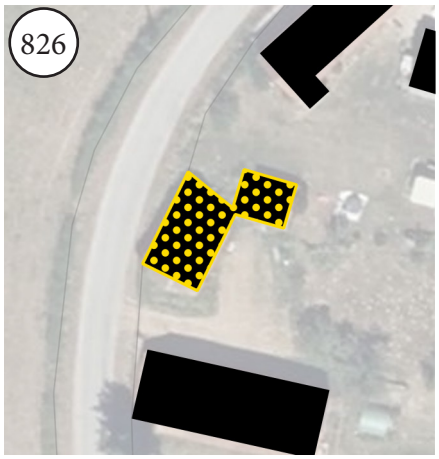
825



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES POURRATS
Parcelle : ZC7
Surface : 237 m²



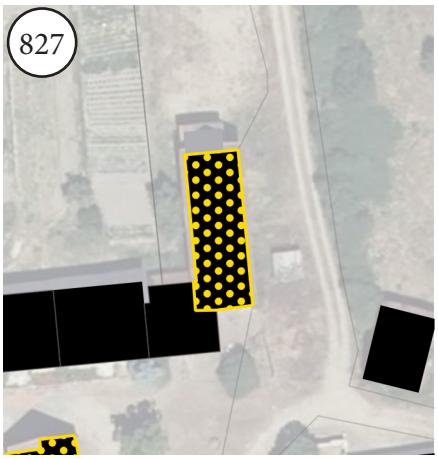
826



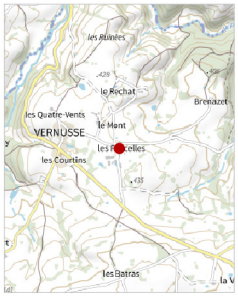
Commune : Vernusse
Lieu-dit : RIVALAIS
Parcelle : YC26
Surface : 108 m²



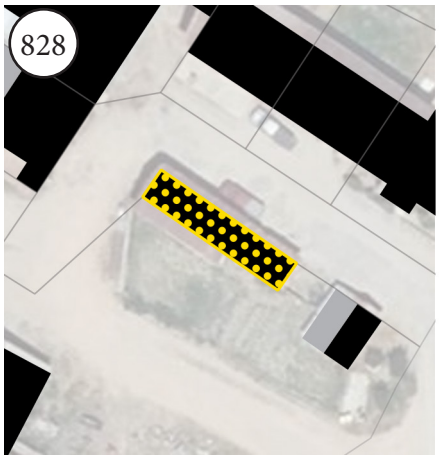
827



Commune : Vernusse
Lieu-dit : FONCELLES LES
Parcelle : ZL9
Surface : 161 m²



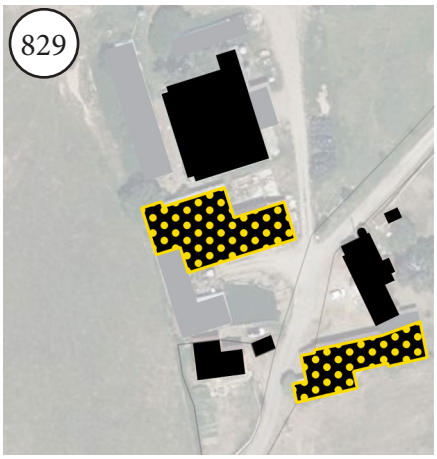
828



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES QUATRE VENTS
Parcelle : ZL68
Surface : 56 m²



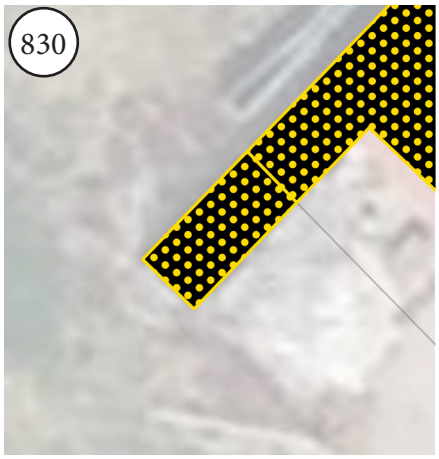
829



Commune : Vernusse
Lieu-dit : MONT LE
Parcelle : ZL1
Surface : 511 m²



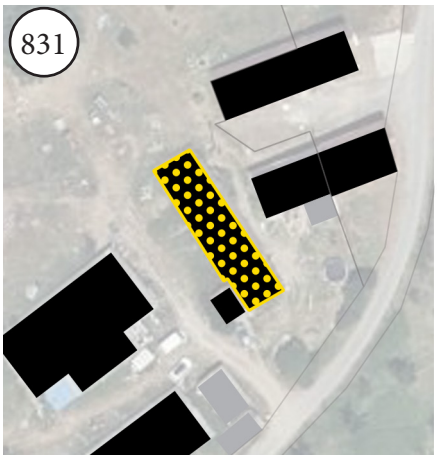
830



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE RECHAT
Parcelle : ZM5
Surface : 14 m²



831



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE RECHAT
Parcelle : ZM9
Surface : 213 m²



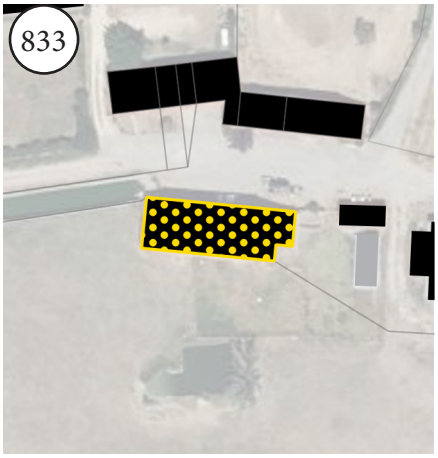
832



Commune : Vernusse
Lieu-dit : BRENAT
Parcelle : ZN17
Surface : 53 m²



833



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LA VILLETTE
Parcelle : ZT55
Surface : 279 m²



834



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LA SIMONNE
Parcelle : ZT32
Surface : 322 m²



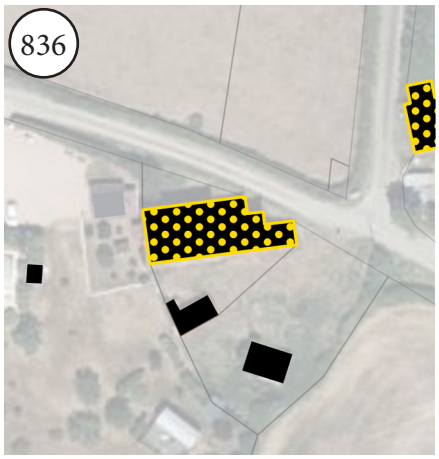
835



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LA SIMONNE
Parcelle : ZT32
Surface : 235 m²



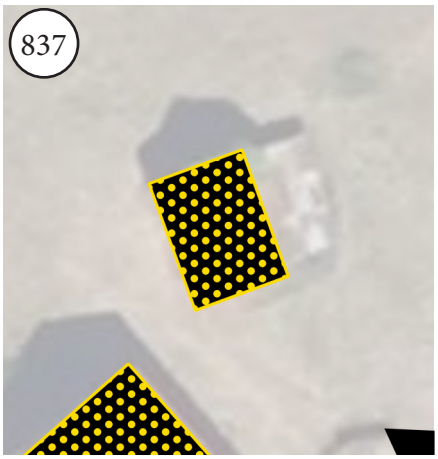
836



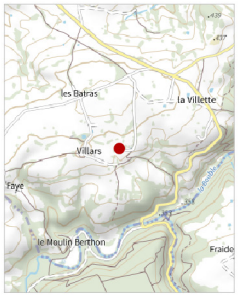
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LA VILLETTE
Parcelle : ZT29
Surface : 187 m²



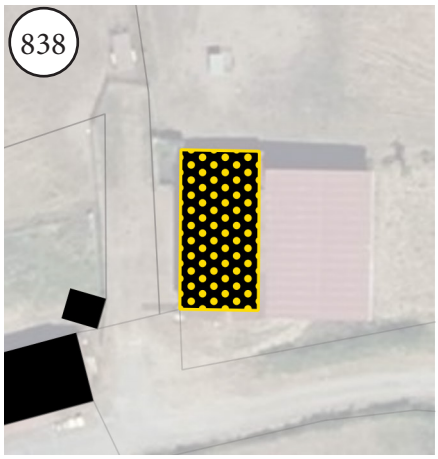
837



Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT18
Surface : 35 m²



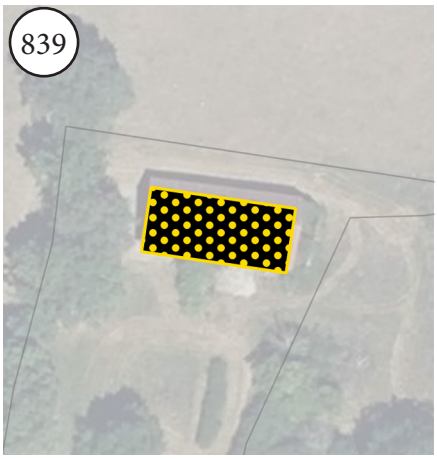
838



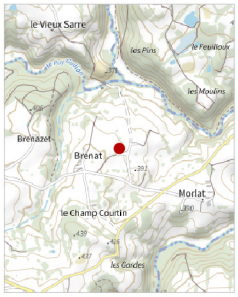
Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT12
Surface : 142 m²



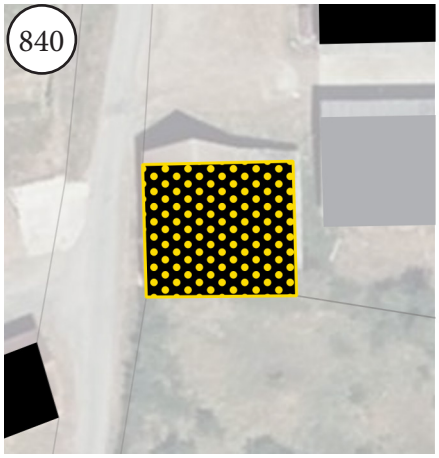
839



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES RIGONS
Parcelle : ZN19
Surface : 153 m²



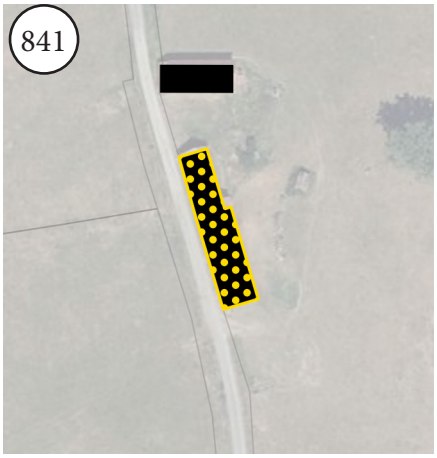
840



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE RECHAT
Parcelle : ZN3
Surface : 202 m²



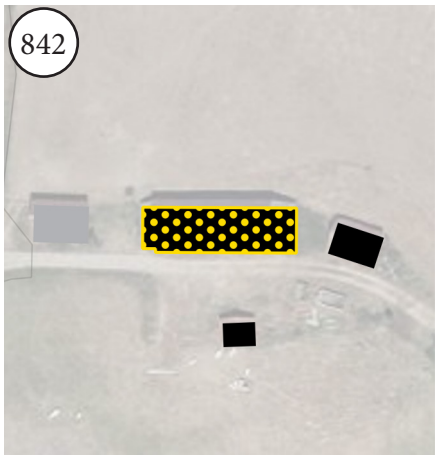
841



Commune : Vernusse
Lieu-dit : BRENAT
Parcelle : ZO11
Surface : 320 m²



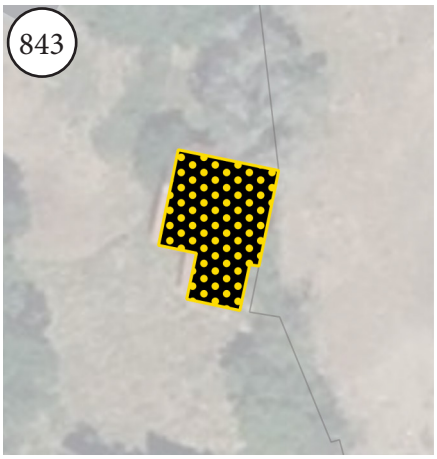
842



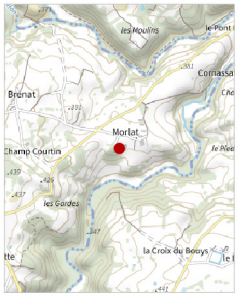
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES RIGONS
Parcelle : ZO8
Surface : 236 m²



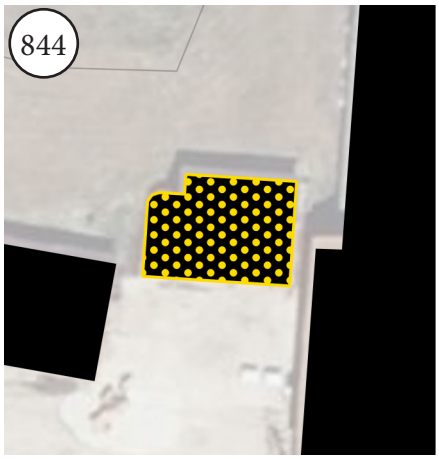
843



Commune : Vernusse
Lieu-dit : MORLAT
Parcelle : ZP19
Surface : 84 m²



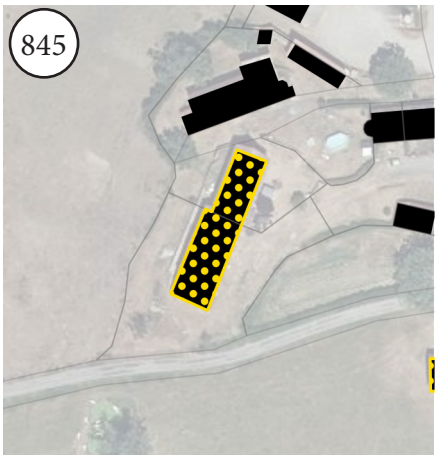
844



Commune : Vernusse
Lieu-dit : MORLAT
Parcelle : ZP29
Surface : 74 m²



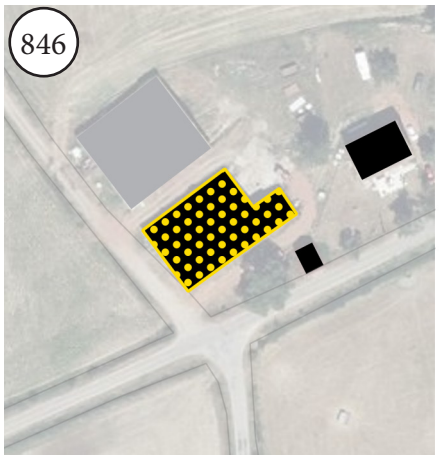
845



Commune : Vernusse
Lieu-dit : BRENAT
Parcelle : ZN31
Surface : 373 m²



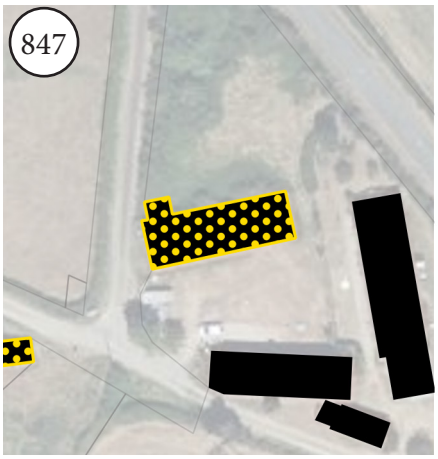
846



Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES BATRAS
Parcelle : ZV11
Surface : 551 m²

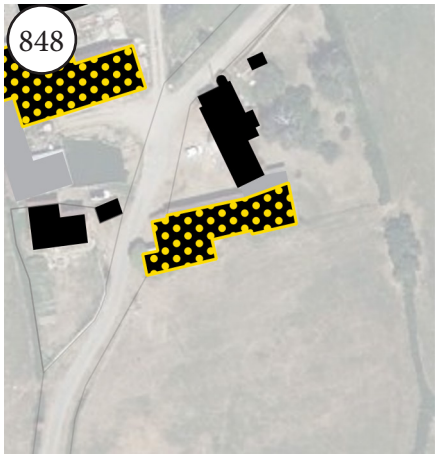


847



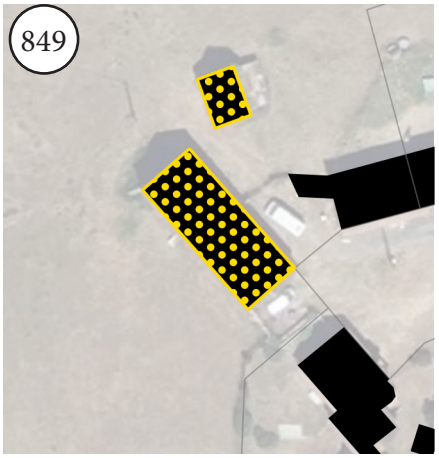
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LA VILLETTE
Parcelle : ZT42
Surface : 205 m²



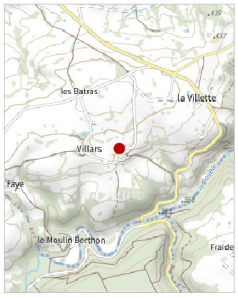


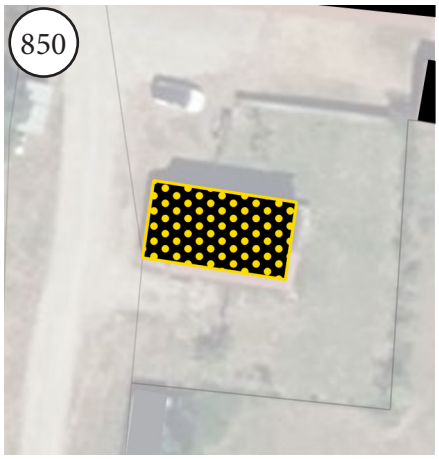
Commune : Vernusse
Lieu-dit : MONT LE
Parcelle : ZL3
Surface : 332 m²



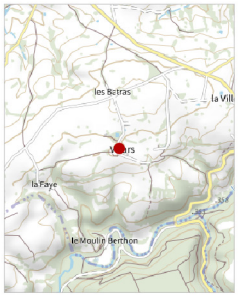


Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT18
Surface : 178 m²





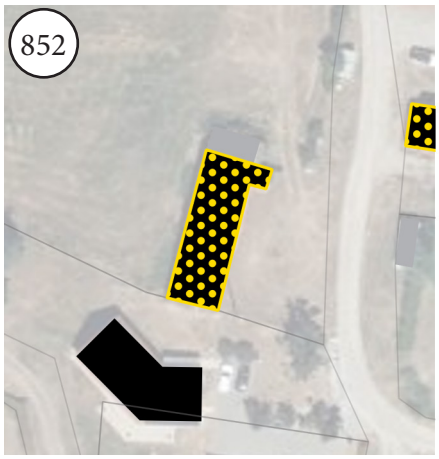
Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT21
Surface : 82 m²



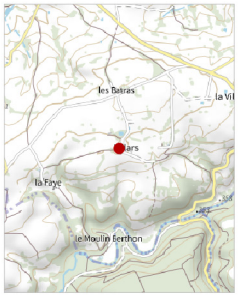


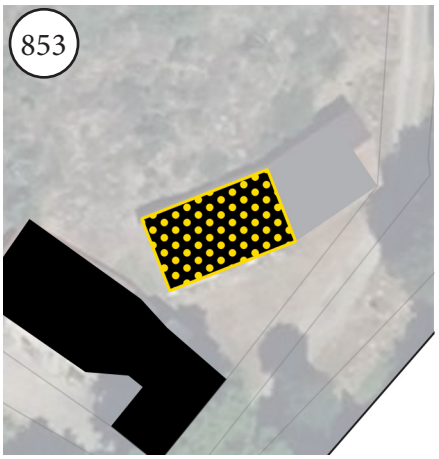
Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT3
Surface : 523 m²





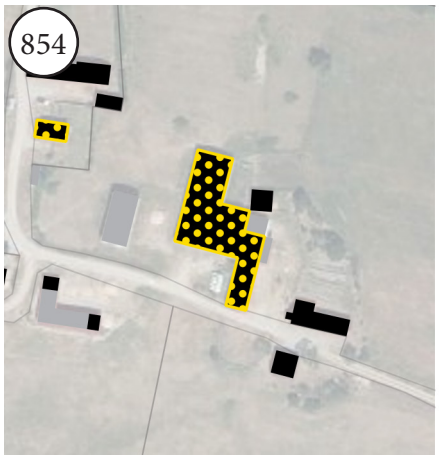
Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT4
Surface : 199 m²





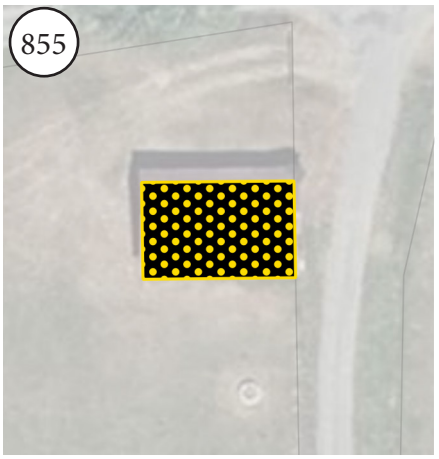
Commune : Vernusse
Lieu-dit : CORNASSAT
Parcelle : ZP6
Surface : 107 m²





Commune : Vernusse
Lieu-dit : VILLARD
Parcelle : ZT20
Surface : 967 m²

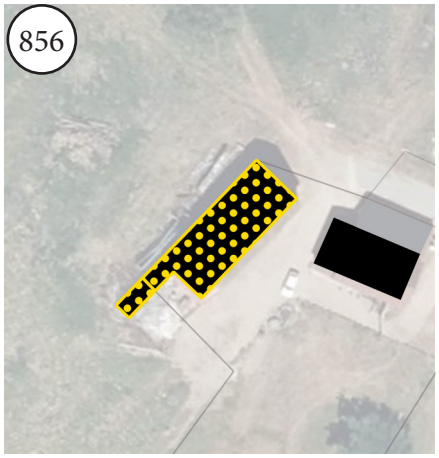




Commune : Vernusse
Lieu-dit : LES GARDES
Parcelle : ZS9
Surface : 107 m²



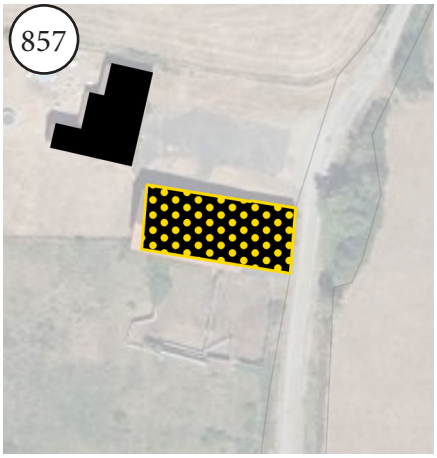
856



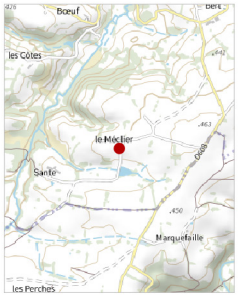
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE RECHAT
Parcelle : ZM10
Surface : 168 m²



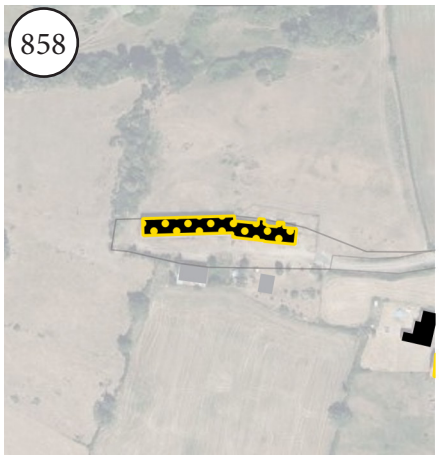
857



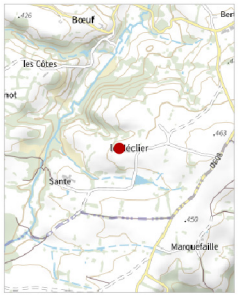
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE MECLIER
Parcelle : ZX9
Surface : 366 m²



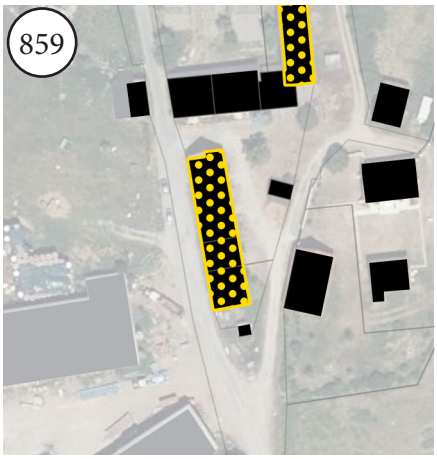
858



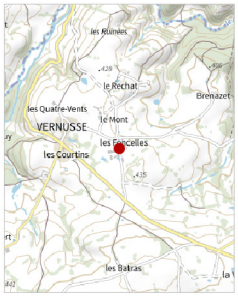
Commune : Vernusse
Lieu-dit : LE MECLIER
Parcelle : ZX12
Surface : 784 m²



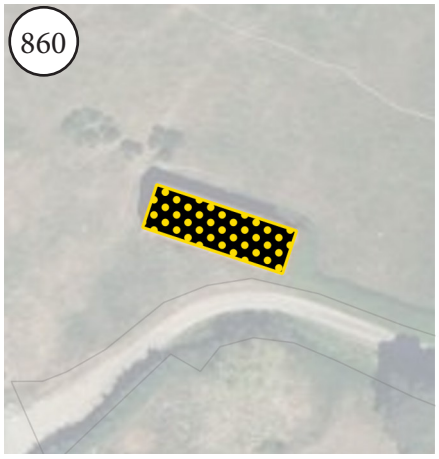
859



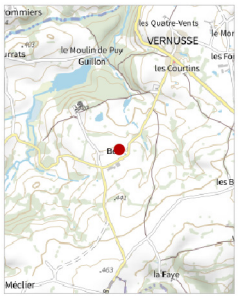
Commune : Vernusse
Lieu-dit : FONCELLES LES
Parcelle : ZL11
Surface : 402 m²



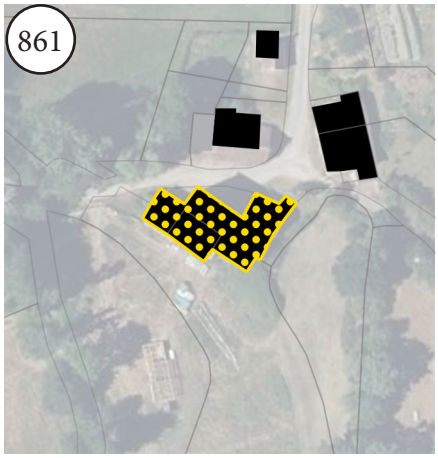
860



Commune : Vernusse
Lieu-dit : BERT
Parcelle : ZK16
Surface : 163 m²



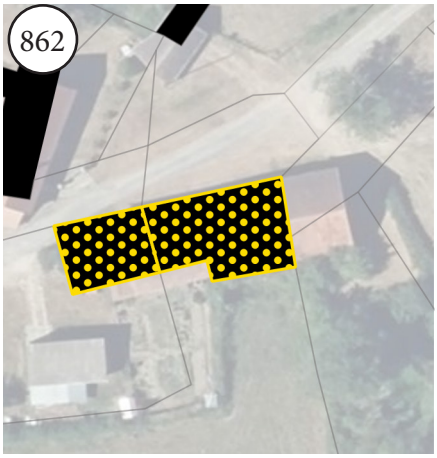
861



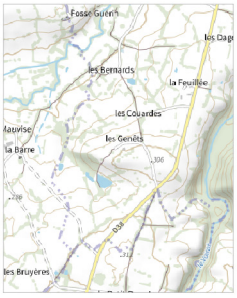
Commune : Villefranche-d'Allier
Lieu-dit :
Parcelle : F350
Surface : 403 m²



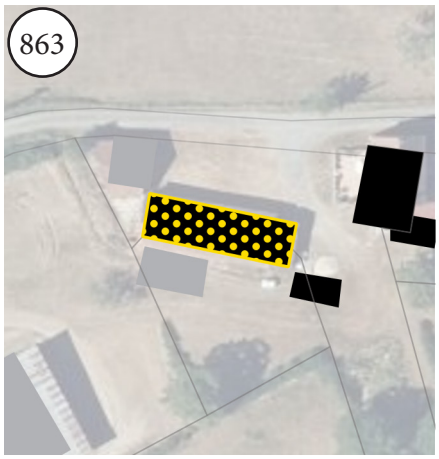
862



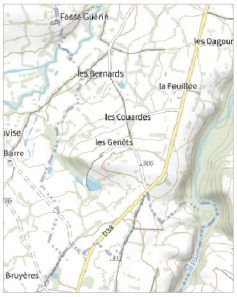
Commune : Villefranche-d'Allier
Lieu-dit :
Parcelle : A332
Surface : 210 m²



863



Commune : Villefranche-d'Allier
Lieu-dit :
Parcelle : A194
Surface : 198 m²



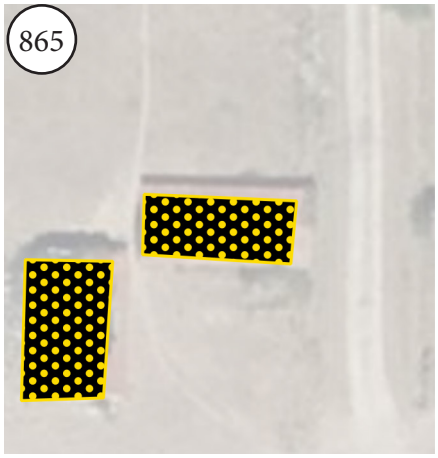
864



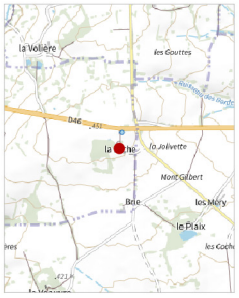
Commune : Villefranche-d'Allier
Lieu-dit :
Parcelle : A331
Surface : 117 m²



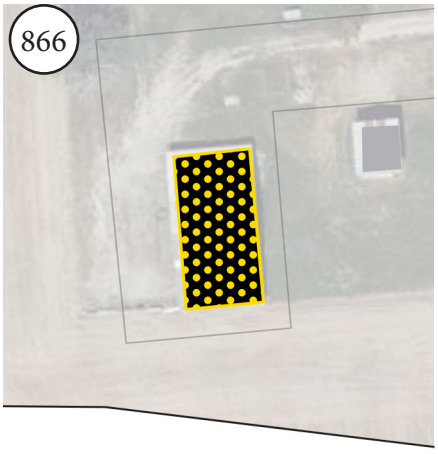
865



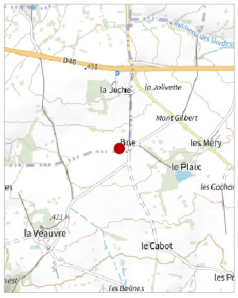
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX17
Surface : 47 m²



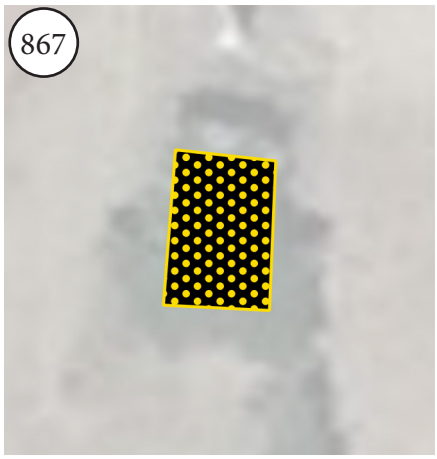
866



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX16
Surface : 406 m²



867



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA LOGE
Parcelle : YD4
Surface : 15 m²



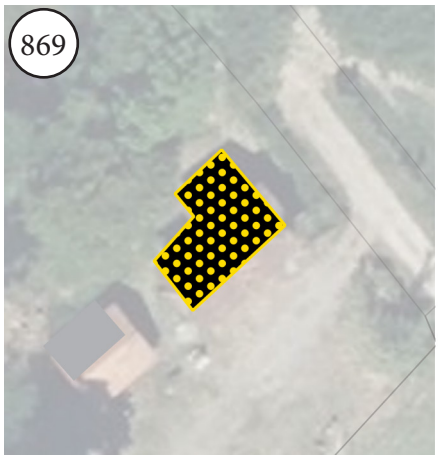
868



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA LOGE
Parcelle : YD4
Surface : 158 m²



869



Commune : Voussac
Lieu-dit : CHATEAU DE CHIRAT
Parcelle : YB14
Surface : 69 m²



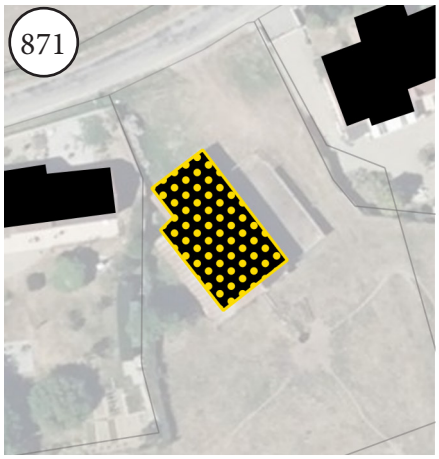
870



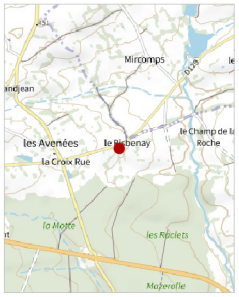
Commune : Voussac
Lieu-dit : BEAUVAIS
Parcelle : ZP6
Surface : 97 m²



871



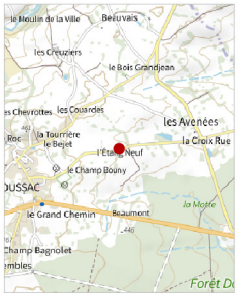
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA CROIX RUE
Parcelle : ZT41
Surface : 222 m²



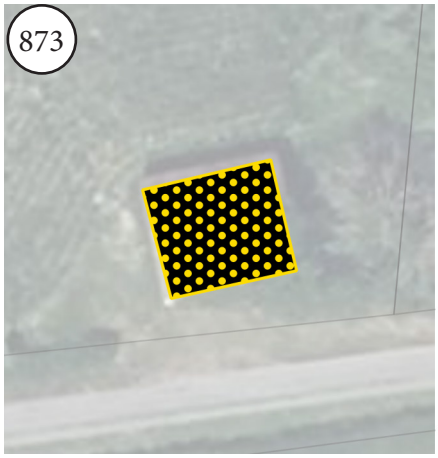
872



Commune : Voussac
Lieu-dit : LES CREUX
Parcelle : ZS18
Surface : 340 m²



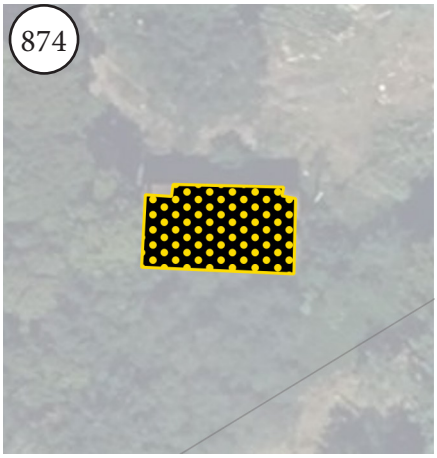
873



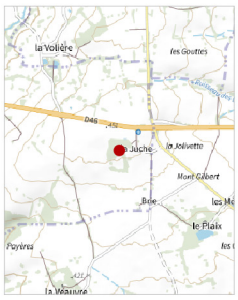
Commune : Voussac
Lieu-dit : LES BOUGONNINS
Parcelle : YN15
Surface : 64 m²



874



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX18
Surface : 150 m²



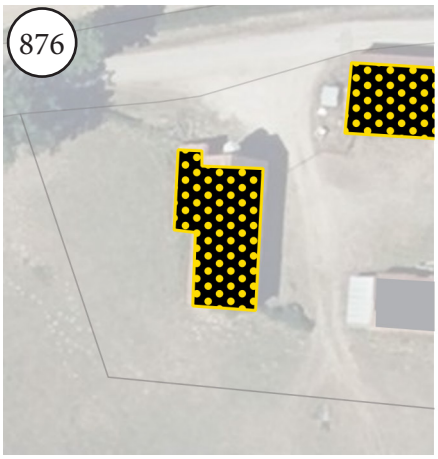
875



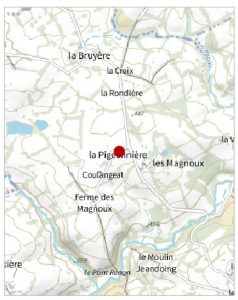
Commune : Voussac
Lieu-dit : BEAUROND
Parcelle : YN38
Surface : 43 m²



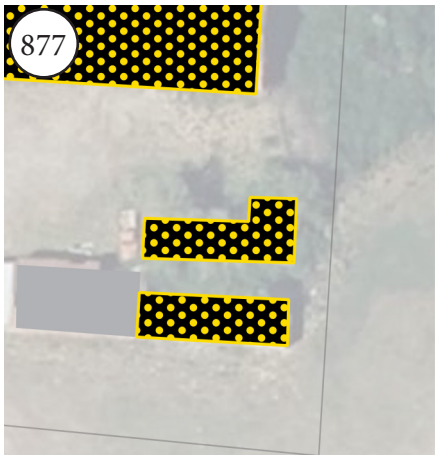
876



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA VERNE
Parcelle : ZK11
Surface : 173 m²



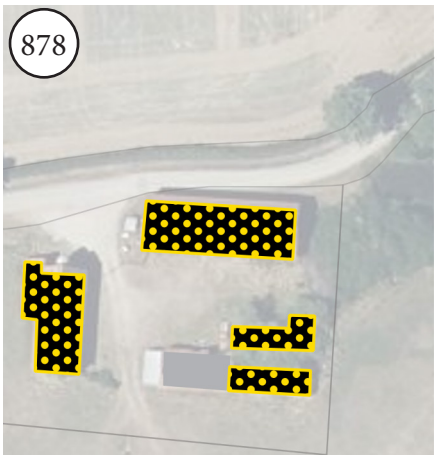
877



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA VERNE
Parcelle : ZK11
Surface : 68 m²



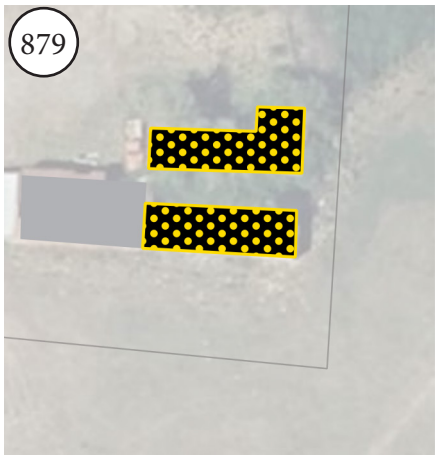
878



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA VERNE
Parcelle : ZK11
Surface : 243 m²



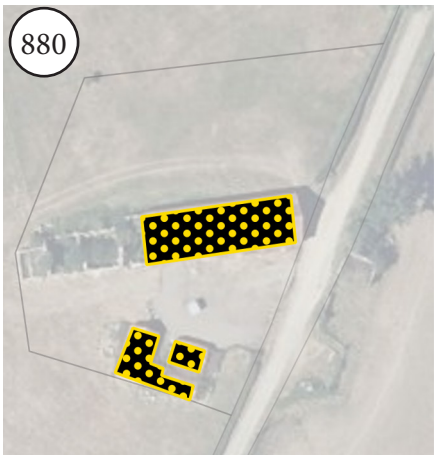
879



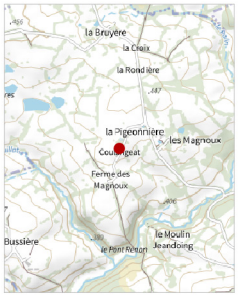
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA VERNE
Parcelle : ZK11
Surface : 65 m²



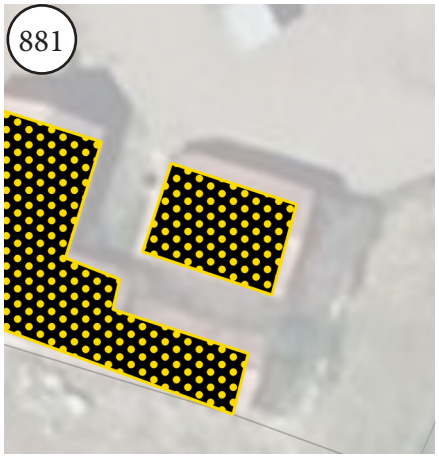
880



Commune : Voussac
Lieu-dit : COULONGEAT
Parcelle : ZK8
Surface : 290 m²



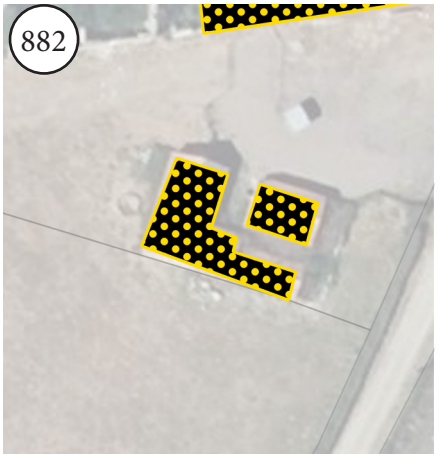
881



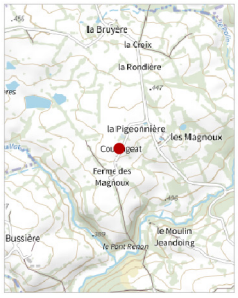
Commune : Voussac
Lieu-dit : COULONGEAT
Parcelle : ZK8
Surface : 28 m²



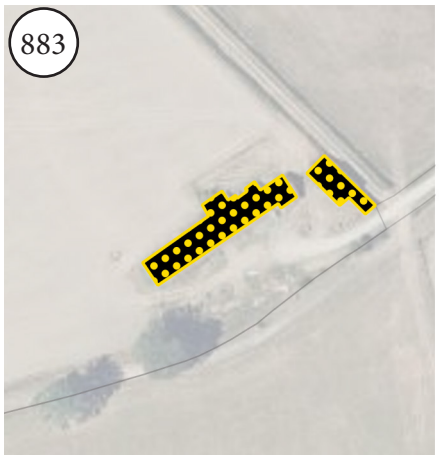
882



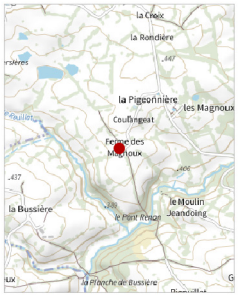
Commune : Voussac
Lieu-dit : COULONGEAT
Parcelle : ZK8
Surface : 88 m²



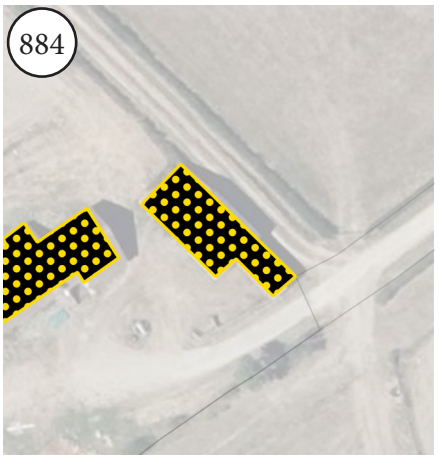
883



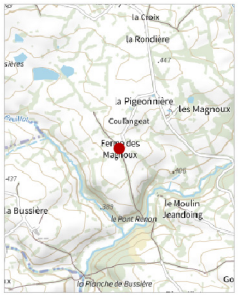
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA FERME
Parcelle : ZK6
Surface : 508 m²



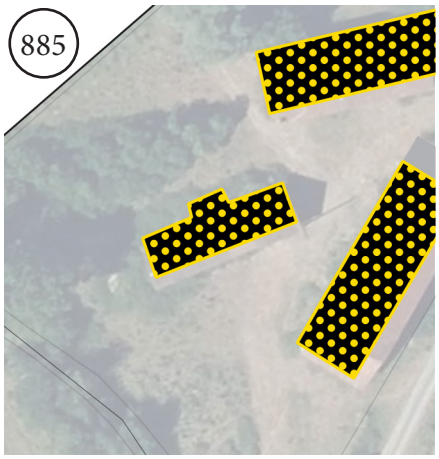
884



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA FERME
Parcelle : ZK6
Surface : 153 m²



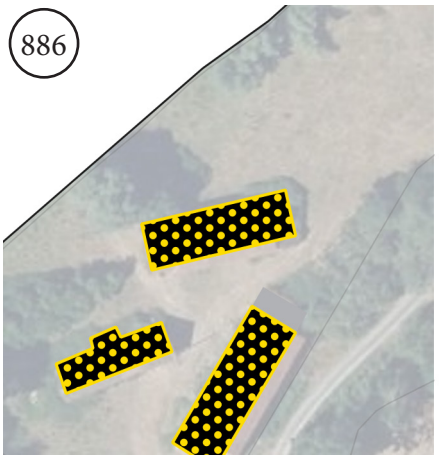
885



Commune : Voussac
Lieu-dit : DOMAINE DES COURTAIS
Parcelle : ZH2
Surface : 144 m²



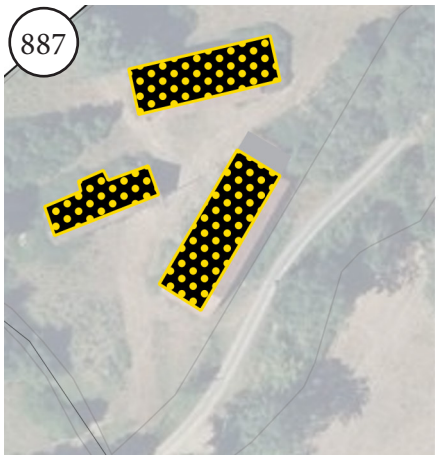
886



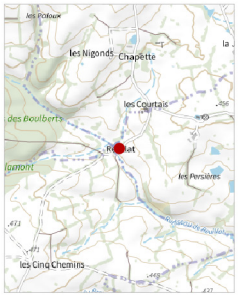
Commune : Voussac
Lieu-dit : DOMAINE DES COURTAIS
Parcelle : ZH2
Surface : 254 m²



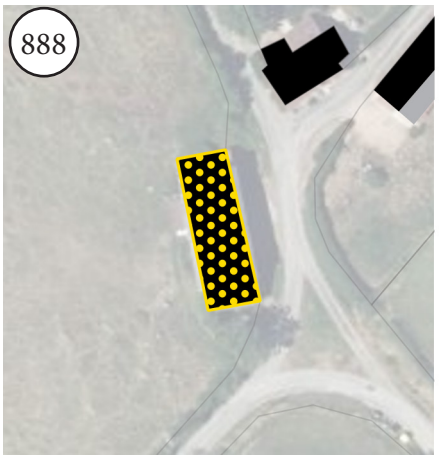
887



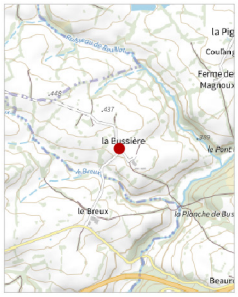
Commune : Voussac
Lieu-dit : DOMAINE DES COURTAIS
Parcelle : ZH2
Surface : 293 m²



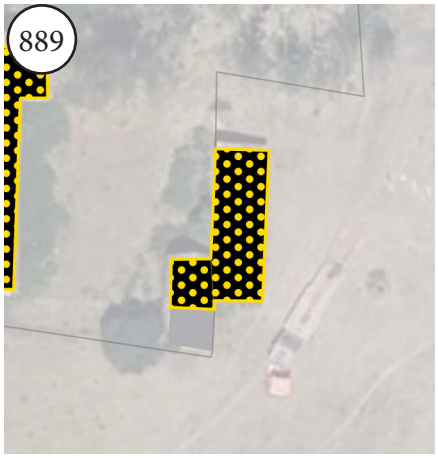
888



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA BUSSIERE
Parcelle : YS12
Surface : 227 m²



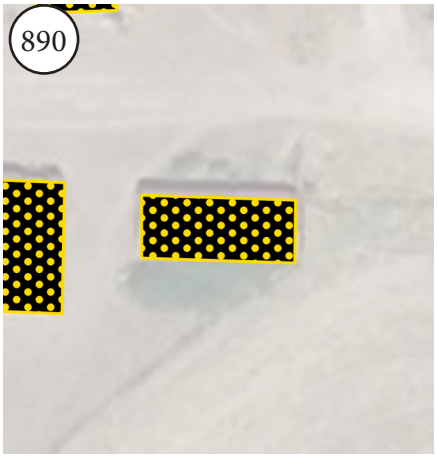
889



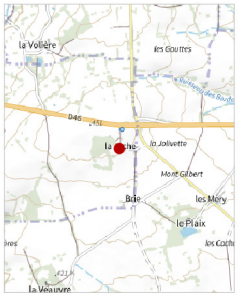
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX18
Surface : 116 m²



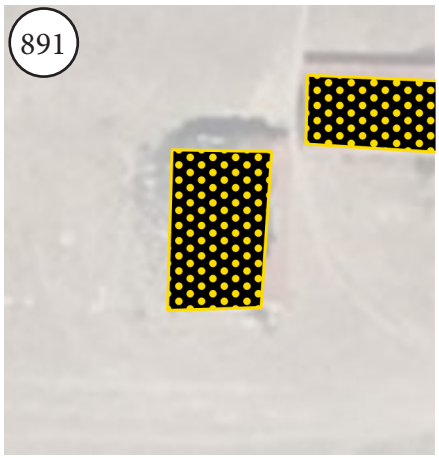
890



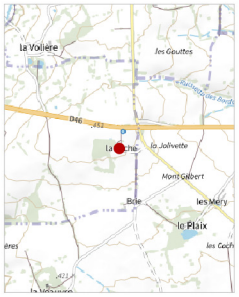
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX17
Surface : 50 m²



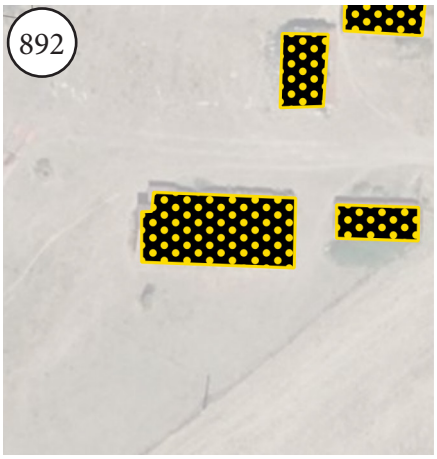
891



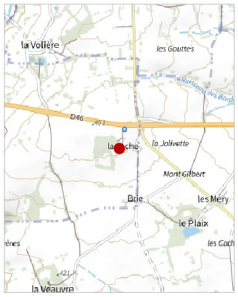
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX17
Surface : 60 m²



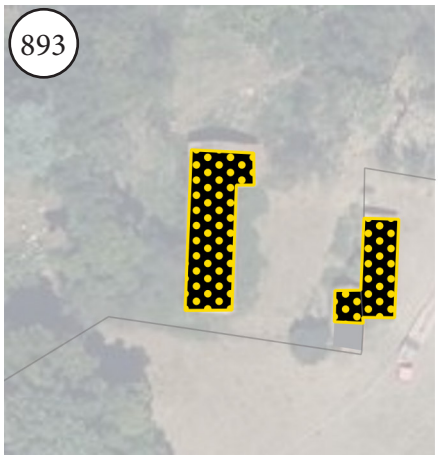
892



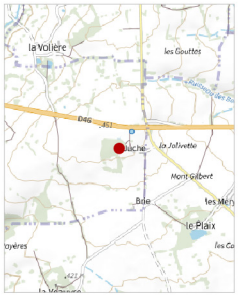
Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX17
Surface : 193 m²



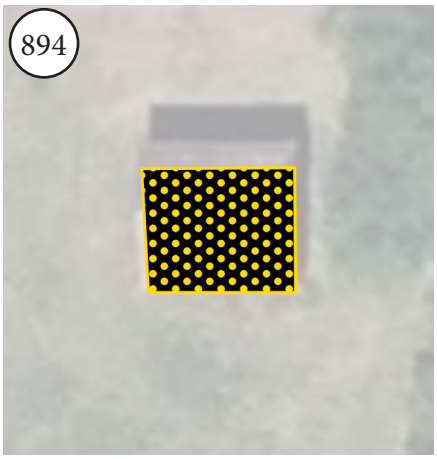
893



Commune : Voussac
Lieu-dit : LA JUCHE
Parcelle : ZX18
Surface : 215 m²



894



Commune : Voussac
Lieu-dit : LE PLAIX
Parcelle : YN83
Surface : 47 m²



COMMENTRY
MONTMARAULT
NÉRIS
COMMUNAUTÉ

ANNEXE 4

BEAUNE D'ALLIER



BEZENET



BIZENEUILLE



CHAMBLET 2



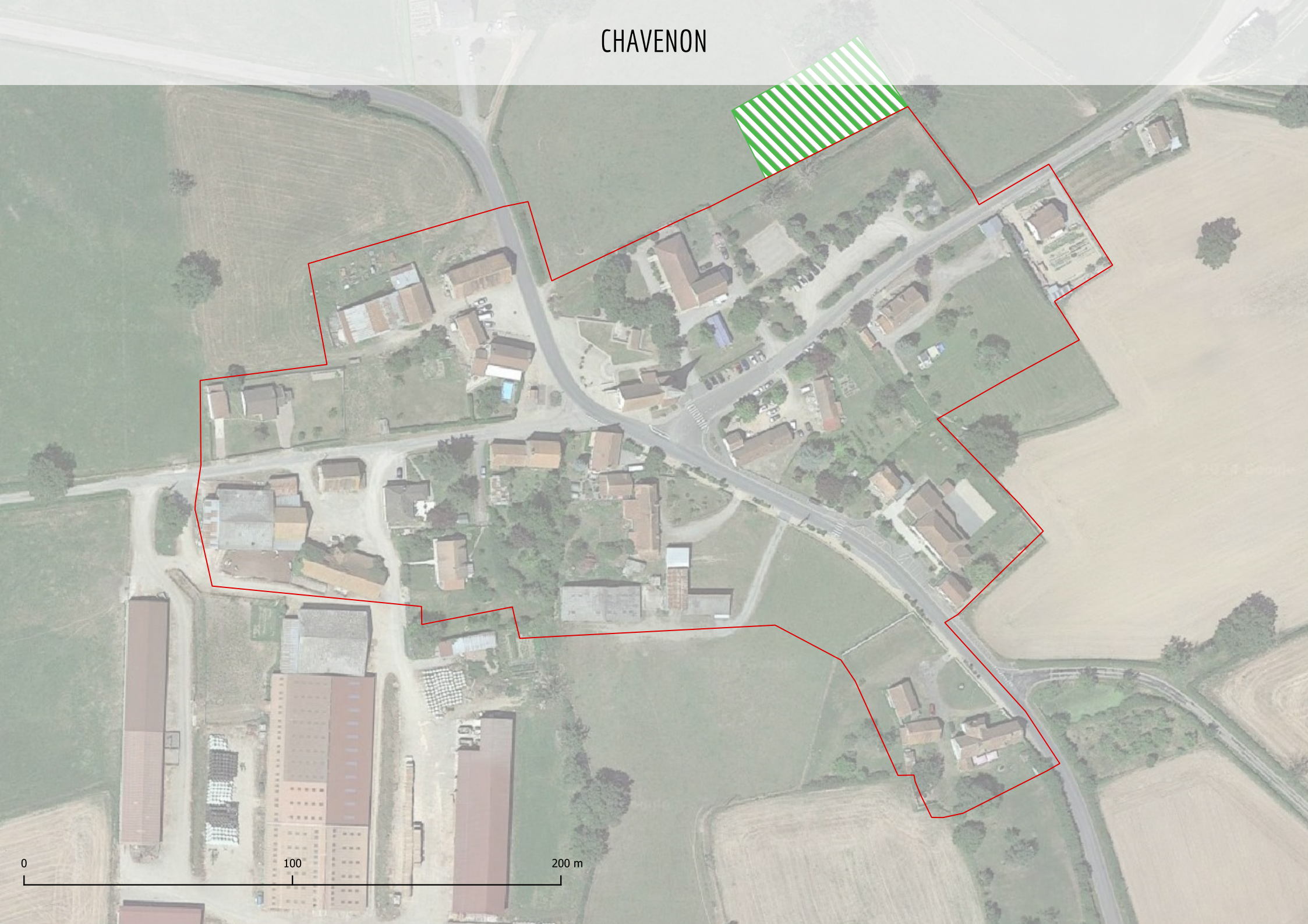
CHAMBLET



CHAPPES



CHAVENON



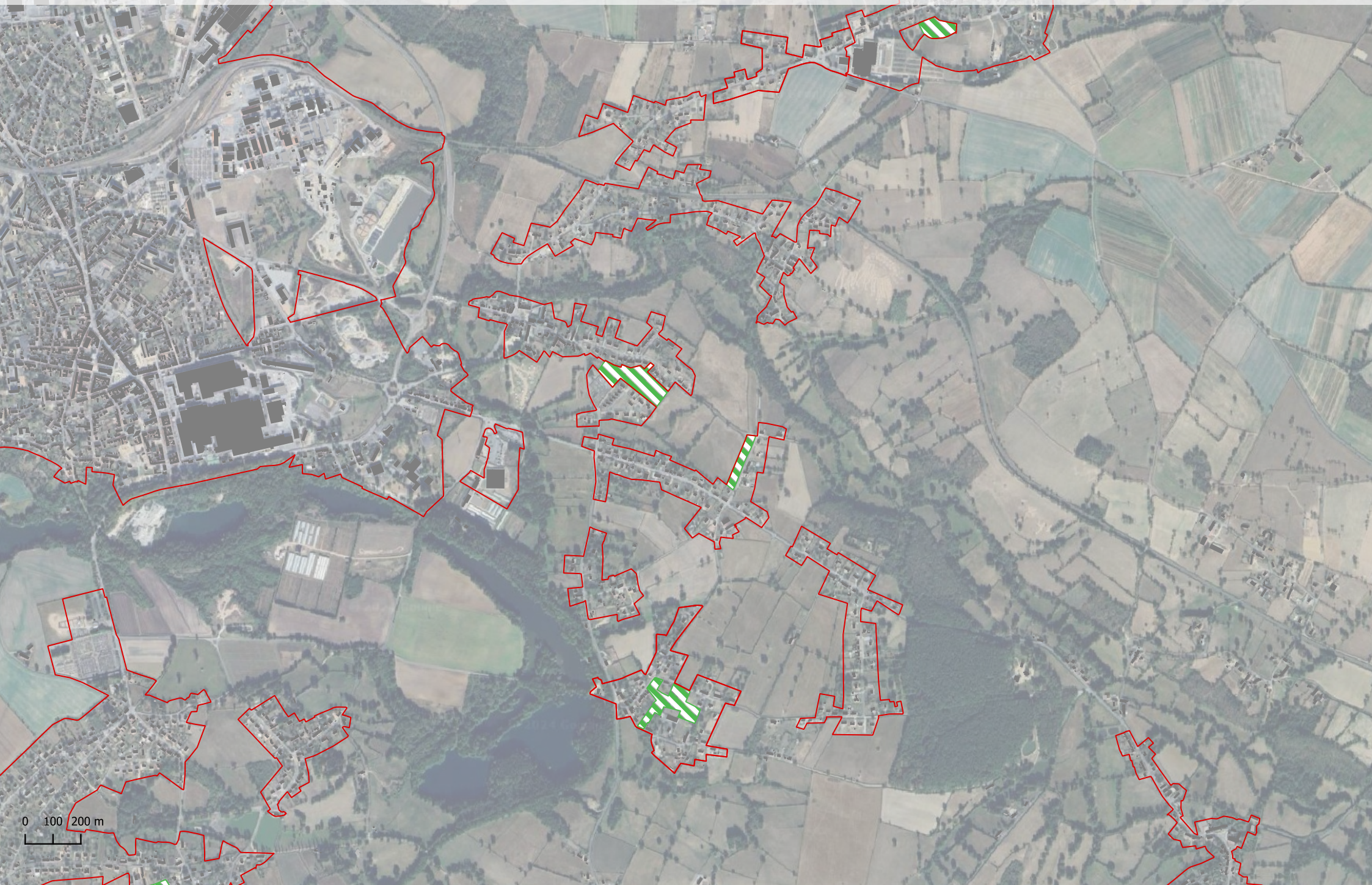
COLOMBIER 2



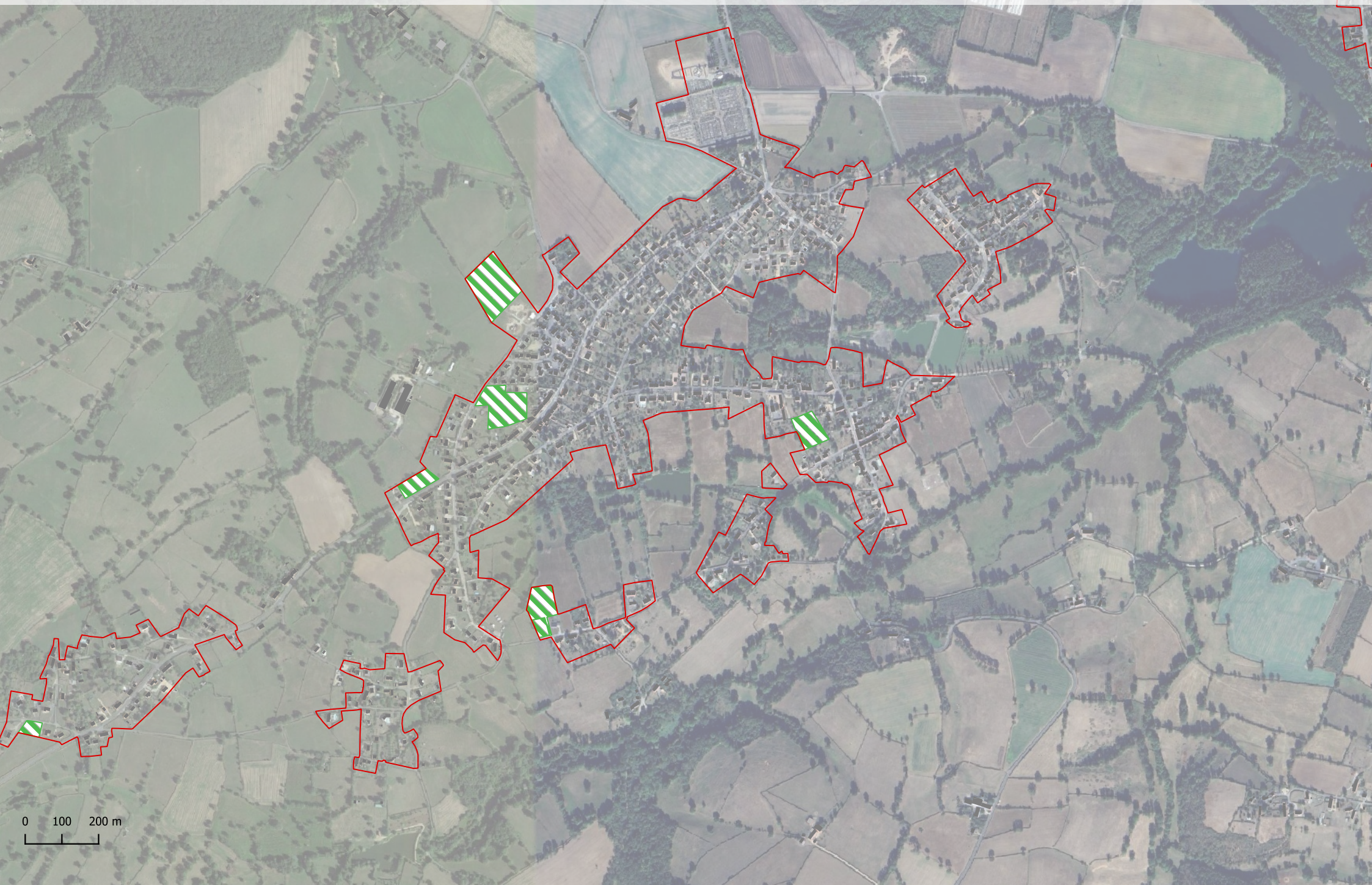
COLOMBIER



COMMENTRY 2



COMMENTRY 3



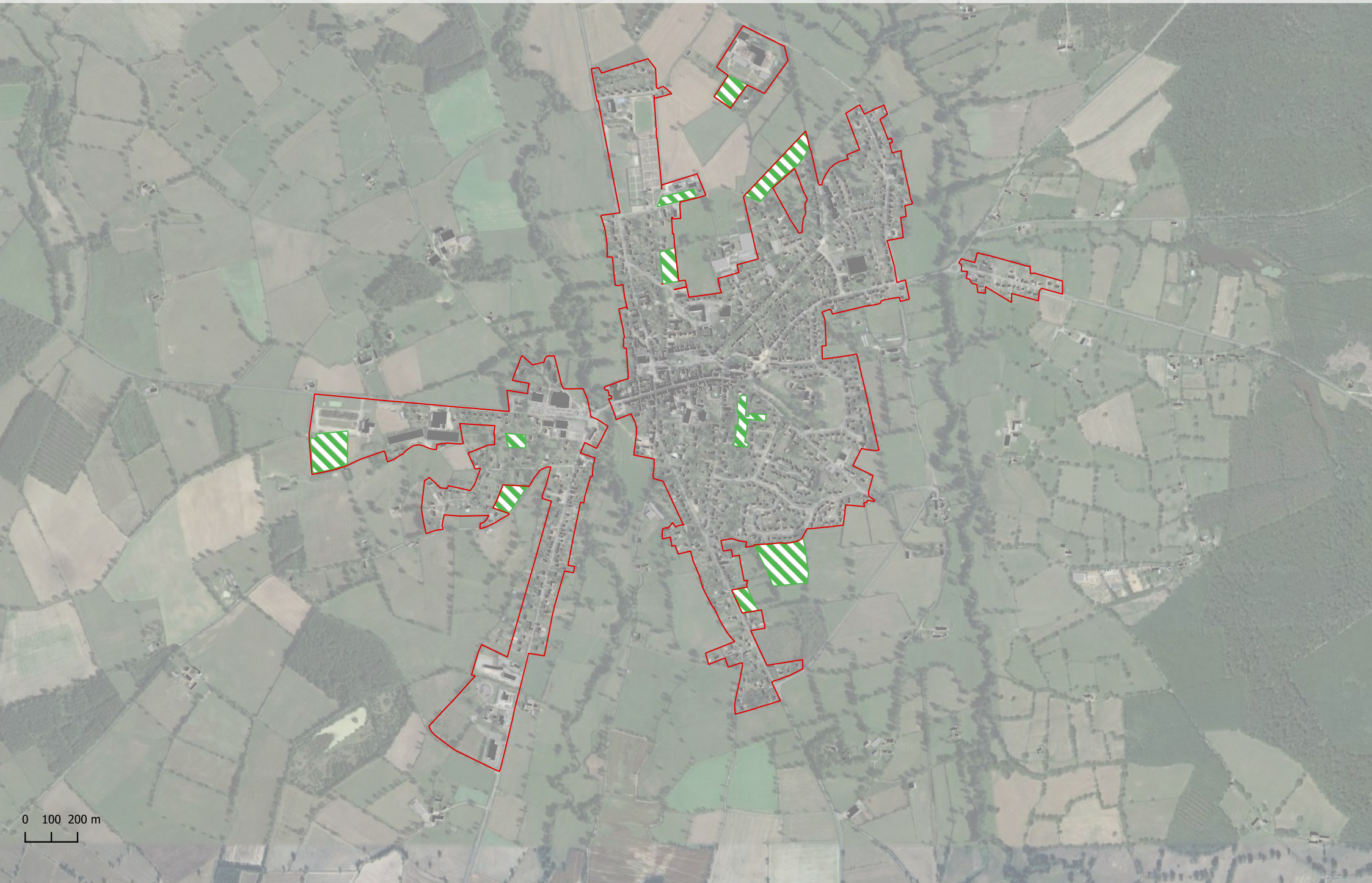
COMMENTRY 4



COMMENTRY



COSNE D'ALLIER



DENEUILLE LES MINES



DOYET 2



DOYET



DURDAT LAREQUILLE 2



DURDAT LAREQUILLE 3



DURDAT LAREQUILLE 4



DURDAT LAREQUILLE 5



DURDAT LAREQUILLE 6



DURDAT LAREQUILLE



HYDS



LA CELLE 2



LA CELLE



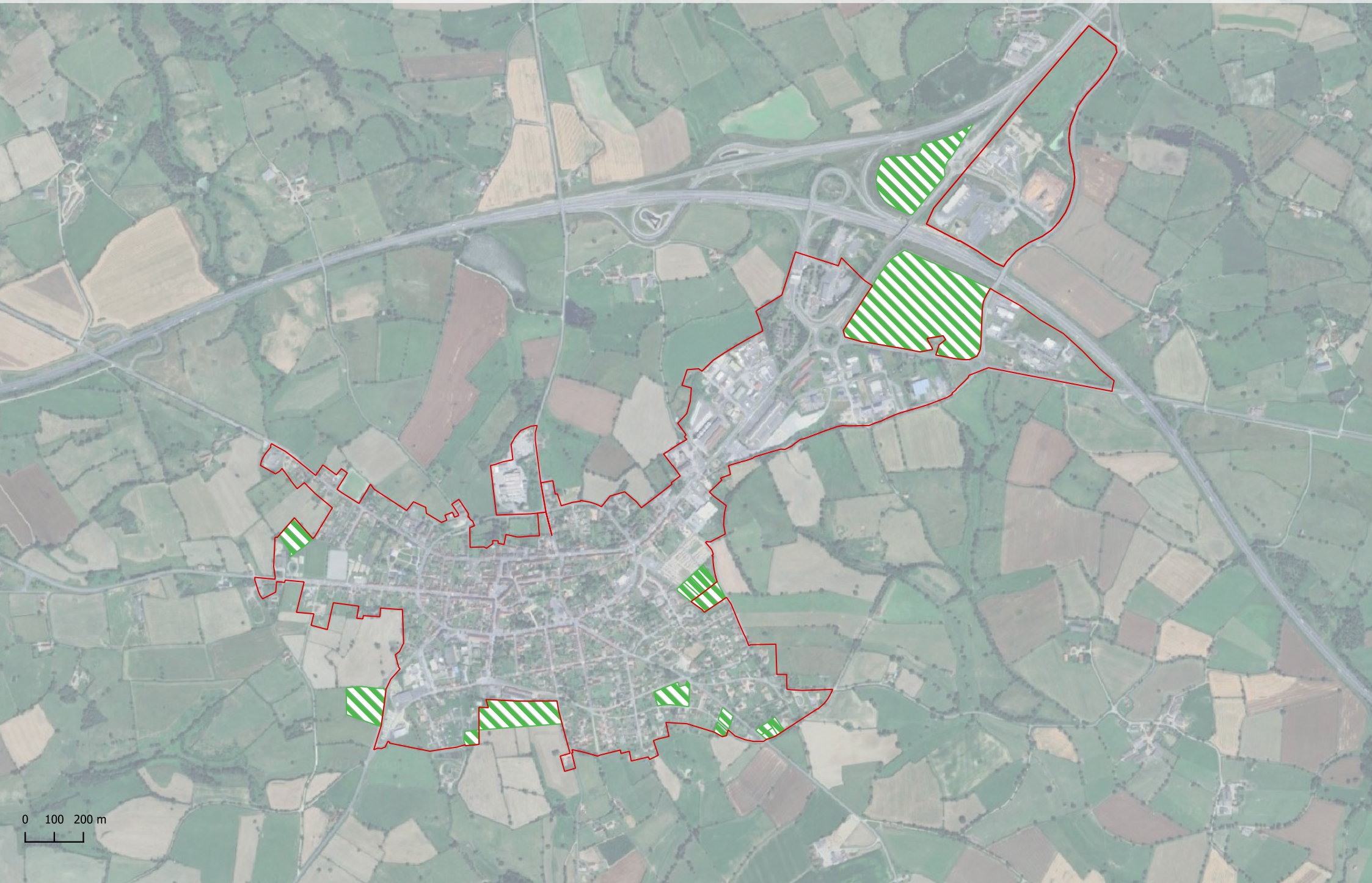
LOUROUX DE BEAUNE



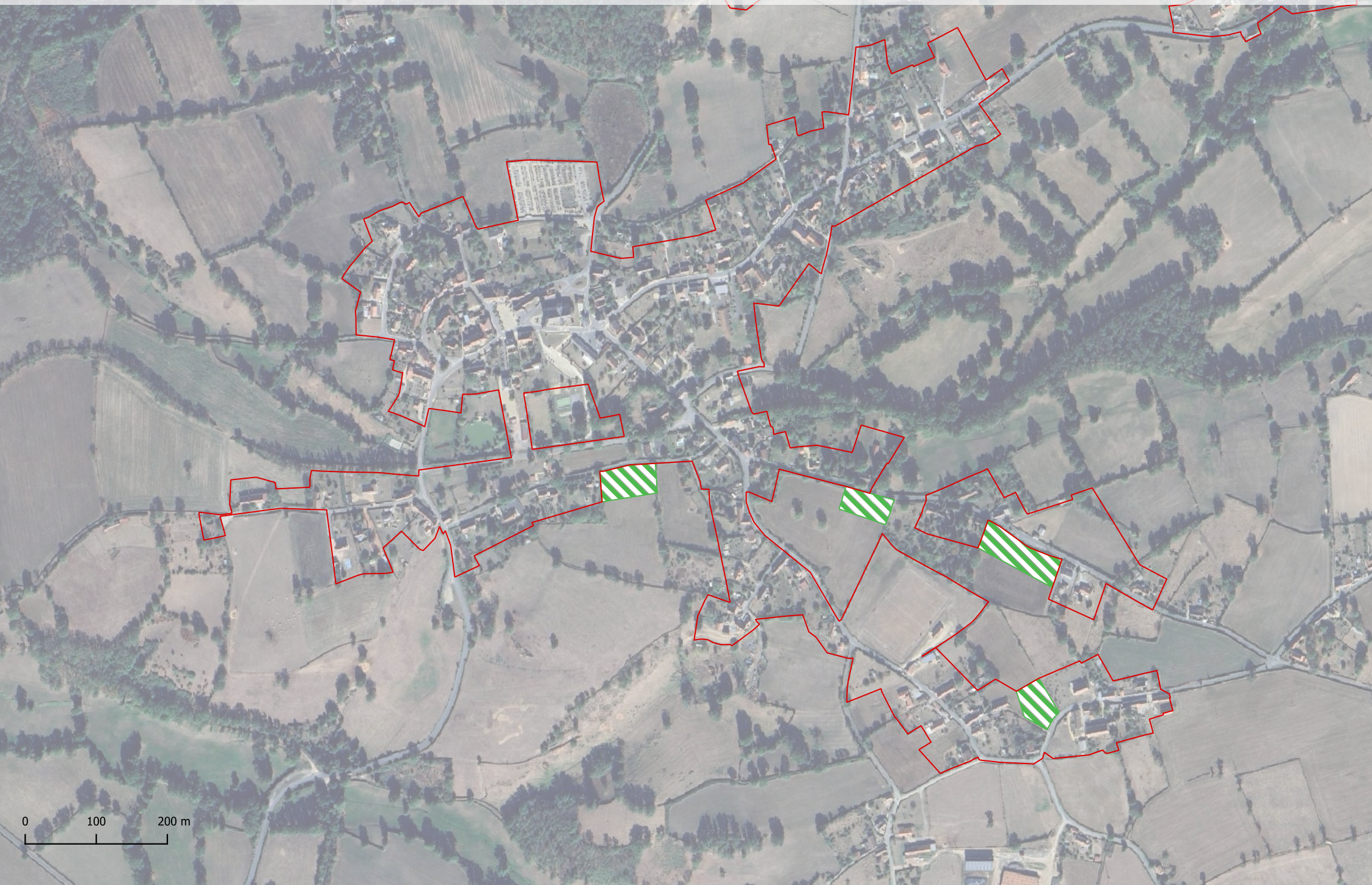
MALICORNE



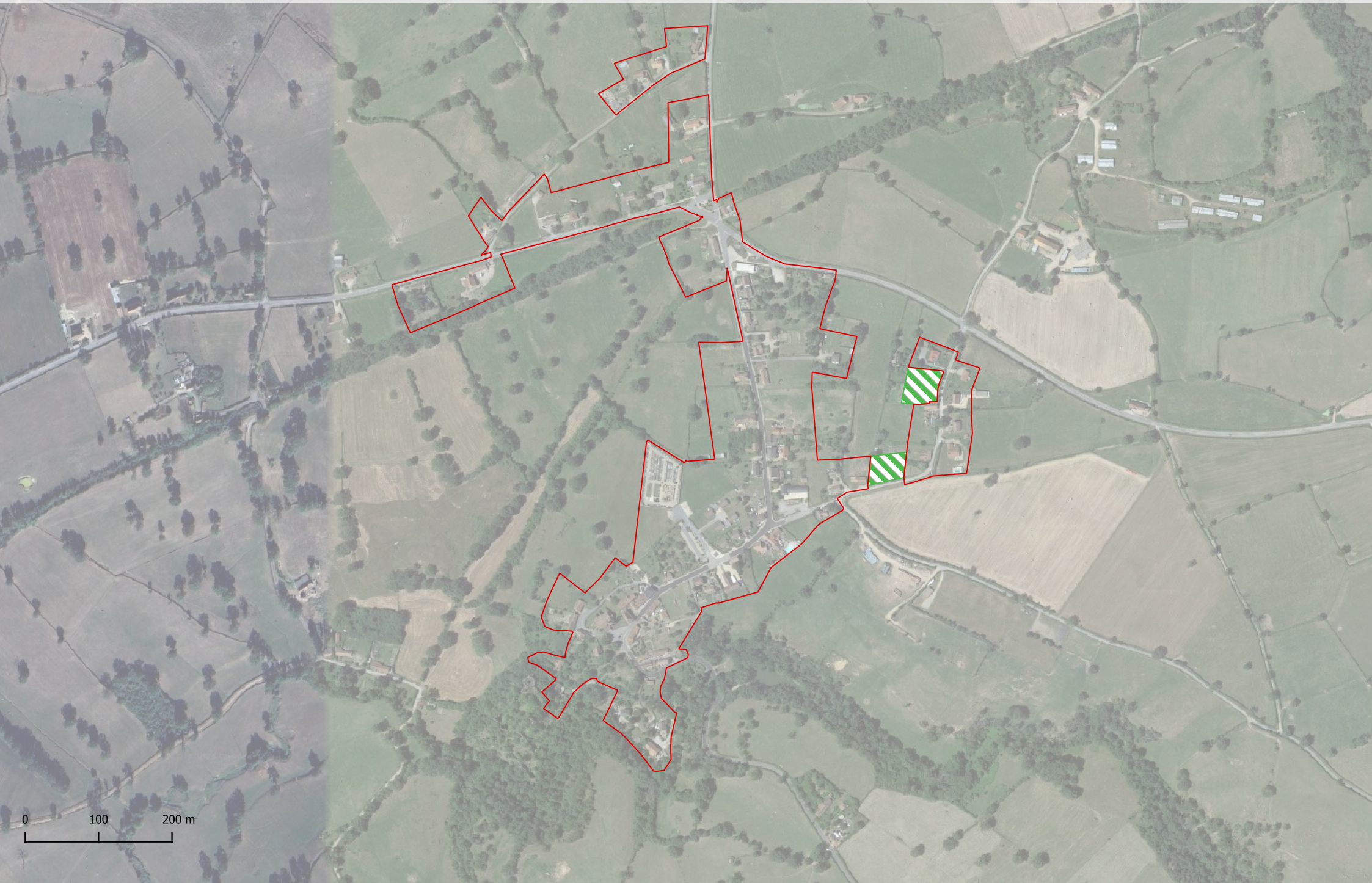
MONTMARAULT



MONTVICQ



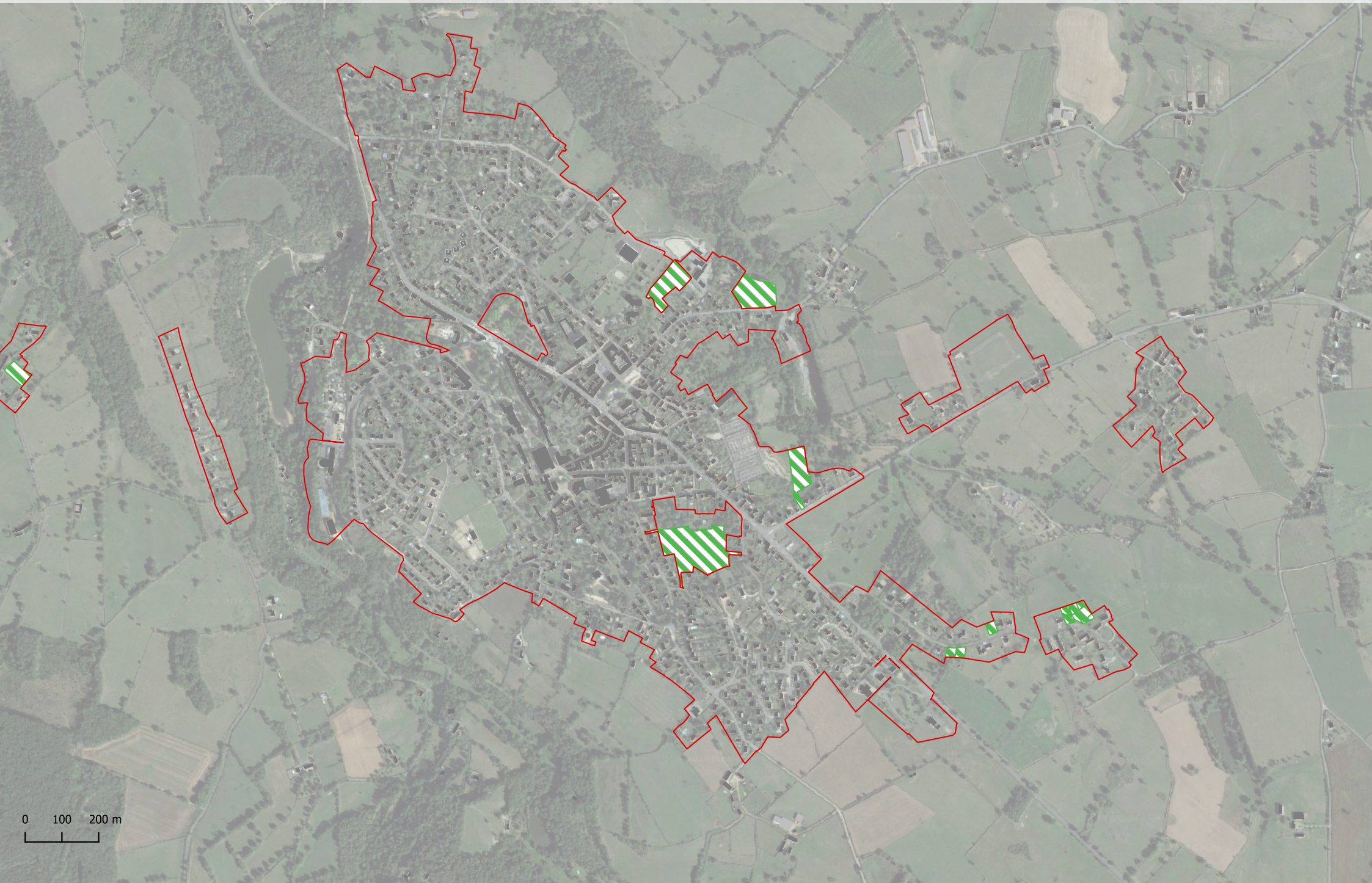
MURAT



NERIS LES BAINS 2



NERIS LES BAINS



SAINT ANGEL 2



SAINT ANGEL



SAINT BONNET DE FOUR



SAINT MARCEL EN MURAT



SAINT PRIEST EN MURAT



SAZERET



TORTEZAIS



VENAS



VERNEIX 2



VERNEIX



VILLEFRANCHE D'ALLIER



VOUSSAC

