

Séance du mercredi 10 avril 2024

Délibération n° 99_2024_039

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat –
PLUi-H – révision allégée n° 1 approbation**

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi dix avril deux mille vingt-quatre à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REMPLAÇANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	Pouvoir à Philippe AUZON
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	Pouvoir à Roger DAGHER
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	A partir du point n° 3
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	Pouvoir à Michelle RIVET
ORCENAI	Monsieur Yann CADIER	Pouvoir à Pascal COLLIN
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Absente
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Monsieur Jean-Claude LAUNAY Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Emmanuel RIOTTE Pouvoir à Isabelle CHAPUT Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Sophie CUINIÈRES Pouvoir à Jacqueline CHAMPION Pouvoir à Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Serge AUDONNET Pouvoir à Patrick BIGOT
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 25
Membres votants : 37

Secrétaire de séance : Monsieur Yves PURET

Date de la convocation : 28 mars 2024
Date de l'affichage : 28 mars 2024

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 10 avril 2024

Délibération n° 01_2024_039

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat – PLUi-H – révision allégée n° 1 approbation

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

Vu les statuts de la Communauté de communes Cœur de France ;

vu la réunion de la commission urbanisme et habitat du 13 février 2024 ;

vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-21 ;

vu la délibération en date du 30 juin 2021 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme de l'Habitat (PLUi-H) ;

vu la délibération en date du 13 avril 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi-H ;

vu la délibération en date du 28 juin 2023 arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H ;

vu l'arrêté n°55/2023 en date du 13 octobre 2023 mettant le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H à l'enquête publique ;

vu l'avis de la Mission Régional pour l'Autorité Environnementale (MRAe) ;

entendu les conclusions du commissaire-enquêteur dans son rapport en date du 3 janvier 2024 ;

considérant que la consultation des personnes publiques associées, lors de la réunion d'examen conjoint en date du 29 août 2023, l'avis de la MRAE et les résultats de la dite enquête publique justifient les rectifications suivantes du projet de révision allégée n°1 du PLUi-H :

Zonage :

- la suppression de la zone UPb sur la commune de La Celle
- la suppression d'un STECAL Nl à Virlay, sur la commune de Saint-Amand-Montrond
- la suppression de la zone Ae sur la commune de Bouzais
- la suppression des STECAL Ngv à l'Homme Carreau, sur la commune de Saint-Amand-Montrond

Règlement :

- la modification des extensions en zone A et N pour ne retenir que les 50 m² d'emprise au sol

Autre :

- compléter l'évaluation environnementale

considérant que le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal telle qu'il est annexé à la présente ;
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de communes Cœur de France durant un mois, d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales et sera publiée sur le portail national de l'urbanisme (géoportail de l'urbanisme) ;
- que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Cœur de France aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture ;
- dit que la présente délibération sera exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme, et au plus tôt un mois après transmission du dossier à la préfecture.

La présente délibération accompagnée du dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui lui est annexé sera transmise au préfet.

Le Président



Le secrétaire de séance

Yves PURET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Yves PURET', written over a light blue grid background.

Question n° 4

**Prescription de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cœur de France**

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi treize avril deux mille vingt-deux à dix-huit heures, salle de bal à Saint-Amand-Montrond.

COMMUNES

TITULAIRES

REMPLAÇANTS

ARPEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	Madame Nathalie BERNARDON
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	Monsieur Roger PORTMANN
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	Pouvoir à Roger PORTMANN
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	Pouvoir à Patrick BIGOT
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	
ORCENAIS	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Alain ANDRIAU
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Monsieur Jean-Claude LAUNAY Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Marie-Catherine MALTRE-PIREYRE Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Jennifer TIXIER	Pouvoir à Francis BLONDIEAU Pouvoir à Geoffroy CANTAT Pouvoir à Raphaël FOSSET Pouvoir à Philippe MARME Arrivée point n° 8 Pouvoir à Geoffroy CANTAT Pouvoir à Francis BLONDIEAU Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Sophie CUINIÈRES
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	Pouvoir à Marie BLASQUEZ
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	Absente

Membres en exercice : 38
Membres présents : 24
Membres votants : 35

Secrétaire de séance : Madame Marie BLASQUEZ

Date de la convocation : 6 avril 2022
Date de l'affichage : 6 avril 2022

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20220413-20220413Quest4-DE
Date de télétransmission : 20/04/2022
Date de réception préfecture : 20/04/2022

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 13 avril 2022

Question n° 4

Prescription de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cœur de France

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 et suivant, L. 153-31 et suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L. 122-4, R. 122-17 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Cœur de France approuvé par délibération en date du 30 juin 2021,

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLUi-H afin de répondre aux objectifs précités,

Considérant que l'évolution nécessaire est compatible avec les orientations générales du PADD du PLUi-H,

Considérant la nécessité de prévoir des modalités d'information et de participation du public,

Préambule

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) le 30 juin 2021, plusieurs communes ont fait part de projet sur leur territoire,

il est donc nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme.

1. Les objectifs poursuivis

- Adapter le zonage du document d'urbanisme pour permettre le développement de projets photovoltaïques sur le territoire.
- Ouvrir, à la marge, de nouvelles zones à l'urbanisation pour l'habitat et l'activité.
- Permettre le développement d'activités de loisirs.
- Localiser les terrains permettant d'accueillir les Citoyens Français Itinérants (aire d'accueil et terrains familiaux).
- Permettre l'installation de construction pour l'entretien et l'exploitation maraîcher aux Grands Villages.
- Modifier le règlement.

Une procédure de révision dite « allégée » est possible lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2. Les modalités de concertation

Conformément aux articles L.103-3 et 103-4 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir les modalités de concertation qui seront utilisés pendant toute la durée de la procédure, à savoir :

- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie
- Information du public sur le site internet de l'EPCI
- Mise en place d'un registre pour consigner les observations, ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de l'accueil de la Communauté de communes ou de faire parvenir par écrit (courrier ou mail) les observations qui seront annexées au registre de concertation

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- **de prescrire la révision allégée du PLUi-H en application des dispositions de l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme,**
- **de poursuivre les objectifs poursuivis comme exposés ci-dessus,**
- **de fixer les modalités de concertation avec le public,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document nécessaire au bon déroulement de ce dossier,**
- **d'autoriser Monsieur le Président à solliciter, en application de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'État et à en déterminer les modalités.**

 Le Président
Daniel BÔNE

Complément au rapport de présentation relatif au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France

Exposé des motifs des changements apportés

Approbation le 30 juin 2021

Modification simplifiée n°1 le 2 mars 2023

Modification simplifiée n°2 le 6 mars 2024

Révision allégée n°1 le 10 avril 2024

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire
du.....*

Thème 1 : « Création de STECAL Nph »	7
Thème 2 : "Création de STECAL « NI »	27
Thème 3 : Création de STECAL « Ae » et d'une zone 1AUe	46
Thème 4 : Création de STECAL « Ngv ».....	57
Thème 5 : Création de STECAL « Am »	68
Thème 6 : Création d'une trame jardin en zone urbaine	72
Thème 7 : Création de zones urbaines.....	76
Thème 8 : Modification du règlement écrit.....	80
Thème 9 : Mise à jour du tableau des superficies de zones	93

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes Cœur de France a été approuvé le 30 juin 2021 et modifié le 2 mars 2023 (modification simplifiée n°1) et le 6 mars 2024 (modification simplifiée n°2).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H développe trois axes stratégiques :

- **Axe 1 – Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales :**
 - * 1.1 Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.
 - * 1.2 Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.
 - * 1.3 Valoriser l'économie du bien-vivre.

- **Axe 2 – Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.**
 - * 2.1 Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.
 - * 2.2 Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.
 - * 2.3 Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

- **Axe 3 – Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.**
 - * 3.1 Être la Porte touristique du Sud Cher et du Berry.
 - * 3.2 Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover.
 - * 3.3 Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

1.2.Objectifs de la révision allégée n°1

Depuis son approbation en 2021, le PLUi-H de Cœur de France a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée.

La révision allégée n°1 porte notamment sur :

- La création de STECAL Nph à vocation d'aménagement de centrales solaires photovoltaïques au sol pour la production d'énergie renouvelable et locale sur les communes de Bruère-Allichamps, Meillant et Orval – une étude dérogation à la loi Barnier a été menée ;
- La création de STECAL Ae sur la commune de Vernais et d'une zone 1AUe à Orval ;
- La création de STECAL NI à vocation de loisirs sur les communes de Charenton-du-Cher, Nozières, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre-les-Étieux ;
- La création de STECAL Ngv et la suppression STECAL Ngv existant sur la commune de Saint-Amand-Montrond ;
- La création d'un secteur Am (Agricole maraîchage) sur la commune de Saint-Amand-Montrond et la rédaction d'un règlement spécifique ;
- La définition d'un nouveau sur-zonage de trame jardin sur la commune de Saint-Amand-Montrond ;
- La création d'une zone Uh à Coust ;
- La création d'un zonage réglementaire dédié à l'activité maraîchère sur Saint-Amand-Montrond ;
- La réalisation d'ajustements réglementaires en zone A et zone N en lien avec les évolutions de la révision allégée n°1.

Les principaux objectifs de la révision allégée n°1 sont les suivants :

- Renforcer la production d'énergies renouvelables solaires ;
- Accompagner le confortement des sites d'activités récréatives, de loisirs et touristiques ;
- Répondre aux besoins d'accueil et d'hébergement des gens du voyage ;
- Répondre à des besoins d'accueil économique ponctuels en milieu rural ;
- Permettre une urbanisation encadrée complémentaire à vocation habitat;
- Préserver la production de maraîchage et accompagner les activités maraîchères locales ;
- Protéger et renforcer les éléments d'intérêt éco-paysager.

1.3. Objet de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H

Pour permettre la réalisation de ces projets, il est nécessaire de procéder à une révision allégée du PLUi-H.

Le champ d'application de la révision allégée est précisé par les articles L.153-31 à L.153-35 et particulièrement le L153-34.

L'article L.153-34 du code de l'urbanisme indique que « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.4. La procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H de Cœur de France

La révision allégée du PLUi-H se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Élaboration de la note de présentation de la révision allégée (études et élaboration du dossier) ;
- Évaluation environnementale de la révision allégée ;
- Arrêt du projet de révision allégée (dont bilan de la concertation publique) ;
- Réunion d'examen conjoint (transmission du dossier arrêté aux PPA et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint) ;
- Consultations et avis obligatoires : soumission du dossier de révision allégé arrêté pour avis à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers

(CDPENAF), à l'autorité environnementale et le cas échéant aux organismes au titre du R153-6 (INAO, CRPF...);

- Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT ;
- Enquête publique ;
- Ajustement du contenu du dossier de révision allégée suite aux consultations et à l'enquête publique ;
- Approbation du dossier de révision allégée par le Conseil communautaire ;
- Transmission du dossier de révision allégée approuvé au Préfet du Cher et réalisation des modifications éventuelles demandées (contrôle de légalité) ;
- Affichage de la délibération approuvant la révision allégée, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la révision allégée (opposabilité de la révision allégée n°1).

1.5.Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la révision allégée vise à présenter les évolutions du PLUi-H de Cœur de France.

Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, 9 thèmes ont été définis :

- Thème 1 – « Création de STECAL Nph » ;
- Thème 2 – « Création de STECAL NI » ;
- Thème 3 – « Création de STECAL Ae » et d'une zone 1AUe ;
- Thème 3 – « Modification du règlement graphique » ;
- Thème 4 – « Modification du règlement écrit » ;
- Thème 5 – « Création de STECAL Ngv » ;
- Thème 6 – « Création d'un secteur Am » ;
- Thème 7 – « Création d'une trame jardin en zone urbaine » ;
- Thème 7 – « Nouvelle délimitation de zones urbaines » ;
- Thème 8 – « Modification du règlement écrit » ;
- Thème 9 - Mise à jour du tableau des superficies de zones » ;

Thème 1 : « Création de STECAL Nph »

1. Définition de STECAL Nph sur les communes d'Orval, Bruère-Allichamps et Meillant

1.1. Objectifs et justifications

Le PLUi-H identifie des secteurs Nph (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) correspondant à des sites pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol.

10 secteurs Nph sont définis au règlement graphique du PLUi-H : 2 secteurs à Arpheuilles, 2 à Bruère-Allichamps, 2 Charenton- du-Cher, 1 à Drevant, 1 à Orval, 1 à Saint-Amand-Montrond et 1 à la Groutte.

En cohérence avec la Charte Agriculture, Urbanisme Territoires – Volet Développement des installations photovoltaïques, la définition des secteurs Nph au PLUi-H de Cœur de France limite et encadre les projets afin d'éviter leur multiplication en zone naturelle mais aussi en zone agricole.

La révision allégée n°1 porte sur :

- la **redélimitation de l'emprise d'un STECAL Nph existant** sur la commune d'Orval. Le site correspond à l'ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux. Il s'agit de répondre à l'avancement et à l'évolution du projet en adaptant le périmètre du STECAL.
- et la **création de trois nouveaux STECAL Nph** à :
 - * **Bruère-Allichamps** : délimitation d'un nouveau STECAL Nph ;
 - * **Meillant** : délimitation d'un nouveau STECAL Nph ;
 - * **Orval** : délimitation d'un nouveau secteur réglementaire Nph à l'Est de l'A71.

Les sites de projet sont inscrits en zonage réglementaire A au PLUi-H, correspondant aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous conditions, dans l'ensemble de la zone A dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

Pour rappel, les centrales solaires photovoltaïques constituent des installations nécessaires à des équipements collectifs au sens des dispositions de l'article L. 123-12 code de l'urbanisme.

La présente révision allégée n°1 répond aux besoins de classement des secteurs de projet photovoltaïques en zone Nph dont les dispositions réglementaires sont spécifiquement dédiées aux besoins d'aménagement et d'exploitation des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol.

Les objets du « Thème 1 » de la révision allégée n°1 s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment de l'axe 3.2 « **Valoriser les ressources énergétiques pour innover.** » : « (...) **le projet de territoire Cœur de France encourage le développement des filières d'avenir présentant un réel potentiel.** »

Les projets d'aménagements de sites photovoltaïques sur le territoire intercommunal sont cohérents avec les orientations générales du PADD « **Le projet de territoire valorise les gisements solaires en encourageant et accompagnant le développement des énergies solaires sous formes de projets individuels et d'intérêt collectif.** »

1.2. Présentation des projets

1.2.1. Projet à Bruère-Allichamps

> Site « la Chatelette » - projet JP Energie Environnement

Ce projet, porté par la société JP Energie Environnement, a fait l'objet d'une étude d'impact de l'environnement en décembre 2022. Un permis de construire a été déposée en janvier 2023.

- **Situation cadastrale** : le site de projet est localisé sur la commune de Bruère-Allichamps en limite communale avec le territoire de La Celle. Il se situe au lieu-dit « La Chatelette » et intéresse les parcelles cadastrées ZD1, ZD2, ZD 5 et ZD6 soit une surface totale d'environ 25,5 ha. Les parcelles, anciennes prairies permanentes, concernées par le site de projet n'ont pas été déclarées au RPG entre 2016 et 2021.
- **Description du site d'implantation** : le site du projet prend place dans un contexte boisé et bocager. Implanté sur le plateau agricole au nord du territoire intercommunal et en limite de la vallée de l'Hyvernin, le secteur de projet est composé essentiellement de milieux ouverts de type prairie (pâturage ainsi que fourrés ponctuellement ouvertes).

La limite nord de la zone de projet borde la ripisylve qui longe le ruisseau de l'Hyvernin et marque une rupture entre les paysages agricoles ouverts du nord et les paysages bocagers du sud. Au sud-est, la limite est marquée par la lisière du bois des Beugnes. La limite ouest prend appui sur un paysage de bocage et se situe en retrait de l'ensemble bâti du hameau de « la Chatelette ». Le bois des Pains et les haies bocagères à l'ouest mettent le site de projet à distance du paysage bordier de la route départementale 2144 (route de Bourges).

Le paysage comprend un maillage régulier de petits bois qui participe à cloisonner les vues en direction du site de projet. En effet, le rythme régulier des boisements sur les ondulations du relief vallonné compose un paysage fermé. Les vues y sont donc courtes, ce qui limite la perception du site du projet.

- **Projet solaire** : le projet est situé sur un ensemble foncier agricole. La société JP Énergie Environnement a fourni les caractéristiques techniques suivantes :

- * une puissance installée de 19,15 MWc ;
- * une production électrique de 22,2 GWh /an.

L'exploitation solaire est prévue pour une durée de 30 à 40 ans et le démantèlement de la centrale est provisionné.

Le projet permet de coupler une production photovoltaïque à une production agricole. Ce couplage permet, à des surfaces délaissées depuis 10 ans, de retrouver un usage agricole. Les terrains sont d'anciennes prairies permanentes aujourd'hui en friche pouvant être reconverties en prairies, parfaitement adaptées pour une activité agricole de pâturage. Le projet agricole consiste à revaloriser de la surface pastorale par le biais d'un partenariat avec un éleveur ovin local.

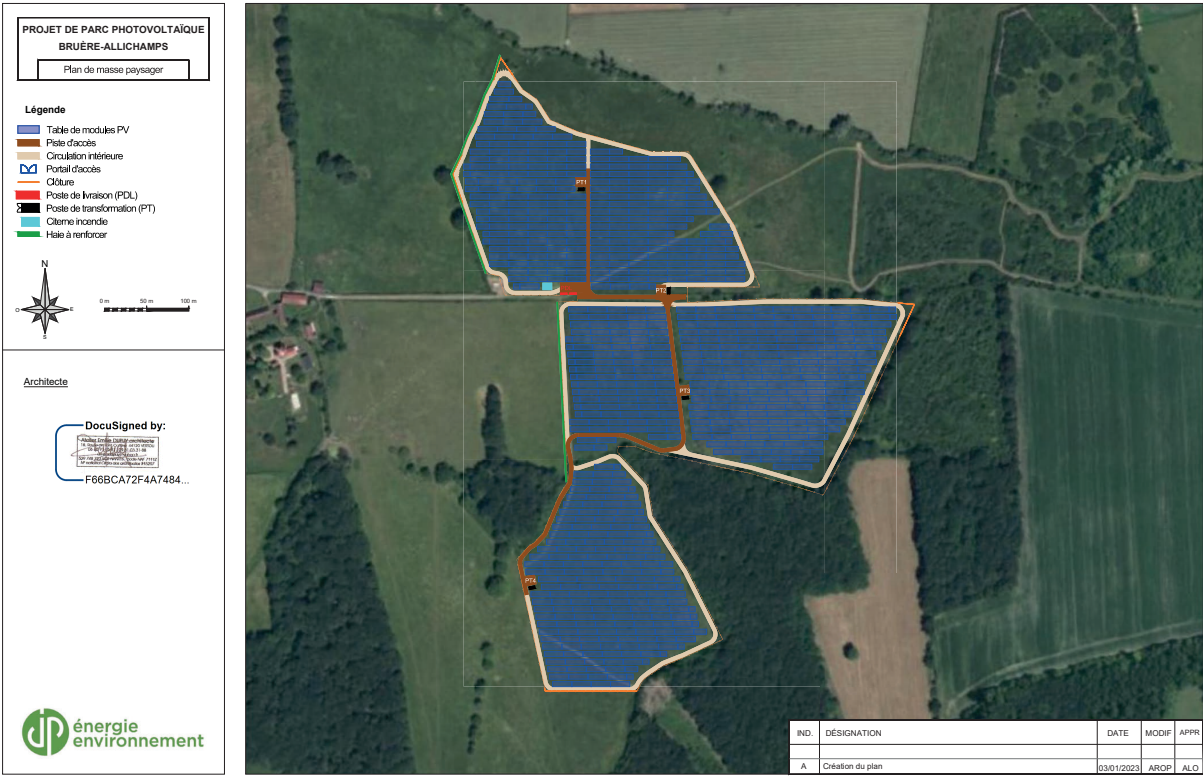
2006-2010

2021



Source Géoportail « Remonter le temps »

Plan de masse du projet de parc photovoltaïque à Bruère-Allichamps



Source JP Energie Environnement

1.2.2. Projets à Meillant

> Site « La Brande des Grands Cours » - projet VALECO

Ce projet, porté par la société VALECO, a fait l'objet :

- ➡ d'une étude d'impact de l'environnement en mai 2022.
- ➡ d'un dépôt de permis de construire a été déposée en juin 2022. A noter que dans le cadre de l'instruction de la demande du permis de construire, la MRAE constate par courrier daté du 14 février 2023 l'absence d'observation émise par l'autorité environnementale.
- ➡ d'un avis favorable de la CDPENAF à l'étude préalable agricole et aux mesures de compensation proposées le 23 décembre 2022.
- **Situation cadastrale** : le site de projet est localisé sur la commune de Meillant en limite est du bois de Meillant – lieu-dit la Brande des Grands Cours. Le projet intéresse les parcelles cadastrées B1467 et B1499. Les parcelles concernées par le site de projet sont été déclarées au RPG entre 2016 et 2021. Le projet s'étend sur une superficie totale de 22,8 hectares
- **Description du site d'implantation** : Le site s'insère dans un contexte bocager et prairial. Il est entouré de prairies pâturées et/ou fauchées et de forêts. Les parcelles du projet agrivoltaïque sont aujourd'hui des prairies permanentes naturelles. Le site projet est composé :
 - * de milieux ouverts de type « Prairie » : les prairies sont essentiellement pâturées par les bovins avec une diversité floristique relativement faible. Elles sont plus ou moins délimitées par les haies sur l'ensemble de la zone.
 - * des zones humides aux fonctionnalités plus ou moins altérées à certains endroits (piétinement par le bétail ou le travail du sol).
 - * des mares avec ou sans végétaux en racinés et servant à l'abreuvement du bétail présent sur les prairies.
 - * un réseau de haies plus ou moins denses assurant un rôle de masque et marqueur paysager.
- **Projet agrivoltaïque solaire** : le projet est situé sur un ensemble foncier agricole. La société VALECO a fourni les caractéristiques techniques suivantes :
 - * une puissance installée de 14,3 MWc ;
 - * une production électrique de 17 400 MWh /an.

L'exploitation solaire est prévue pour une durée de 30 ans et le démantèlement de la centrale est provisionné.

Le dimension du projet agrivoltaïque permet en phase exploitation un usage agricole sous deux modalités :

- sans difficulté, le pâturage de l'ensemble des surfaces par les bovins, que ce soit dans les inter-rangs que sous les panneaux et en bordure interne des clôtures. Ainsi la parte de surface agricole utile est réduite au minimum (pistes lourdes et légères, équipements électriques). A noter que le pâturage reste la voie privilégiée et prioritaire.
- Un entretien mécanique des prairies par le broyage ou la fauche en cas de conditions climatiques défavorables afin de constituer des stocks fourragers. La hauteur sous panneaux, la géométrie de la structure porteuse des tables et la largeur de l'inter-rangs permettent d'envisager une fauche de la prairie sur une largeur de 6,5 m environ.

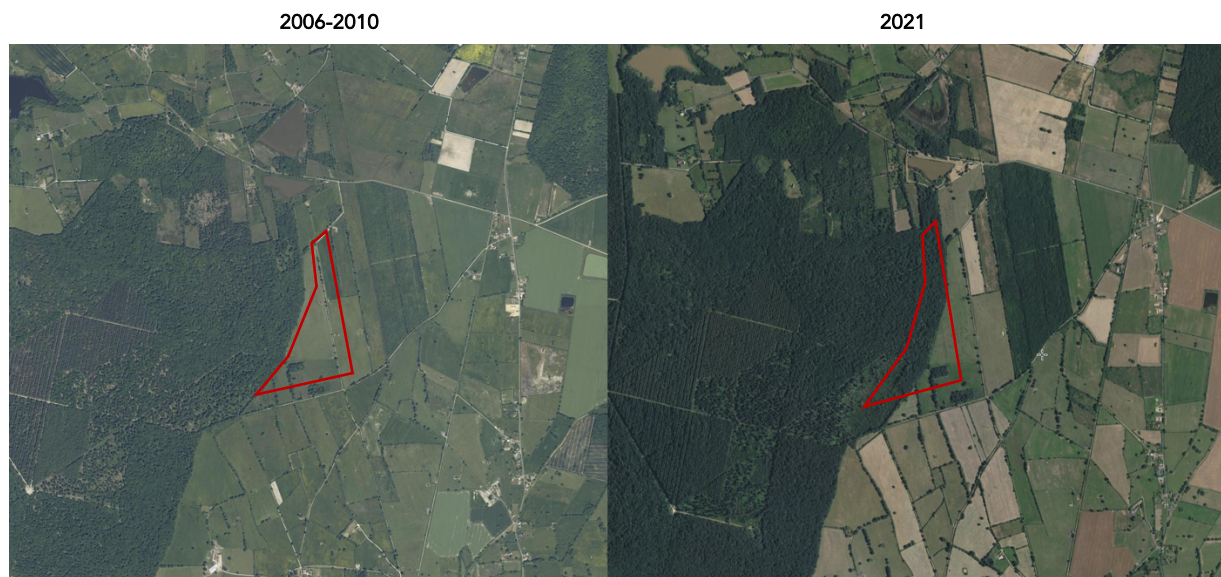
Vue aérienne



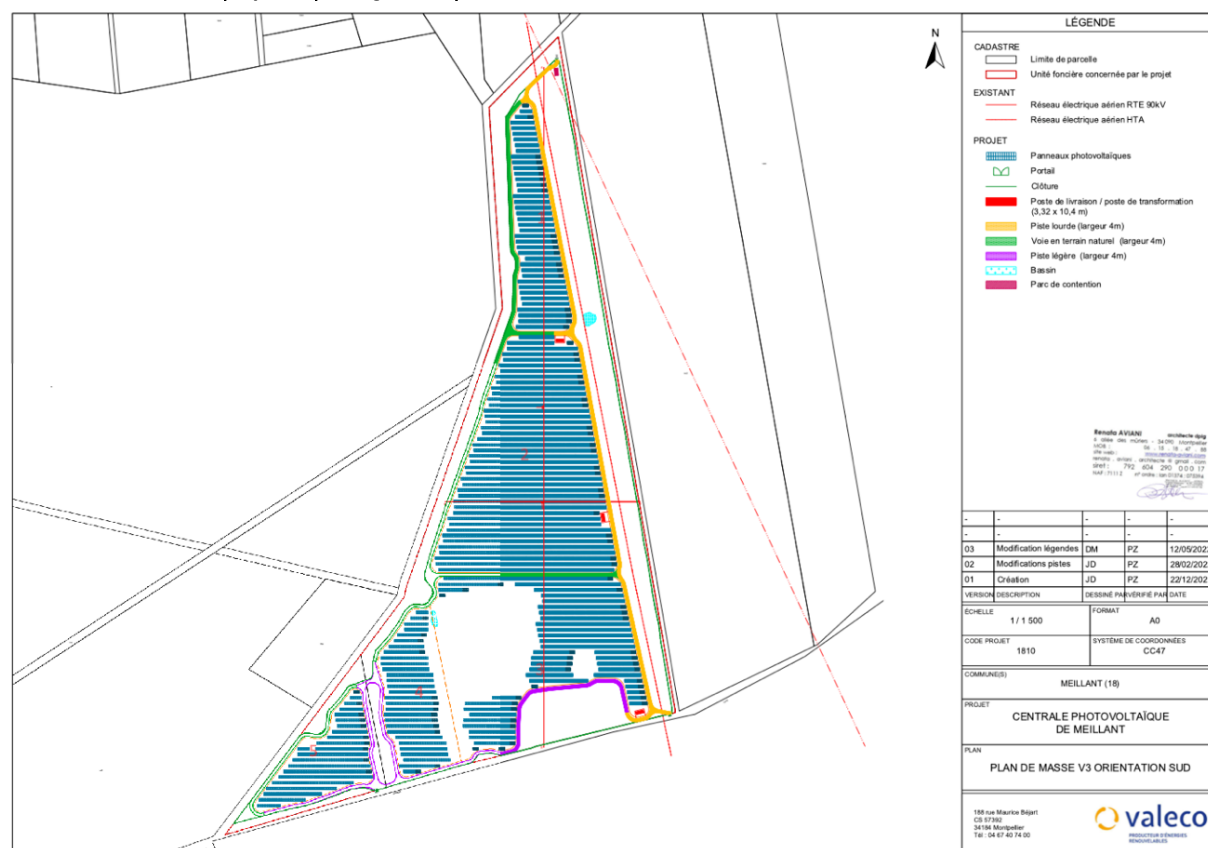
Source VALECO



Source VALECO



Plan de masse du projet de parc agrivoltaïque à Meillant



1.2.3. Projets à Orval

> **1^{er} site – Projet VALECO au lieu-dit « Le Champ Balai ».** Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un résumé non technique en juin 2022. Un permis de construire a été déposée début juillet 2022. Le STECAL Nph existe déjà au plan de zonage du PLUi-H. La révision allégée a pour objet d'étendre le périmètre existant pour l'adapter à la nouvelle emprise du projet.

- **Situation cadastrale :** le projet est implanté sur la commune d'Orval, au lieu-dit « Le Champ de Balai » sur les parcelles cadastrées ZB 35 et ZB 37. La zone d'implantation occupe une surface de 49,1 ha.

- **Description du site d'implantation :** le site de projet est délimité à l'ouest par les emprises de l'autoroute A71. Le nord du site est occupé pour un ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux. Sur cette zone, le terrain présente une topographie marquée qui est due au comblement des casiers de stockage des déchets. Le reste du site est composé de prairies permanentes naturelles. Le site est entouré de boisements en partie Ouest – Nord et Sud et par un réseau de haies. Enfin, trois mares sont présentes sur la partie sud de la zone tandis que sur le centre de stockage des déchets, on retrouve plusieurs points d'eau artificiels.

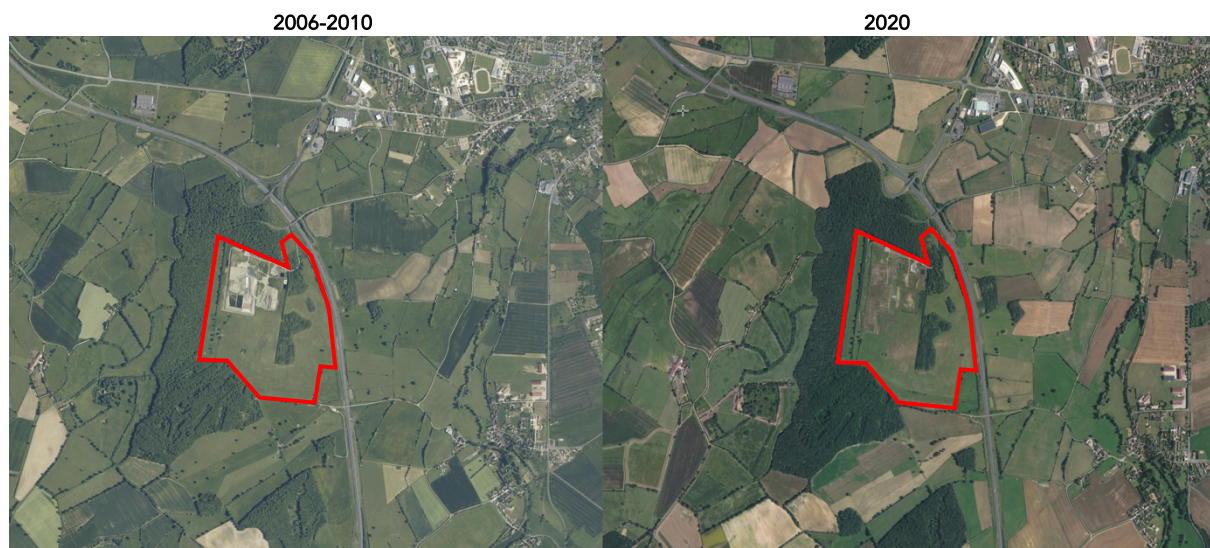
Une partie de la parcelle cadastrée ZB 35 est déclarée pour partie au RPG de 2021.

- **Projet solaire : le projet est situé sur un ancien centre d'enfouissement des déchets** (ancien centre SITA) mais également sur des parcelles agricoles. Porté par la société VALECO, il produira à terme une électricité renouvelable d'une puissance estimée de 37.5 MWc pour une production envisagée de 44 800 MWh/an soit la consommation approximative de 22 600 habitants (équivalents consommation électrique).

Le dimensionnement du projet agrivoltaïque permettra, en phase d'exploitation, un usage agricole sous deux modalités :

- * le pâturage par les bovins dans les inter-rangs, sous les panneaux et en bordure interne des clôtures. Le production agricole portera sur un élevage bovin et pâturage.
- * un entretien mécanique des prairies par le broyage ou la fauche en cas de conditions climatiques favorables afin de constituer des stocks fourragers.

L'exploitation solaire est prévue pour une durée de 40 ans . Le démantèlement de la centrale est provisionné.



Source Géoportail « Remonter le temps »

Vues rapprochées sur l'ancien centre d'enfouissement des déchets sur les pâturages naturels



Source VALECO

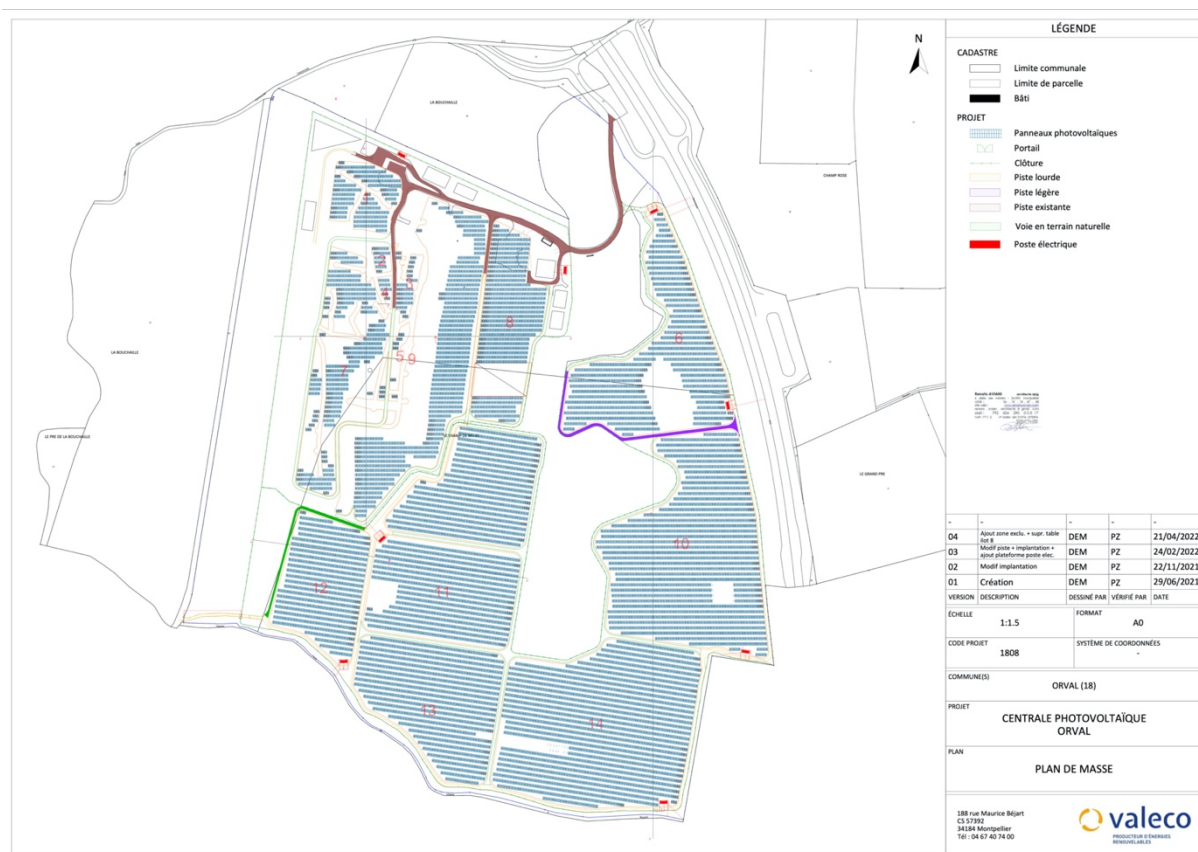


Vue aérienne



Source VALECO

Plan de masse du projet de la centrale photovoltaïque à Orval



Source VALECO

La révision allégée n°1 vise à étendre le périmètre du secteur Nph existant au règlement graphique du PLUi-H. En effet, le PLUi-H approuvé classe partiellement la seule parcelle ZB 37 en zone Nph au règlement du PLUi (emprise de l'ancien centre d'enfouissement des déchets non dangereux). **La procédure a donc pour objet d'inclure intégralement les parcelles ZB 35 et EB 37** actuellement classées en zone agricole (A) ou partiellement en secteur Nph pour la ZB 37 (ancien site d'enfouissement).

> 2^{er} site – Projet PHOTOSOL en rive nord-est de l’autoroute A71

Ce deuxième site de projet est porté par la société PHOTOSOL. Il a fait l’objet d’une étude d’impact en juillet 2022.

- **Situation cadastrale** : la zone d’implantation est localisée sur des parcelles de pâturage. Elle est située le long de l’autoroute A71 et, elle est longée par une voie communale. La surface de la zone est d’environ 10,7 hectares, entièrement incluse au sein de la parcelle cadastrale ZB 10.
- **Description du site d’implantation** : il s’agit de parcelles pâturées ou cultivées sur une surface d’environ 10,7 ha. Le site projet s’inscrit dans un contexte bocager, longé par l’autoroute A71 à l’est et, se positionne en retrait des urbanisations d’Orval (zone commerciale et économique d’Orval au nord). Des haies sont présentes autour du site, limitant les vues. L’accès actuel au site se fait par la route Villaine.

L’occupation du sol se caractérise par des pâturages permanents. Ponctuellement des ronciers et des lisières arborées marquent la limite du site de projet.

- **Projet solaire** : les caractéristiques techniques du projet transmises par la société PHOTOSOL sont :
 - * une puissance installée de 11,5 MWc ;
 - * une production électrique de 14 GWh /an ;
 - * une équivalence de consommation électrique (chauffage inclus) de 6 000 personnes.

Le dimensionnement du projet agrivoltaïque permet en phase d’exploitation un usage agricole. La conception de la centrale développe des espaces inter-rangées de 3,5 mètres afin de permettre la circulation des engins agricoles. L’installation des panneaux réserve une hauteur de 3,5 m du sol (point haut) et de 1 m (point bas) pour permettre la pousse de l’herbe et le pâturage.

Le démantèlement et le recyclage du site sont inscrits dans le programme développé par PHOTOSOL. La société procèdera au démantèlement du parc et à la remise en état du site d’exploitation.



Vues rapprochées sur le site de projet



Source État Initial de l'Environnement - ADEV

Vues sur le site projet depuis l'A71



Source PHOTOSOL

Vues sur le site projet depuis l'A71



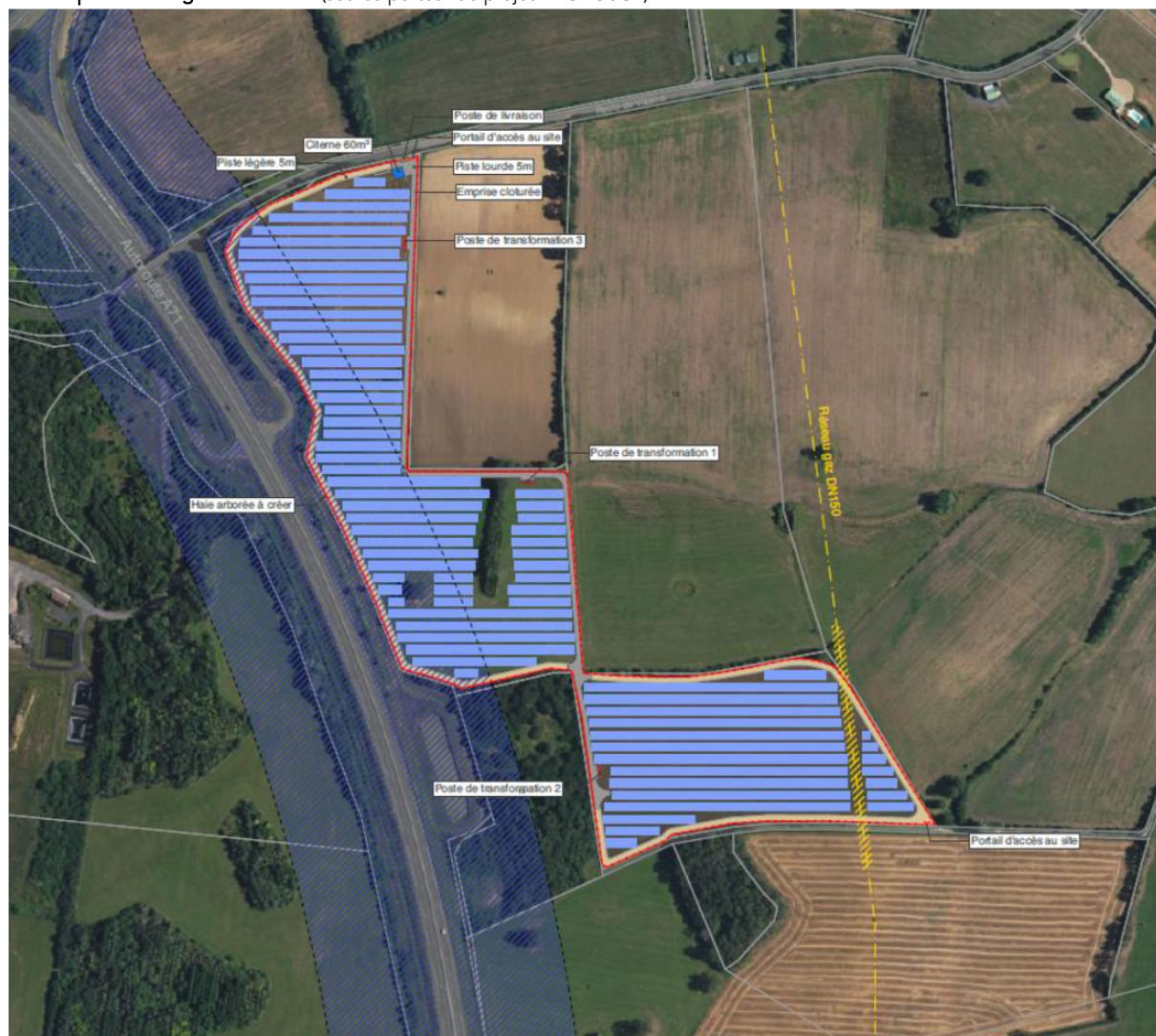
Source PHOTOSOL

Vues sur le site projet depuis l'A71



Source PHOTOSOL

Principe d'aménagement du site (source porteur de projet PHOTOSOL)



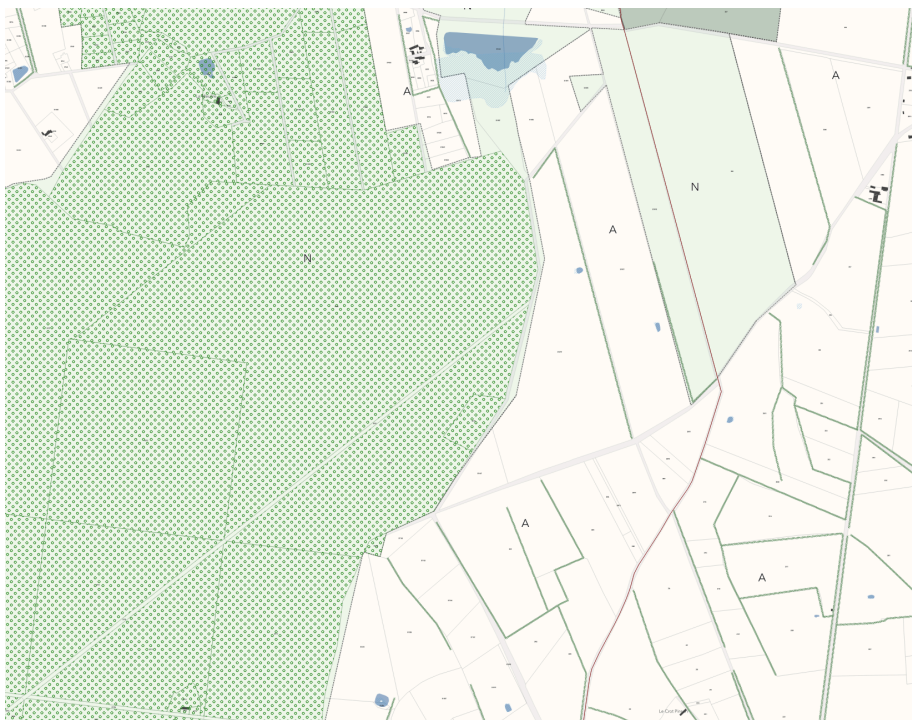
1.3.Présentation du contenu de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) et sur le règlement (cf. Thème 8 de la présente notice) avec notamment :

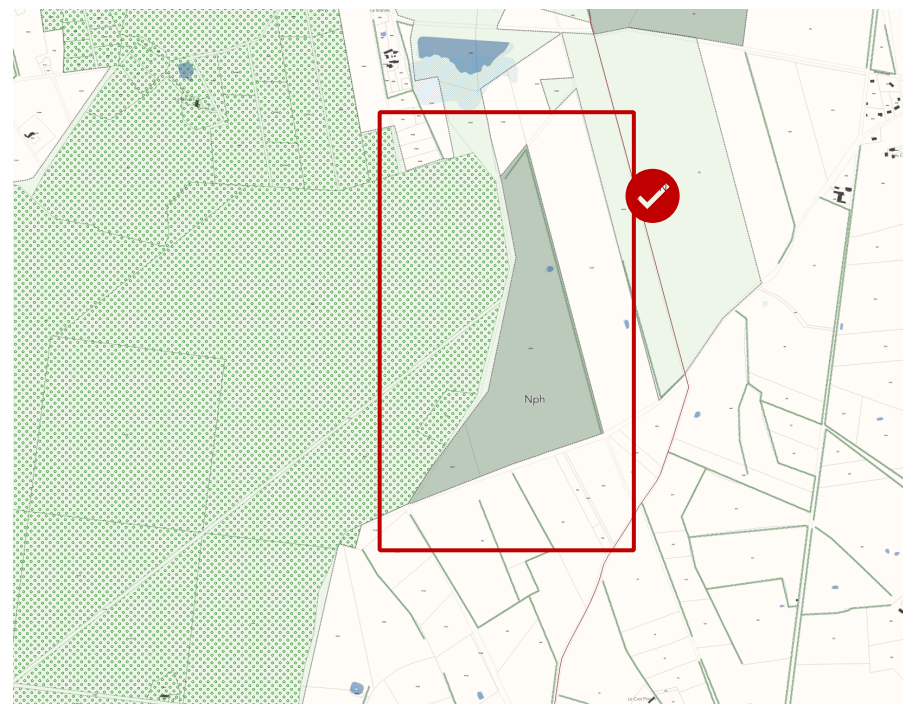
- la création au plan de zonage du PLUi-H de **3 nouveaux STECAL Nph** : 1 STECAL sur la commune de Bruère-Allichamps, 1 STECAL à Meillant et 1 à Orval ;
- la redélimitation au plan de zonage règlementaire d'**1 STECAL Nph** existant sur la commune d'Orval.

Création d'un STECAL Nph sur la commune de Meillant

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)

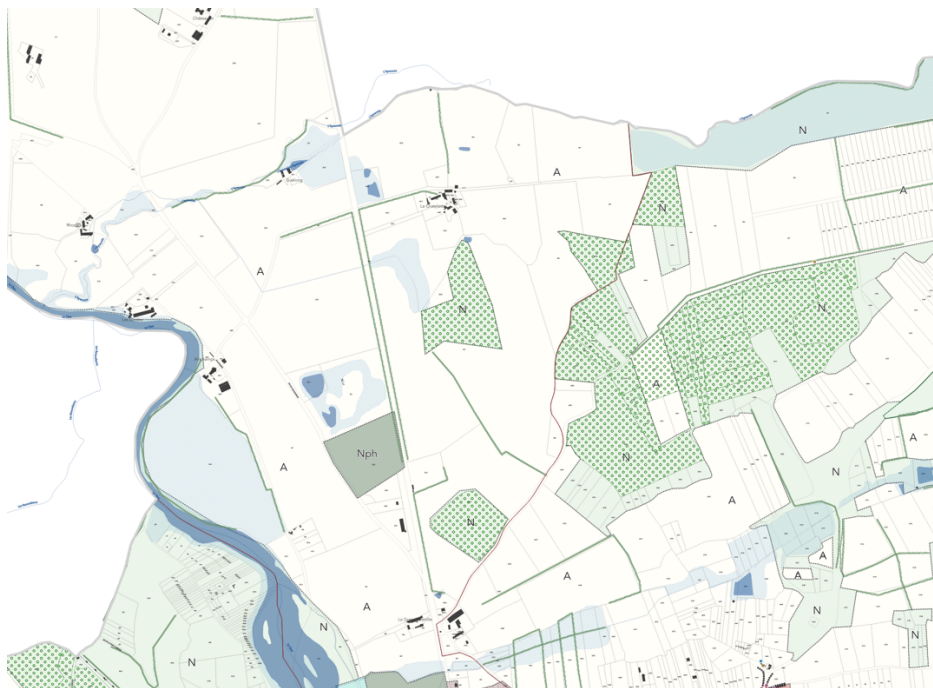


Pièces du PLUi-H révisé (après)

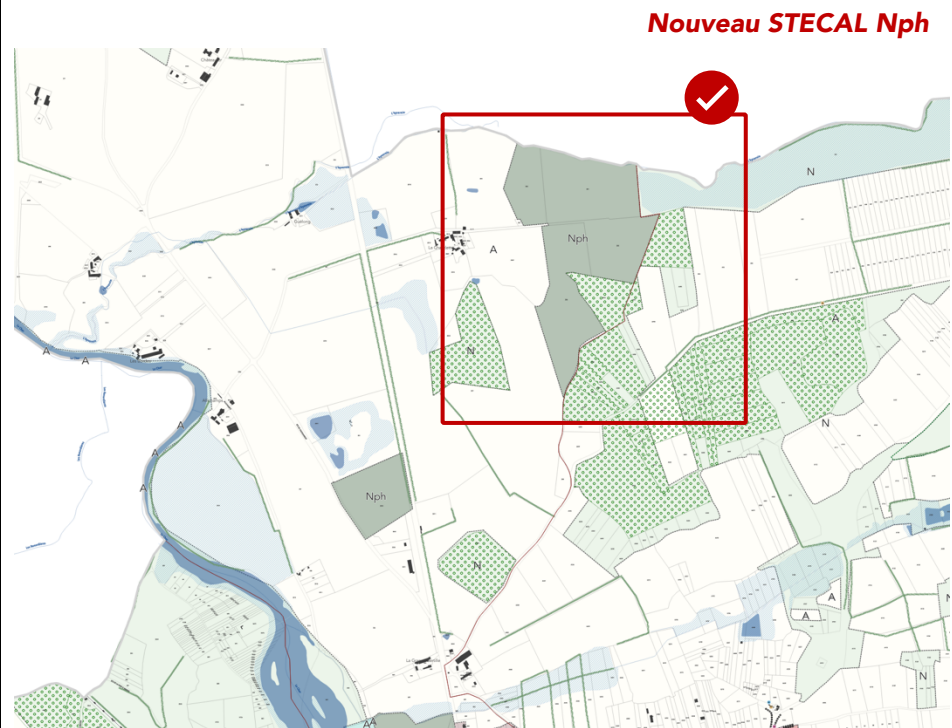


Création d'un STECAL Nph sur la commune de Bruère-Allichamps

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)

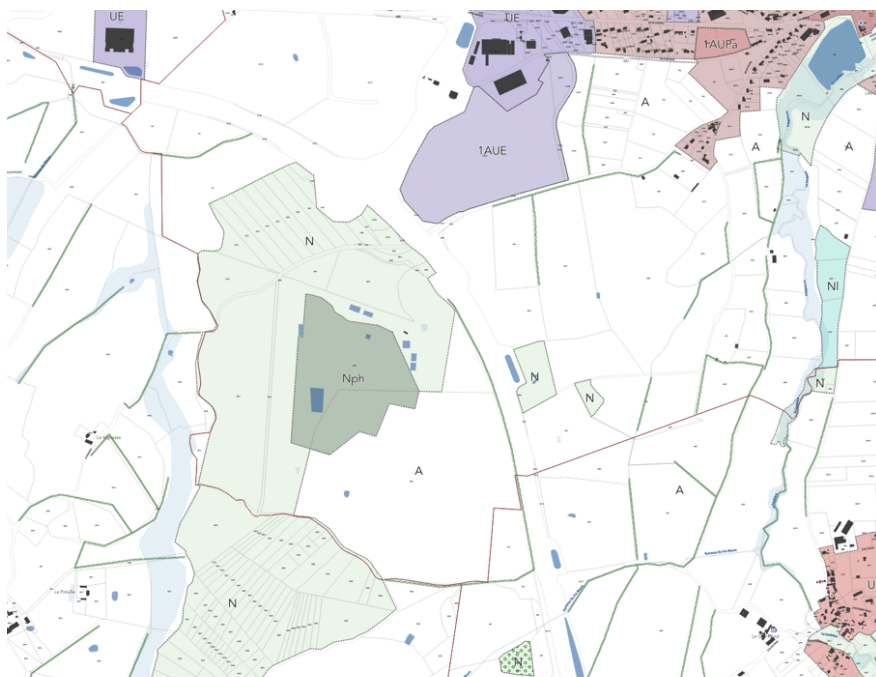


Pièces du PLUi-H révisé (après)

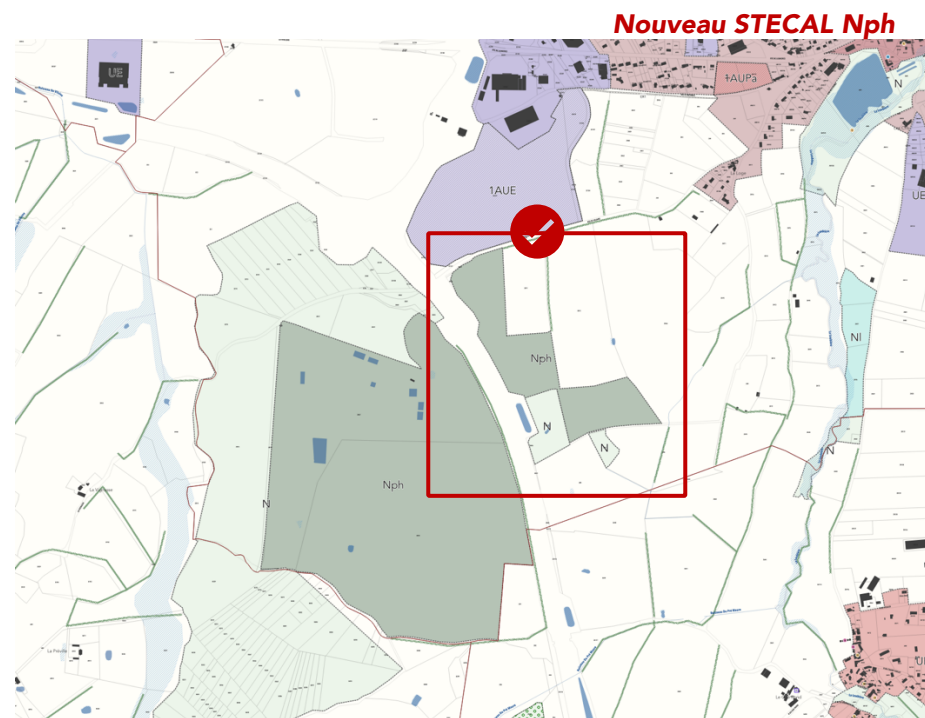


Création d'un STECAL Nph sur la commune d'Orval (1/2)

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)

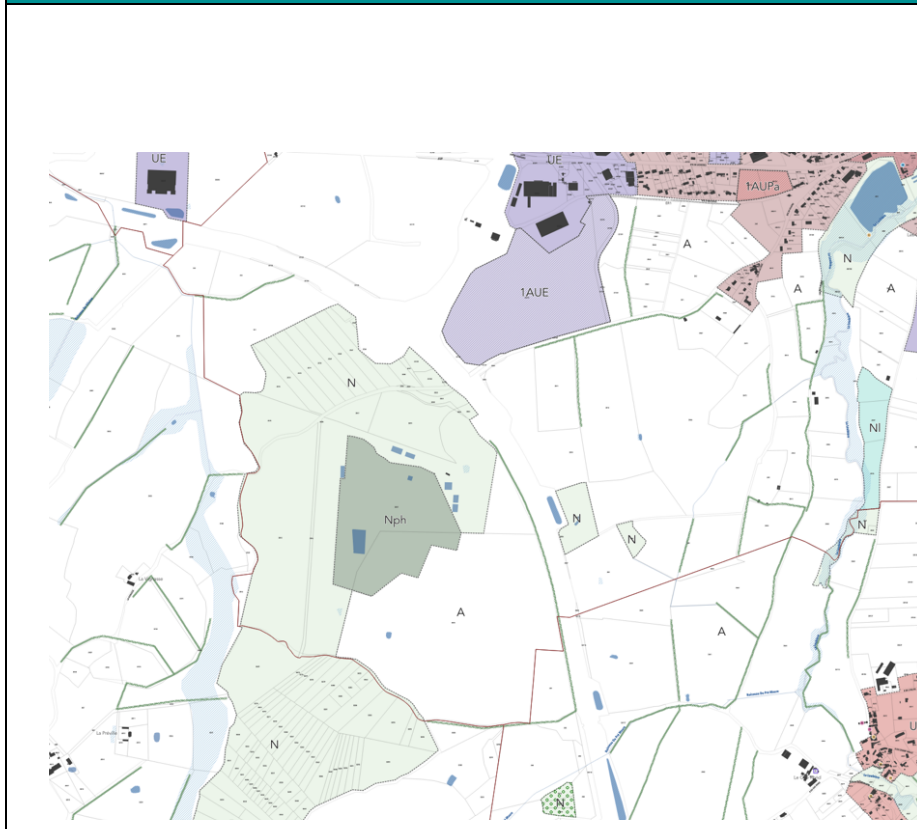


Pièces du PLUi-H révisé (après)

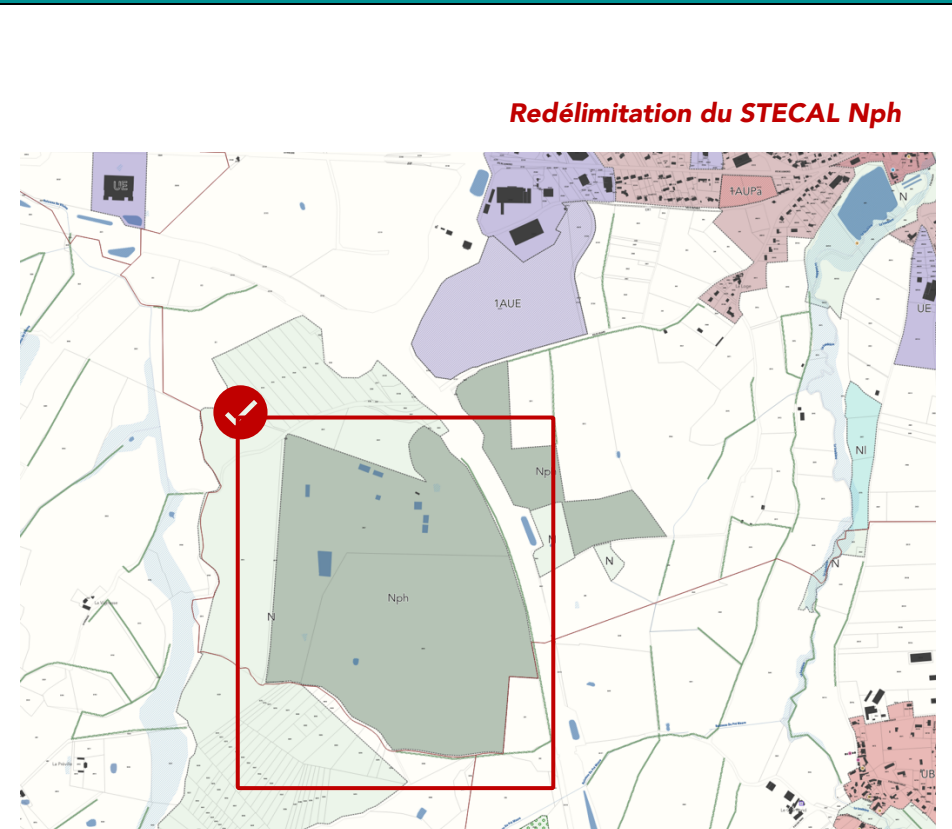


Redélimitation du STECAL Nph sur la commune d'Orval (2/2)

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 2

Création de STECAL « NI »

2. Création de STECAL NI

2.1.Objectifs de la révision allégée n°1 : délimitation de quatre secteurs naturels « NL » au règlement graphique

Le PLUi-H identifie des secteurs NL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL) qui accueillent des constructions existantes ou futures liées à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme pour lesquels une évolution maîtrisée est possible sous conditions. Ces secteurs sont définis conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

La révision allégée n°1 du PLUi-H porte sur la création de **4 nouveaux STECAL** sur 4 communes de l'intercommunalité :

- **Saint-Pierre les Étieux** : la révision allégée a pour objet le reclassement des terrains zonés A au PLUi-H en un secteur NL (parcelle ZH 22). D'une superficie totale de 4 270 m², le foncier n'est pas déclaré au RPG 2021 et n'est pas cultivé. Il s'agit d'une pièce foncière boisée à proximité immédiate du village « Les Vivons » où sont situées la Mairie et l'école communale. La commune a déjà aménagé le site en espace de nature ouvert au public ; des plantations ont été réalisées par la commune dans le cadre de l'opération du Pays Berry Saint-Amandois « Si on plantait ». La commune souhaite désormais réaliser d'ultimes aménagements qui ne sont pas permis en zone naturelle.
- **Charenton-du-Cher** : la révision allégée porte sur la parcelle AB18 pour l'aménagement d'une aire d'accueil naturelle de camping-cars. D'une superficie totale de 16 340 m², le foncier n'est pas déclaré au RPG 2021. Il s'agit d'une parcelle non bâtie, classée UH au PLUi-H, et bordant le canal de Berry. Au PLUi-H en vigueur, la zone UH interdit l'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- **Nozières** : la révision allégée porte sur le reclassement d'une parcelle zonée A au PLUi-H en secteur NL. Il s'agit d'un terrain non déclaré au RPG depuis 2007. Les aménagements, déjà réalisés par la commune sur la parcelle ZA 16, sont des installations sportives et récréatives extérieures et de plein air. La révision allégée porte sur une mise en cohérence du zonage réglementaire du PLUi-H avec la réalité de terrain.
- **Saint-Amand-Montrond** : la révision allégée porte sur la poursuite de l'aménagement du lac de Virlay en base de loisirs et récréative. Il s'agit de mettre en cohérence la réalité des aménagements existants mais aussi de continuer l'aménagement touristique et récréatif du lac engagé par la collectivité.

2.2. Présentation des projets

> **Délimitation d'un STECAL NL à Saint-Pierre-les-Étieux** : situé au lieu-dit « le champ de Brune », le terrain cadastré ZH 22 a été acquis par la commune en octobre 2016. Il a pour vocation de proposer des aménagements de type loisirs et espaces verts aux habitants, et plus largement aux visiteurs et aux touristes. La commune a engagé de nombreux aménagements et travaux paysagers :

- défrichage de la parcelle en 2019 ;
- aménagement et semis pour création d'une prairie en 2020 ;
- plantation de 28 arbres fruitiers et de 7 chênes dans le cadre de l'opération « Si on plantait », (opération collective de plantation portée par le Pays Berry Saint-Amandois).

La commune souhaite désormais aménager une aire de stationnement d'une surface de 365 m² environ et un chemin de 600 mètres linéaires environ.

La révision allégée n°1 vise à mettre en cohérence le zonage du PLUi-H avec la réalité de terrain en classant l'ensemble de la parcelle en ZH22 en secteur NL.



Le site aménagé (source : maîtrise d'ouvrage)



L'objet de la présente révision allégée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H et notamment de l'axe 3 « *Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et de loisirs du Sud-Cher.* » En outre, par ce nouvel aménagement, il s'agit également de répondre aux besoins et aux usages de pratiques d'activités extérieures et de détente des populations du territoire de la Communauté de communes, et notamment de la commune de Saint-Pierre-les-Étieux.

> **Délimitation d'un STECAL NL à Charenton-du-Cher** : le projet concerne l'aménagement d'une d'aire naturelle d'accueil des camping-cars au lieu-dit « Laugère ». La Communauté de communes et la commune de Charenton-du-Cher souhaitent tirer bénéfice de l'aménagement du « Canal de Berry à vélo » qui est un moteur du développement touristique du département du Cher et des communes rurales de Cœur de France.

L'ancien chemin de halage du canal de Berry, entre Saint-Amand-Montrond et Sancoins, est aujourd'hui réservé aux circulations vélos et aux circulations douces. De nombreux ouvrages d'art ponctuent la balade (écluses, maisons éclésières...) et créent un parcours touristique, historique et patrimonial.

Située à égale distance entre Saint-Amand-Montrond et Sancoins et à proximité du canal, la future aire de camping-cars constituera une étape stratégique où les camping-caristes pourront consommer local, partir en randonnée le long du Canal et plus largement sur l'ensemble du territoire de Cœur de France.

D'une superficie totale de 16 340 m², le foncier n'est pas déclaré au RGP 2021 et n'est pas cultivé. Il s'agit d'un vaste jardin d'agrément (classé UH au PLUi-H en vigueur) adossé au canal de Berry. Un alignement d'arbres marque la limite du terrain avec l'emprise du canal, tenant à distance les aménagements futurs et le stationnement des camping-cars du paysage de bord de canal.

La superficie de 16 340 m² permet de répondre à la norme « Aire Naturelle de Camping » que souhaite obtenir la collectivité. Cette norme fixe un nombre maximum de 30 emplacements (tentes, caravanes et autocaravanes – camping-cars) dont la superficie minimale pour chaque emplacement est de 300m² (soit 9 000 m² pour les seuls emplacements). Le classement « Aire Naturelle de Camping » interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs.

Tangenté par le route départementale 953, le site de projet est accessible depuis la rue de l'ancienne Gare. Aucun accès à l'aire naturelle de camping-cars ne sera aménagé directement depuis la route départementale. Les entrées et les sorties des véhicules se feront exclusivement à partir de la rue de la Gare. Le paysagement et le traitement de la limite du site le long de route départementale seront réalisés afin de maintenir la visibilité du carrefour D953 – rue de l'Ancienne Gare.

Les aménagements paysagers du site de projet respecteront la végétation existante et l'environnement du canal de Berry. Dans le cadre d'aménagements paysagers complémentaires, des essences locales et adaptées au milieu seront privilégiées.

2006-2010

2020



Source Géoportail « Remonter le temps »

Le terrain est un jardin domestique de village (classé UH) accessible depuis la D953 (Googlemaps).



Un alignement d'arbres marque la limite entre le site de projet et le canal de Berry (Googlemaps).



Accès au site de projet depuis la rue de l'ancienne Gare (Googlemaps).



L'objet de la présente révision allégée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-Het notamment de l'axe 3.1 « Être la Porte touristique du Sud et du Berry. »

Le projet d'aménagement d'une Aire naturelle de Camping répond aux orientations générales du PADD « Valoriser la position géographique et la « carte » Nature et Tranquillité pour ancrer Cœur de France comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry ».

Le projet est cohérent avec les orientations générales en matière de tourisme et de loisirs « Pour affirmer et conforter sa vocation touristique à destination locale, régionale et nationale, la stratégie Cœur de France s'articule autour de trois offres touristiques : Patrimoine et Culture, Eau et Activités associées, Nature et Environnement. Cette offre s'organise et se structure à partir des sites remarquables et des attracteurs qui assurent le rayonnement touristique, récréatif, culturel et de loisirs de Cœur de France » :

- « Le **canal de Berry** dont la vocation d'accueil d'activités liées à la navigation est complétée par des **activités d'itinérances touristiques à vélo**,
- Le chemin de randonnée Meillant - forêt de Tronçais via le lac de Virlay et le **canal de Berry**,
- L'offre de **proximité Nature : randonnées et promenades**, Géocaching, pêche, forêt, campagne...
- Le **rayonnement touristique à destination locale, nationale et européenne** (court et moyen séjours) prend appui sur une offre hôtelière complète et attractive. Elle répond à toutes les attentes (hôtellerie de plein air, gîtes et chambres d'hôtes, hôtels) et aux différentes clientèles (loisirs et affaires cf. développement économique). »

> **Délimitation d'un STECAL NL à Nozières** : le projet concerne l'aménagement d'un équipement de loisirs de plein air à destination des jeunes sur environ 18 000 m². Le site aujourd'hui aménagé, est situé le long de la rue des Genêts, à l'Est du bourg et au droit du Scoopy's (discothèque). L'équipement prend place dans la continuité du parking asphalté de la discothèque et comprend trois éléments (cf. schéma de principe remis par la collectivité) :

- 1 city-stade ;
- 1 skate-park ;
- 1 terrain de BMX.

Le projet est accessible au piéton et aux services d'entretien et de sécurité par une double entrée : une entrée depuis le parking du Scoopy's et une entrée depuis la rue de la Férolle. Le chemin desservant les trois sites d'activités sportives et de loisirs de plein air est aménagé en grave stabilisée (cf. schéma remis par la collectivité ci-après). Le reste de la parcelle reste en espace enherbé / pâturé.

Les aménagements sont réalisés uniquement sur une partie de la parcelle cadastrée ZA18 (cf. carte de localisation ci-dessous).



Source Géoportail « Remonter le temps »

Une haie champêtre forme une interface paysagère en limite parcellaire sud, ce qui assure une bonne inscription des futurs équipements dans le grand paysage. Au droit de la parcelle du Scoopy's, une haie basse marque la limite avec le terrain de projet. Là encore, la haie contribuera pour partie à l'accompagnement paysagé du projet dans le grand paysage et à filtrer les vues depuis la rue de Genêts. Enfin rue de la Férolle, la parcelle est également délimitée par une haie basse qui masquera les futurs équipements.

Vue depuis la rue des Genêts : l'accès au site projet sera aménagé depuis le parking du Scoopy's. La haie basse au second plan marque la limite avec le site de projet (Googlemaps)



Entrée depuis la rue de Férolle et haie basse marquant la limite de la parcelle. Les aménagements seront accessibles depuis cette entrée. (Googlemaps)



L'objet de la présente révision allégée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H et notamment de l'axe 3 « Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et de loisirs du Sud-Cher. » En outre, par ce nouvel aménagement, il s'agit aussi de répondre aux besoins et aux usages d'activités et de pratiques sportives des populations les plus jeunes habitants du territoire de la Communauté de communes, et notamment de la commune de Nozières.

> Délimitation de STECAL NL à Saint-Amand-Montrond : le lac de Virlay comporte une base nautique et une boucle de promenade de 4 kilomètres aménagée autour du lac et jalonnée par une vingtaine de panneaux informatifs. Le parcours est accessible aux promeneurs, aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite. Ce circuit permet de découvrir la biodiversité du site toute l'année. Le parcours est complété par des équipements de loisirs de plein air et de détente (tables de pique-nique, jeux pour enfants...).

Le projet porté par la collectivité vient conforter l'offre existante et renforcer l'attractivité touristique en améliorant l'accueil des usagers et des visiteurs. Le projet porte sur (cf. plan de principe transmis par la collectivité ci-après) :

- la régularisation au plan de zonage du PLUi-H de l'aire de jeux SAM PARC implantée à l'ouest de la base nautique entre la route départementale 2144 et le plan d'eau. Ce parc à thème, d'une vingtaine d'attractions, est ouvert au public d'avril à septembre.
- l'aménagement d'agrès au sud du bâtiment de la base nautique (10 agrès sont prévus dont un agrès PRM) ;
- l'extension du snack existant entre l'aire de camping-car et le lac ;
- le classement de l'aire de camping-cars existant en secteur NL.

L'ensemble des aménagements projetés vient améliorer l'offre existante en formant un ensemble récréatif complet et cohérent sur la rive nord du lac, entre la base nautique et l'aire de camping-car existante.

Au PLUi-H approuvé, le site de Virlay est classé en zone agricole (zone réglementaire A). La mise en œuvre du projet de développement touristique, de loisirs et récréatif appelle une évolution du règlement graphique du PLUi-H afin d'autoriser les aménagements projetés et de mettre en cohérence les équipements existants par un zonage NL. **La révision allégée n°1 prévoit la délimitation de STECAL NL sous forme de « patches » précisément délimités pour chaque site de projet en cohérence avec le schéma de principes défini par la collectivité.**

Le règlement graphique du PLUi-H approuvé en 2021 fait apparaître par un sur-zonage de protection les périmètres des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Concernant nouveaux STECAL NL aux abords du lac de Virlay, il est constaté qu'au règlement graphique du PLUi-H de la présente révision allégée n°1, les nouveaux STECAL NL délimités aux abords du lac de Virlay ne sont pas couverts par un périmètre de zone humide.

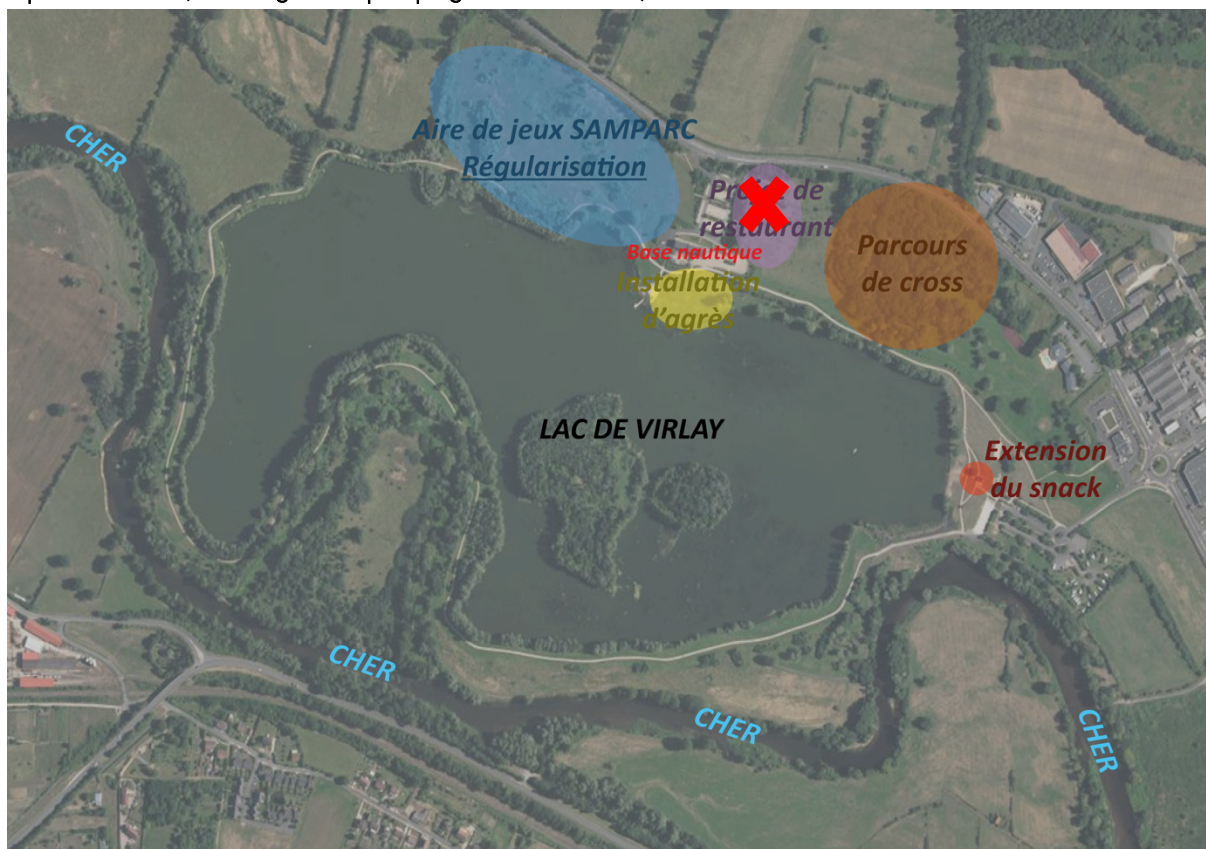
Extrait du plan de zonage du PLUi-H : le plan de zonage identifie les zones humides au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (hachures bleues) : les secteurs STECAL NL ne sont pas couverts par les zones identifiées au plan de zonage



Zoom l'installation d'agrès au sud de la base nautique (source collectivité)



Plan programme d'aménagement et de valorisation du lac de Virlay (source collectivité) : le projet de restaurant n'est plus d'actualité (croix rouge sur le plan programme ci-dessous)



Le projet d'aménagement des abords du lac de Virlay répond aux orientations générales du PADD « Valoriser la position géographique et la « carte » Nature et Tranquillité pour ancrer Cœur de France comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry ».

Le projet est cohérent avec les orientations générales en matière de tourisme et de loisirs « Pour affirmer et conforter sa vocation touristique à destination locale, régionale et nationale, la stratégie Cœur de France s'articule autour de trois offres touristiques : Patrimoine et Culture, Eau et Activités associées, Nature et Environnement. Cette offre s'organise et se structure à partir des sites remarquables et des attracteurs qui assurent le rayonnement touristique, récréatif, culturel et de loisirs de Cœur de France » :

- Le **site du lac de Virlay** (pêche, base d'activités nautiques, randonnées ...) ...
- L'association entre les sites remarquables et les attracteurs touristiques les plus importants, les politiques locales culturelles et de loisirs assurent également une **offre touristique diffuse qui anime et bénéficie à l'ensemble des communes – et donc des habitants –** de Cœur de France (...). »

2.3.Présentation du contenu de la révision allégée n°1

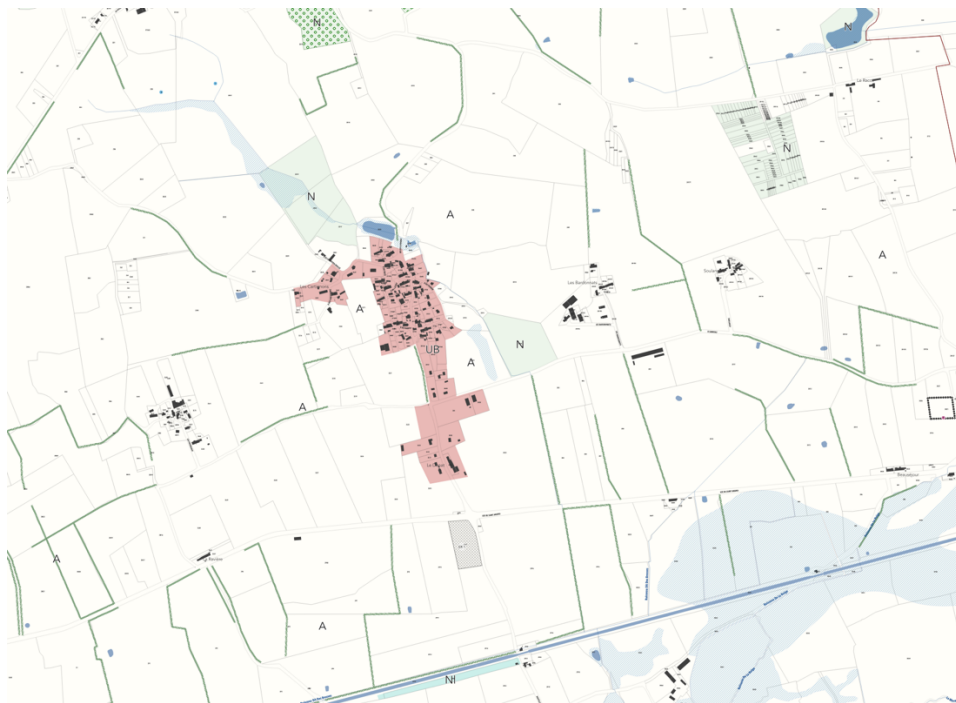
La révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes de Cœur de France porte sur la délimitation au règlement graphique du PLUi-H de nouveaux STECAL NI :

- * 1 STECAL NI à Charenton-du-Cher ;
- * 1 STECAL NI à Saint-Pierre-les-Étieux ;
- * 1 STECAL NI à Nozières ;
- * 1 ensemble de STECAL NL sur le site du lac de Virlay à Saint-Amand-Montrond.

	Superficie de zone créée
STECAL NI à Charenton-du-Cher	16 505 m ²
STECAL NI à Saint-Pierre-les-Étieux	34 275 m ²
STECAL NI à Nozières	18 080 m ²
« Patches »STECAL NI à Saint-Amand-Montrond	73 979 m ²

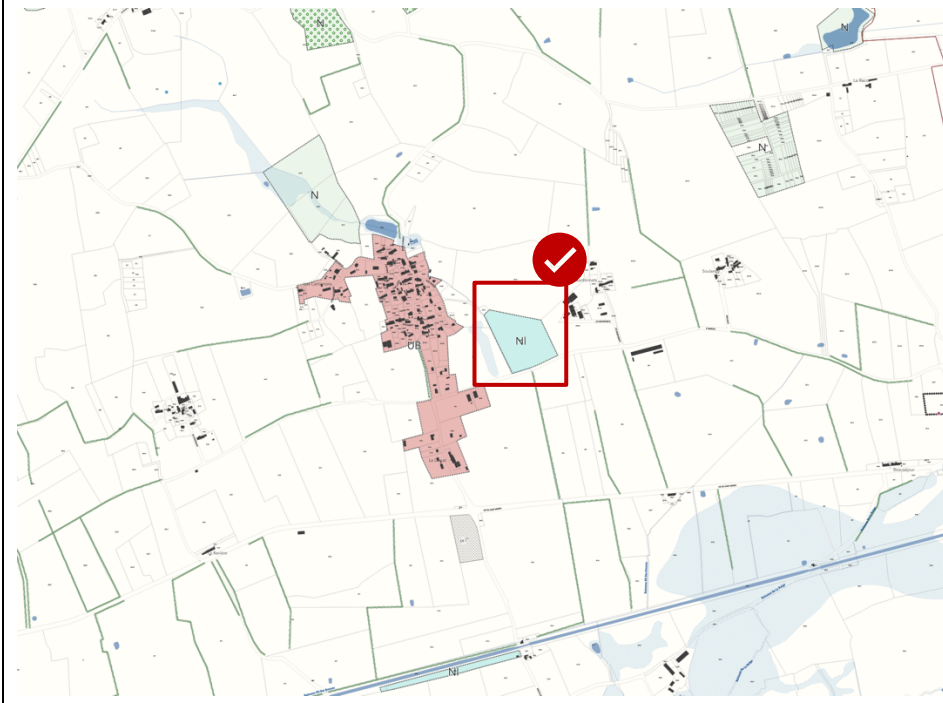
Création d'un STECAL NL sur la commune de Saint-Pierre les Étieux

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



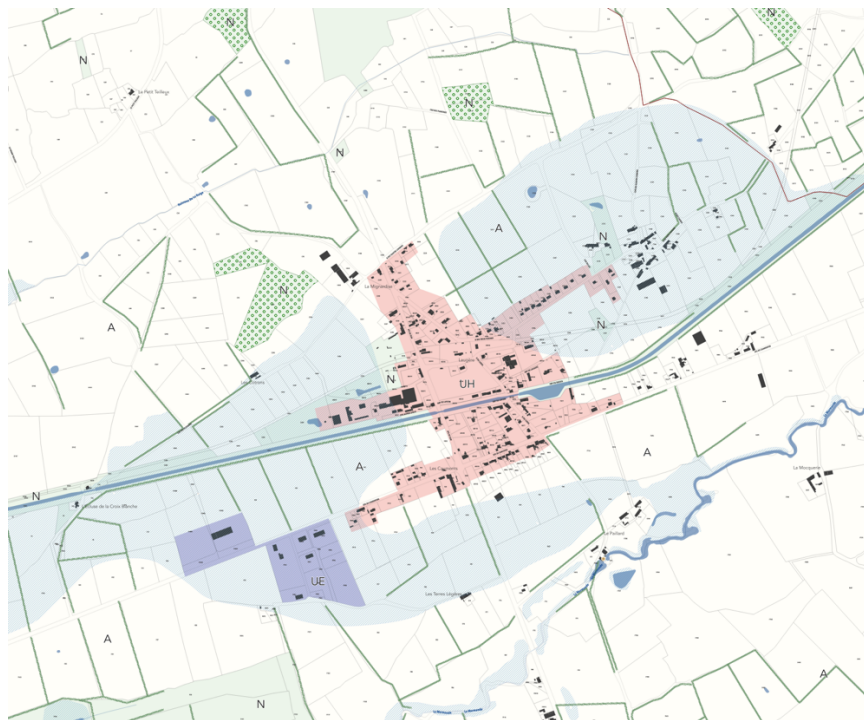
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveau STECAL NI



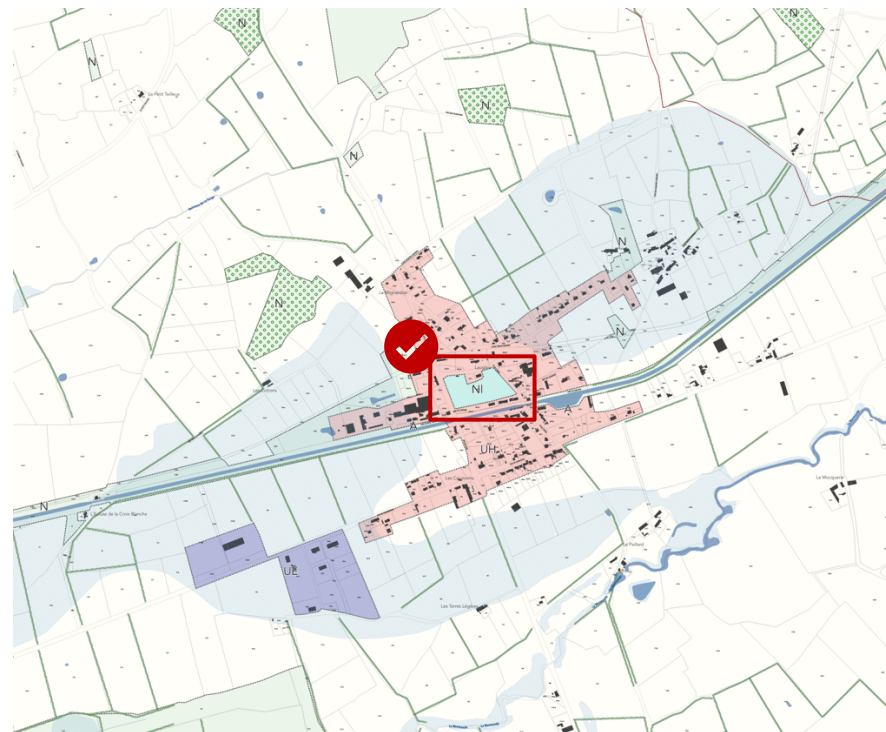
Création d'un STECAL NL sur la commune de Charenton-du-Cher

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



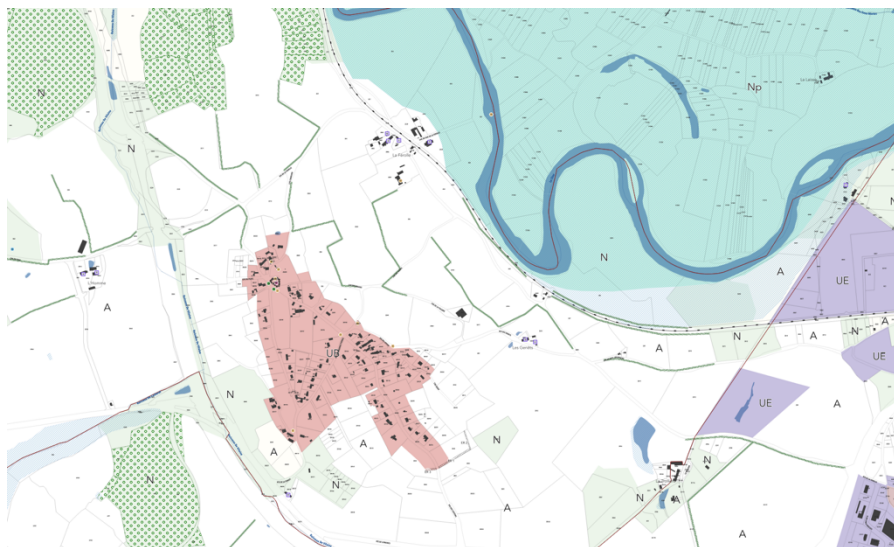
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveau STECAL NI



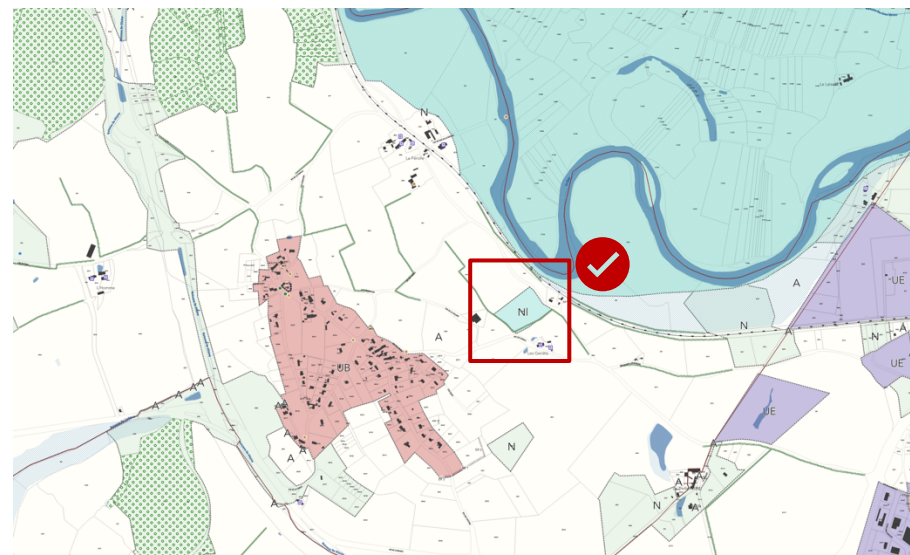
Création d'un STECAL NL sur la commune de Nozières

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



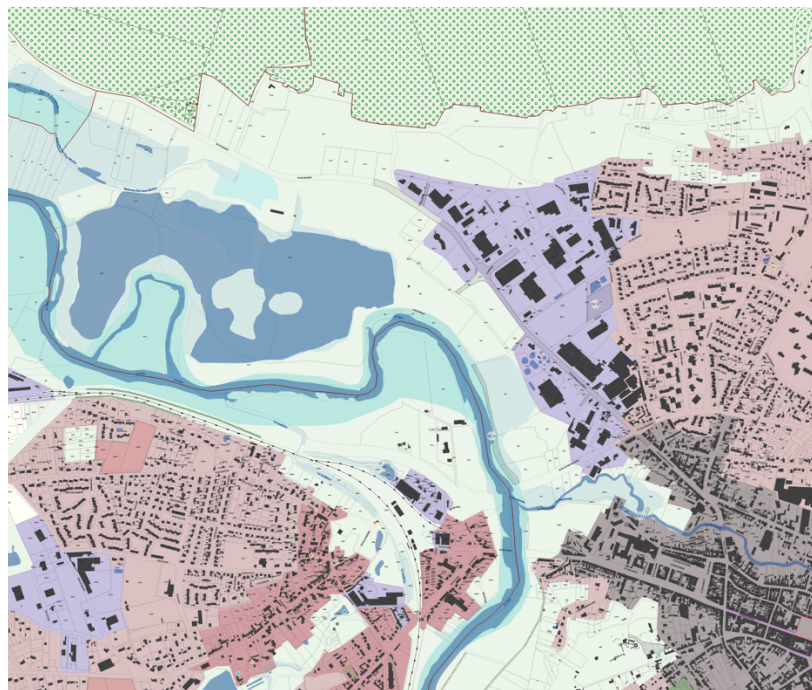
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveau STECAL NI



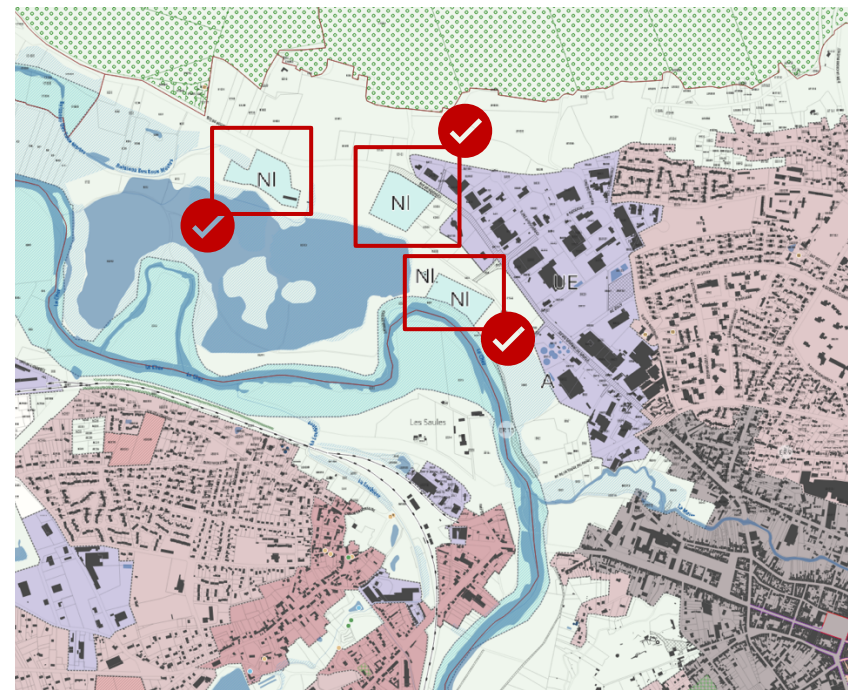
Création d'un STECAL NL sur la commune de Saint-Amand-Montrond

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveaux STECAL NI



Thème 3

Création de STECAL « Ae » et d'une zone 1AUe

3. Création de STECAL « Ae » et d'une zone 1AUe

3.1.Objectifs et justifications : délimitation d'un secteur agricole « Ae » et d'une zone 1AUe au règlement graphique

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite créer d'un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation économique en zone agricole (Ae) :

- * STECAL Ae se situe sur la commune de Vernais. Il s'agit d'une activité de métallerie existante installée au lieu-dit « Aux Grands Sables » (ensemble bâti isolé en zone agricole à l'écart du village).

La révision allégée n° 1 comporte également la création d'une nouvelle zone 1AUe sur la commune d'Orval en rive nord de la route départementale D300 au droit d'un espace existant (zone économique Les Malpommès).

Le projet de révision allégé n°1 est cohérent avec les orientations générales en matière de développement des activités économiques et notamment l'axe n°1 « Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales ». Les objectifs de la procédure s'inscrivent pleinement dans les orientations :

- * 1.1 « *Maintenir une économie agricole et forestière, et **une économie diffuse en milieu rurale*** ». Il s'agit de s'appuyer sur un espace rural productif en complémentarité avec le pôle urbain du territoire de la Communauté de communes.
- * 1.2 « *Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire* » en permettant de répondre à des besoins plus ponctuels dans les villages, pour l'accueil d'une économie diffuse, d'artisans à leur domicile ou sur de petites parcelles (...).

3.2.Présentation des projets

3.2.1. Projet à Vernais (STECAL Ae)

> Délimitation d'un STECAL Ae:

- **Présentation de la société** : La société « Kevin Métallerie » a été créée le 15 février 2019 sous un statut d'auto-entrepreneur, dans un garage de 30 m². En janvier 2020, la société a été dans l'obligation, par manque de place et hausse de son activité, de s'installer dans une construction de 105m² (celle qui est occupée aujourd'hui).

La société « Kevin Métallerie » est depuis février 2021 actionnaire à 49% de la SAS MK GROUPE, qui elle aussi est en plein développement. La métallerie sous-traite 80 % de la fabrication pour MK GROUPE et espère pouvoir en sous-traiter 100% avec l'agrandissement de ses locaux. L'agrandissement permettra notamment l'installation d'un banc de découpe plasma.

La société, qui est aujourd'hui en capacité de réaliser tout ouvrage métallique (hors charpente), est spécialisée dans les aciers de blindage et anti-abrasion (MK GROUPE, engins de TP et agricoles) :

- * Réalisation des cintrages ;
- * Travail de la forge et de la ferronnerie traditionnelle ;
- * Serrurerie générale ;
- * Travaux de soudures ;
- * ...

Aujourd'hui, « Kevin Métallerie » travaille dans un rayon de 70 km autour de la commune de Vernais pour des clients particuliers et des professionnels et/ou commerces (entreprises Dagois, entreprise Maussant, André menuiserie, CG renov, la brocante « au Goût des choses », SS BTP, 30 Millions d'Amis...).

De plus pour MK GROUPE, « Kevin Métallerie » fabrique et se déplace sur toute la France (Office Nationale des Forêts de Seine-et-Marne, stand de tir NTTC Toulon, Police de Lausanne, stand de tir de Salbris Sologne, stand de tir de Charenton du Cher...).

- **Les perspectives de développement de l'activité** : A fin 2022, le planning de production de l'atelier est complet avec trois mois d'avance de devis signés. La société « Kevin Métallerie » travaille pour le moment par le bouche à oreille car elle ne peut pas absorber plus de chantiers en simultané par manque de place sur son site de production de Vernais.

Aujourd'hui, l'activité de la société « Kevin Métallerie » ne demande qu'à se développer, et a de plus en plus de besoins en termes d'espace pour fabriquer des pièces de taille importante

(véranda, escalier...). L'espace de production dans l'atelier est désormais trop petit et étroit. Le nombre de machines et l'outillage sont en constante augmentation (depuis janvier 2021 achat de tour à métaux, chalumeau, 2^{ème} enclume, cintreuse à rouleaux, groupe électrogène diesel...).

Actuellement, la société « Kevin Métallerie » est contrainte de stocker du matériel et de la matière en extérieur. Régulièrement, l'équipe de production est obligée de travailler en extérieur. Cet aménagement de production extérieur, qui est précaire, a des répercussions sur les conditions et la qualité de travail. De plus, il engendre de la pollution visuelle.

- **La délimitation du STECAL Ae :** en créant un STECAL Ae, le bâtiment pourra faire l'objet d'une extension en dur afin d'avoir l'espace nécessaire à l'activité actuelle et à son évolution future. Il s'agit également de disposer d'un atelier de production fonctionnel et organisé. L'extension du bâtiment actuellement occupé permettra l'aménagement de trois postes de travail, d'un espace de stockage, d'un espace de peinture, d'un banc de découpe plasma et l'installation d'un marteau pilon pour la forge.
- La société « Kevin Métallerie » souhaite conserver son implantation historique sur la commune de Vernais au lieu-dit « aux Grands Sables ». En effet, l'environnement de travail et de production est isolé ce qui permet d'avoir une amplitude horaire de travail très large, sans engendrer de nuisances.
- Afin d'accompagner le développement de l'activité de production de la société, la Communauté de commune souhaite donc créer un STECAL Ae au lieu-dit « Aux Grands Sables ». Le foncier concerné n'est pas déclaré au Registre Parcellaire Agricole (RPG) de 2021.

Le site de production « Kevin Métallerie »



En bleu : atelier actuel

En rouge : les parties à démolir (appentis délabré)

En jaune : le projet d'extension



Bâtiment occupé actuellement



Appentis en mauvais état

3.2.2. Projet à Bouzais (STECAL Ae)

Suite à l'enquête publique et à la recommandation émise par le Commissaire-Enquêteur dans son rapport (page 4) de ne pas créer de STECAL Ae sur la commune de Bouzais, la Communauté de communes Cœur de France a décidé de suivre la recommandation du Commissaire-Enquêteur et de supprimer le STECAL Ae. Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi-H pour approbation ne fait donc plus apparaître l'évolution de zonage dans la notice de présentation et au plan de zonage.

3.2.3. Projet à Orval (zone 1AUe)

> Délimitation d'une zone 1AUe à Orval : la Communauté de communes Cœur de France souhaite accompagner le développement d'un projet économique porté par le propriétaire – gérant d'entreprise à Orval – des parcelles cadastrés ZD057, 058 et 056 par le reclassement les parcelles initialement zonées en zone N au PLUi-H approuvé en zone 1AUe. La zone 1AUe fait l'objet d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.2.Présentation du contenu de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes de Cœur de France porte sur :

- la délimitation au règlement graphique du PLUi-H de 1 STECAL Ae :

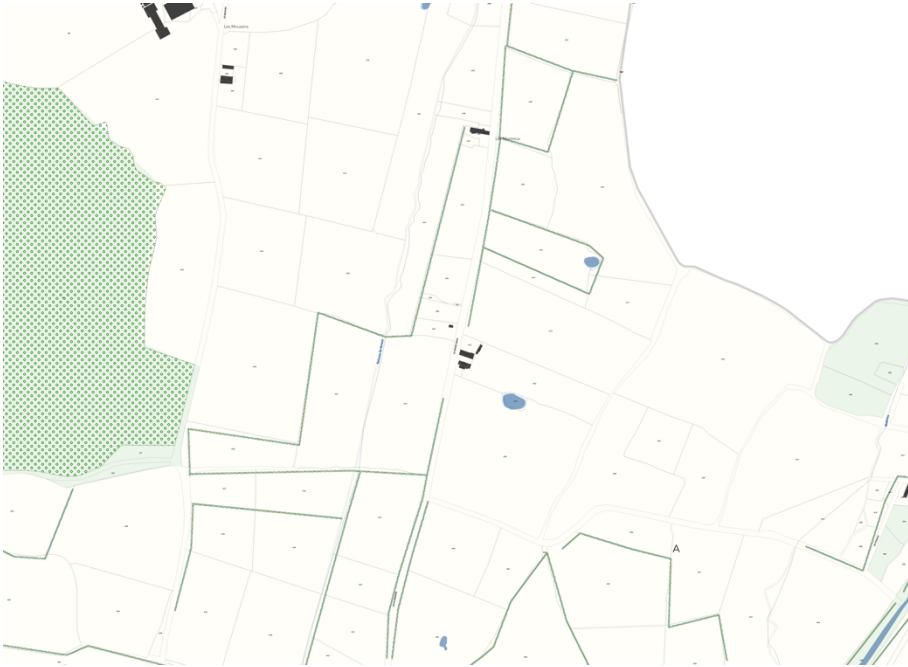
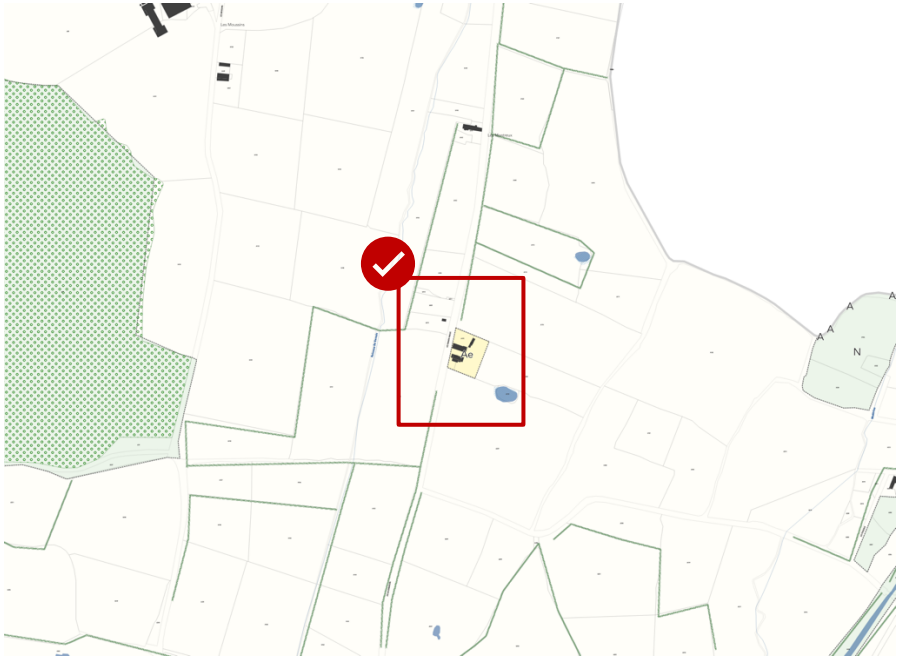
- * 1 STECAL Ae sur la commune de Vernais ;

Et une zone 1AUe à Orval.

Superficie	
STECAL Ae à Vernais	4 480 m ²
Zone 1AUe à Orval	20 063 m ²

En cohérence avec l'évolution du règlement graphique et la création d'un nouveau zonage réglementaire Ae, le contenu de la révision allégée n°1 comporte également la définition d'un corpus réglementaire écrit spécifique au nouveau STECAL Ae (cf. Thème 8 modification du règlement écrit).

a. Évolutions réglementaires apportée

Création d'un STECAL « Ae » sur la commune de Vernais	
Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)	Pièces du PLUi-H révisé (après)
	 Nouveau STECAL Ae

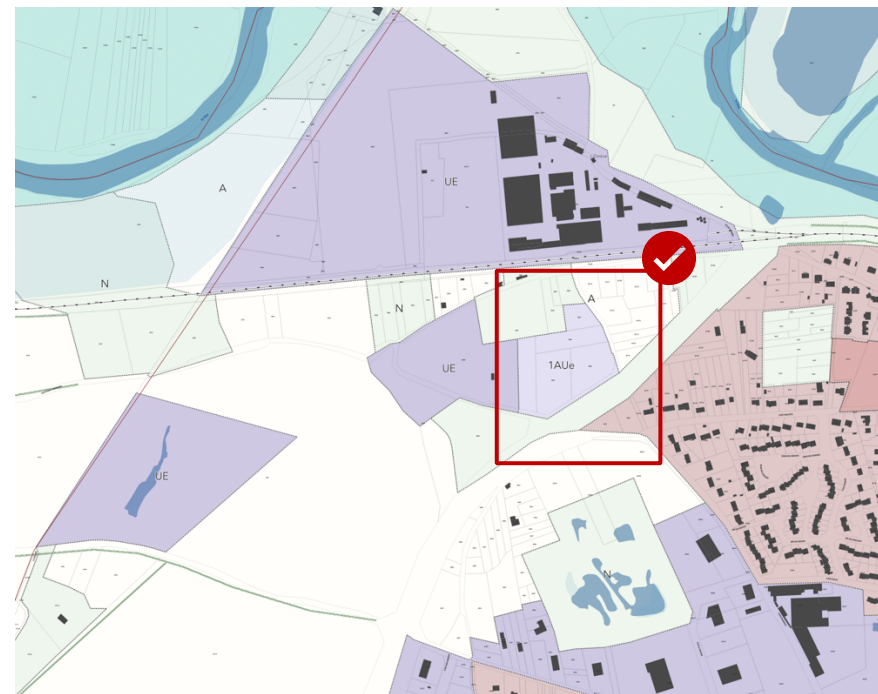
Création d'une zone « 1AUe » sur la commune d'Orval

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouvelle zone 1AUe



Création d'une OAP – POLE URBAIN – ORVAL – LES MALPOMMES

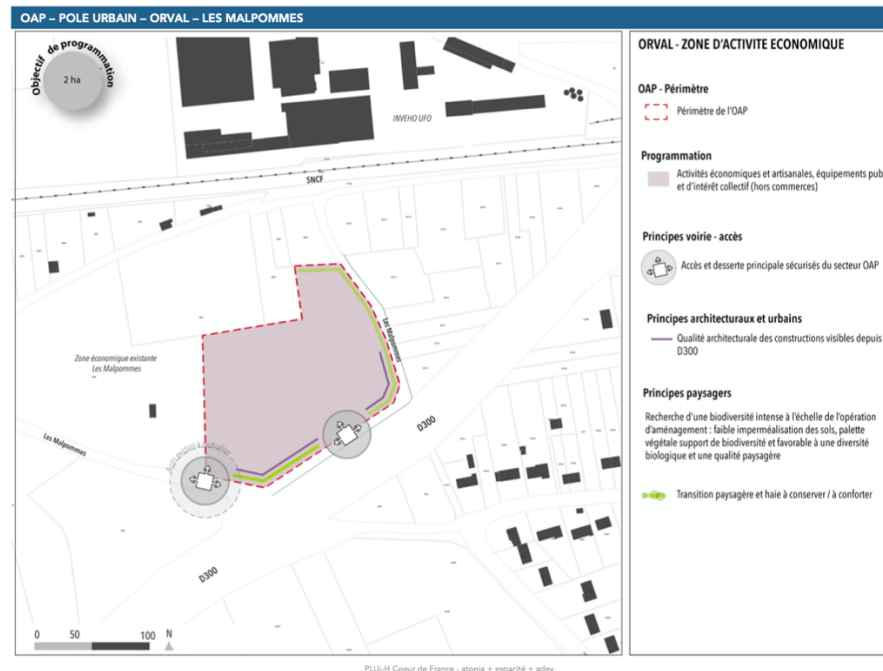
Cahier des OAP au PLUi-H en vigueur (avant)

Sans objet

Cahier des OAP au PLUi-H révisé (après)

Nouvelle OAP

Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15



14

Création d'une OAP sur la commune d'Orval	
Cahier des OAP au PLUi-H en vigueur (avant)	Cahier des OAP au PLUi-H révisé (après)
Sans objet	Nouvelle OAP Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15 OAP – POLE URBAIN – ORVAL – LES MALPOMMES ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viaire en place. Son aménagement sera conçu pour sécuriser les accès et les sorties des automobiles, des poids-lourds et des usagers de la zone d'activité. Les dessertes viaires internes seront connectées à la trame viaire existante qui ceinture le site. Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte routière et douce ne sera autorisé directement sur la route départementale 300. L'accès existant qui dessert la ZI les Malpommès sera à mutualiser pour la desserte future du site, un accès complémentaire pourra être aménagé chemin Les Malpommès. La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre des activités et des équipements desservis. Les emprises des chaussées et les largeurs des accès créés dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...). Le stationnement des automobiles, des poids-lourds, des véhicules et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. ORIENTATIONS PAYSAGÈRES L'interface avec la route départementale 300 au sud et les parcelles cultivées à l'est fera l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales. Le paysagement des lisières du secteur OAP fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et développant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. En limite des parcelles agricoles et naturelles, les transitions paysagères existantes (haie champêtre notamment) sont à préserver ou à renforcer. Elles sont à créer sur le périmètre de l'OAP lorsqu'elles n'existent pas ou son de composition et d'épaisseur insuffisante. La composition d'ensemble devra être particulièrement vigilante à la proximité immédiate de parcelles de petites cultures urbaines (jardins familiaux), de vergers de parcelles de vignes La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux. L'aménagement de la zone intégrera les mesures techniques pour prendre en compte la présence de zones humides qui pourraient être présentes. COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE La silhouette de la ligne bâtie cherchera à s'intégrer dans la ligne d'horizon du grand paysage d'arrière-plan (coteau de Saint-Amand-Montond et vallée du Cher) visible depuis la route départementale 300. Les projets de construction ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...). D'une manière générale, les plans de composition rechercheront des bâtiments la maximisation des apports solaires, l'éclairement des bureaux, des espaces de production et des espaces d'accueil du public. Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...). Les principes d'aménagement rechercheront un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures de murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique. Lors de l'aménagement de la zone, il importera au constructeur de prendre les précautions particulières suivantes pour : - assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol au regard des risques liés au retrait-gonflement des argiles - prendre en compte les nuisances sonores liées à la proximité de la D300 et de la voie de chemin de fer et aux activités économiques présentes sur le secteur de les Malpommès. ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier. La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi). L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité et contribuera à satisfaire aux besoins fonciers à vocation économique de l'intercommunalité. Le programme comprend notamment une offre foncière économique.

Thème 4

Création de STECAL « Ngv »

2. Création de STECAL « Ngv »

Nota : La Communauté de communes, n'ayant pas la maîtrise foncière et souhaitant se concentrer sur l'aménagement de la parcelle BV 120 et la future aire d'accueil des gens du voyage, a décidé de supprimer au dossier d'approbation de la révision allégée n°1 du PLUi-H les STECAL Ngv sur les parcelles BV098 et BV0268. Les parcelles sont donc reclassées en zone A au règlement graphique.

2.1.Objectifs et justifications

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite créer 2 nouveaux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ngv pour répondre aux besoins d'habitat des gens du voyage sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

Cette évolution du PLUi-H répond aux obligations réglementaire de l'intercommunalité en matière d'accueil des gens voyage.

La révision allégée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations générales du PADD et notamment à l'orientation 2.2 « *Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de toute le territoire* » : « L'accueil des gens du voyage en Cœur de France est organisé sur le territoire en cohérence avec le Schéma Départemental du Cher d'Accueil des Gens du Voyage ».

2.2.Présentation des projets

> Saint-Amand-Montrond : site n°1 La Ragotte

La Communauté de communes Cœur de France est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. La Communauté de communes a confié à l'office public de l'Habitat du Cher Val de Berry la construction et la gestion de trois terrains familiaux situés à Saint-Amand-Montrond dont le terrain au lieu-dit La Ragotte (4 480 m² – parcelle BV0120).

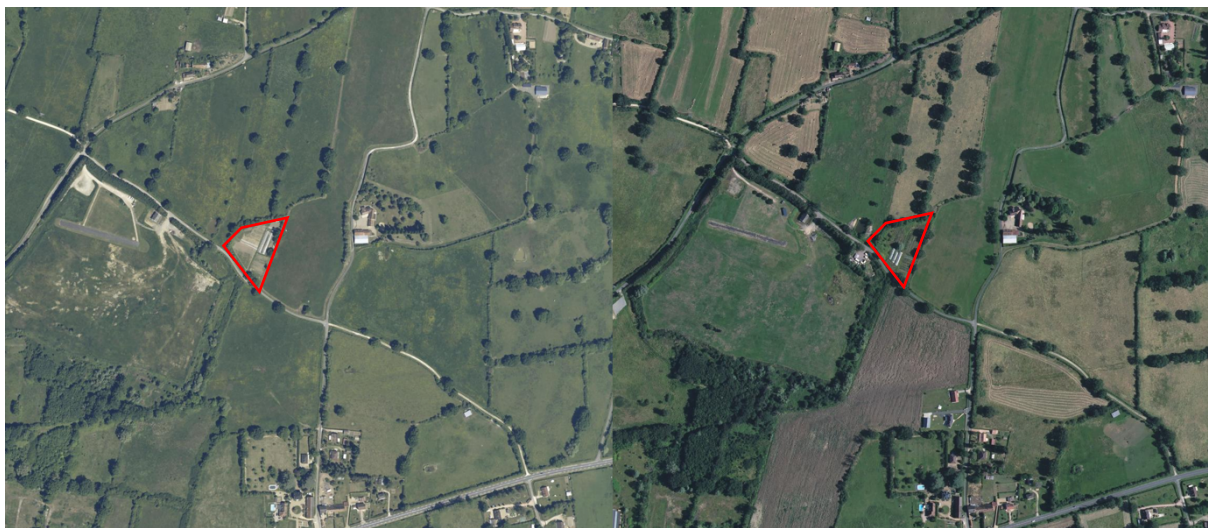
Le terrain familial de La Ragotte est composé de deux lots (lots A et B) ; Le programme d'aménagement est le suivant (cf. schéma de principe des terrains familiaux) :

- Le lot A est constitué d'une parcelle de 2 907 m² dont 1 970 m² d'espace vert et d'espace disponible pour l'assainissement. 3 places de résidences mobiles (3x75m² en sol stabilisé) et 4 espaces de stationnement (4x18m² en sol stabilisé) sont prévus. Enfin une maison d'une emprise au sol de 40 m² est également programmée.
- Le lot B d'une emprise de 2 820 m² dont 2 870 m² d'espace vert et d'espace disponible pour l'assainissement. 3 places de résidences mobiles (3x75m² en sol stabilisé) et 4 espaces de stationnement (4x18m² en sol stabilisé) sont prévus. Enfin une maison d'une emprise au sol de 40 m² est également programmée.

Au total 6 places pour des résidences mobiles, 2 maisons et 8 places de stationnement sont programmées sur le site de « La Ragotte ». L'emplacement retenu correspond à la parcelle cadastrée BV120 non déclaré au RGP 2021. Le site est un site jardiné qui comportait des serres sous tunnels à bâche plastique (à début 2023, les serres ont été désinstallées), il a été racheté par la Communauté de communes. Une haie marque la limite nord de la parcelle. La haie est identifiée au règlement graphique du PLUi-H ; elle est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

2006-2010

2020



Source Géoportail « Remonter le temps »

Vue sur le site retenu pour l'implantation de terrains familiaux



Le site est actuellement classé en zone A au règlement du PLUi-H et ne permet pas de réaliser l'aménagement des terrains familiaux. La présente révision allégée vise à reclasser en zone NGV les deux parcelles. Le terrain est aujourd'hui libre de toute occupation et construction : les serres ont été démontées.

Extrait du plan de faisabilité des terrains familiaux au lieu-dit La Ragotte

(source office public de l'Habitat du Cher Val de Berry)



PARCELLE 1	
LOT A	LOT B
 Sol stabilisé Places de résidences mobiles 3x75m²	 Sol stabilisé Places de résidences mobiles 3x75m²
 Sol stabilisé Espace de stationnement 4x18m²	 Sol stabilisé Espace de stationnement 4x18m²
 Sol stabilisé accès routier et desserte interne 600 m²	 Sol stabilisé accès routier et desserte interne 600 m²
 Espace vert 1970 m² Espace disponible pour l'assainissement	 Espace vert 1880 m² Espace disponible pour l'assainissement
 Maison Emprise au sol 40 m²	 Maison Emprise au sol 40 m²
 Délimitation parcelle totale 2907 m² Grillage 300m	 Délimitation parcelle totale 2820 m² Grillage 137m



Saint-Amand-Montrond : site n°2 route de Charenton-du-Cher

Le site est identifié par la collectivité pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'intercommunalité. Le périmètre de projet concerne les parcelles cadastrées OC047, 048 et 052 et partiellement les parcelles OC046, 050 et 051.

Le foncier n'est pas déclaré au RGP depuis 2007. C'est un pâturage naturel en cours d'enfrichement sur sa partie sud. Il est délimité à l'ouest par une haie champêtre qui permet d'insérer le projet dans le grand paysage en venant de Saint-Amand-Montrond. L'accès au site s'opérerait depuis un chemin qui dessert l'écluse du canal de Berry. Aucun accès direct depuis la départementale ne serait aménagé afin d'assurer la sécurité.



Source Géoportail « Remonter le temps »

Vue depuis la route départementale sur le site retenu pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage



Vue depuis le chemin d'accès sur le site retenu pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage



Voie d'accès existante et vue sur le site retenu pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage



Le programme d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprend :

- 24 emplacements « familles » d'une superficie moyenne de 108 m² ;
- 6 blocs sanitaires dont 1 bloc sanitaire PMR ;
- 25 places de stationnement dont 4 stationnements PMR ;
- 1 local gardien ;
- 1 noue paysagère de faible pente et de faible profondeur.

Sur le plan paysagé, l'arbre existant en entrée de site est conservé et des plantations complémentaires sont prévues en accompagnement des places de stationnement. La clôture agricole sera déposée et remplacée par une nouvelle clôture répondant aux exigences et aux normes d'un tel aménagement. Une large séquence Est du terrain est conservée dans son état actuel de prairie.

Concernant l'accès et la desserte interne comprend :

- L'élargissement de la voie d'accès à 5 mètres pour répondre aux impératifs de giration et de manœuvre des attelages ;
- La réalisation d'un voirie de desserte interne en enrobé de 5,5 mètres de large.

Plan masse de l'aire d'accueil des gens du voyage (source Communauté de communes)



Le classement actuel en zone A au PLUi-H n'autorise pas l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La présente révision allégée vise à reclasser en secteur Ngv les trois parcelles cadastrées C0 047,048 et 052 et partiellement les parcelles C046, 050 et 051.

2.3.Présentation de la révision allégée n°1

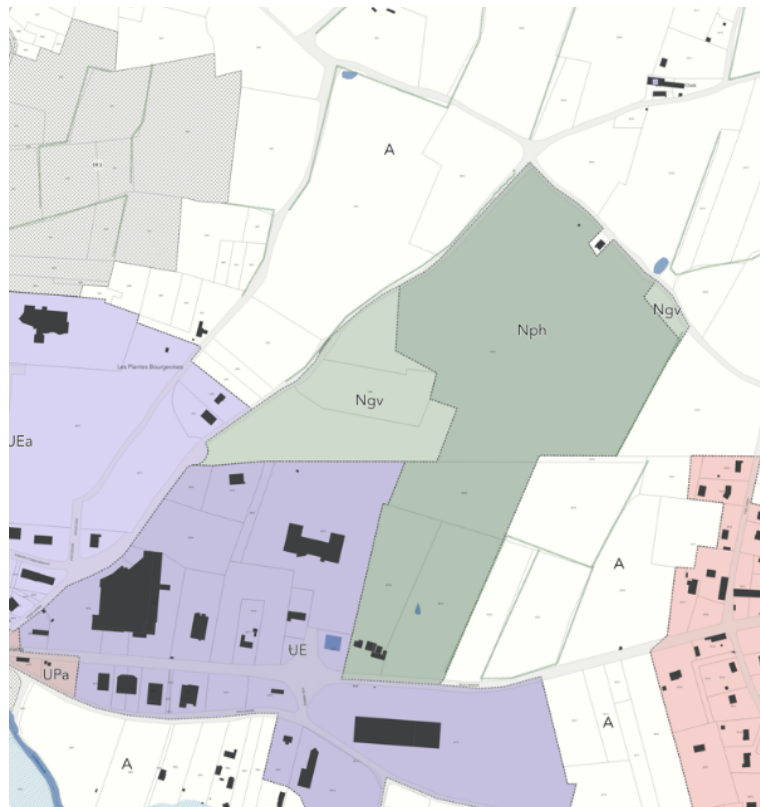
La révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes porte sur :

- la délimitation de deux STECAL Ngv sur la commune de Saint-Amand-Montrond :
 - * au lieu-dit La Ragotte ;
 - * en rive sud de la route de Charenton du Cher (D 951).

Superficie de zones	
STECAL Ngv « La Ragotte »	5 615 m ²
STECAL Ngv « route de Charenton »	11 050 m ²

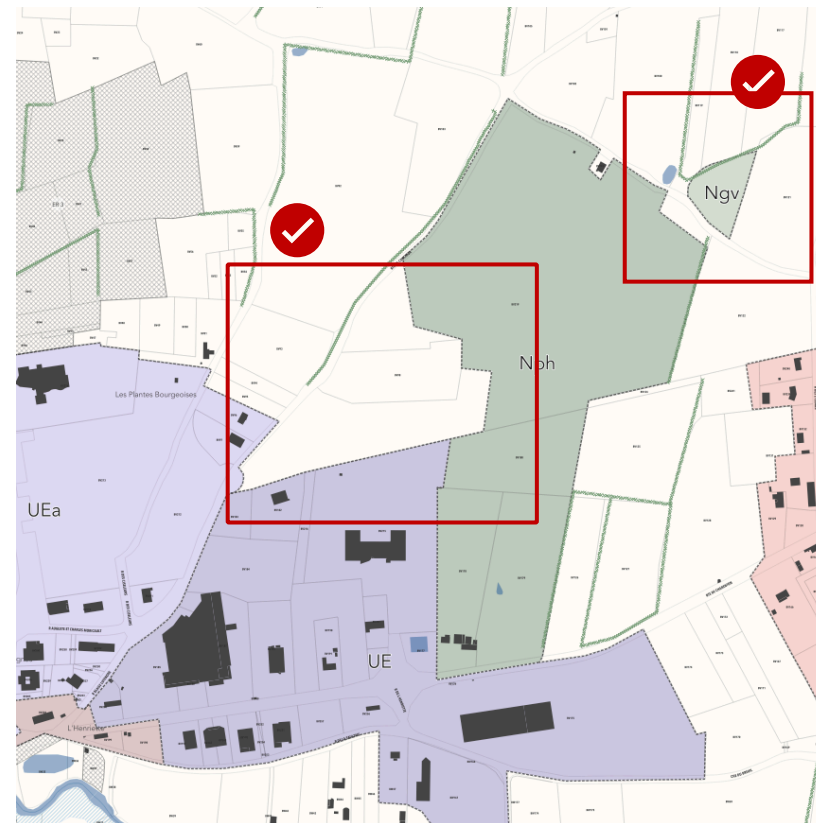
Création d'un STECAL « Ngv » et suppression d'un STECAL « Ngv » sur la commune de Saint-Amand-Montrond (1/2)

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



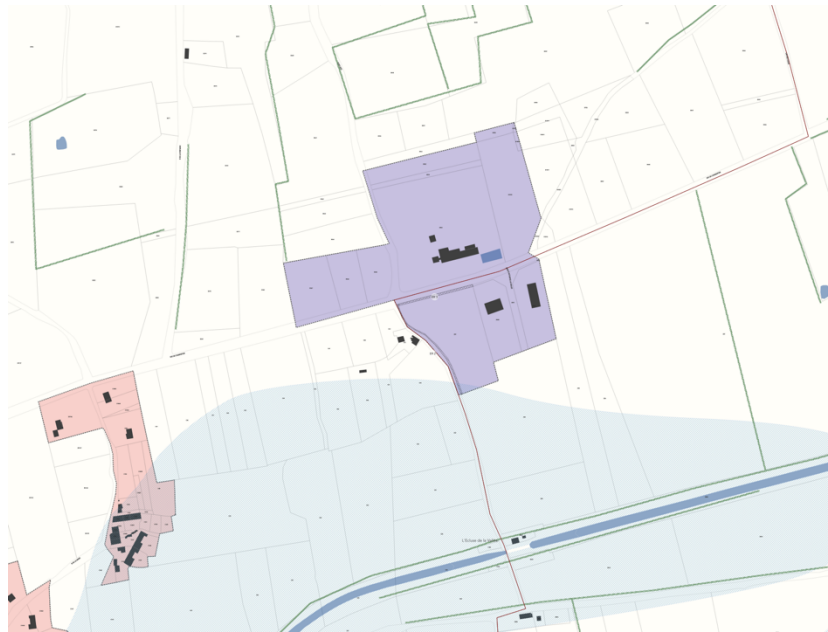
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Création et suppression de STECAL Ngv



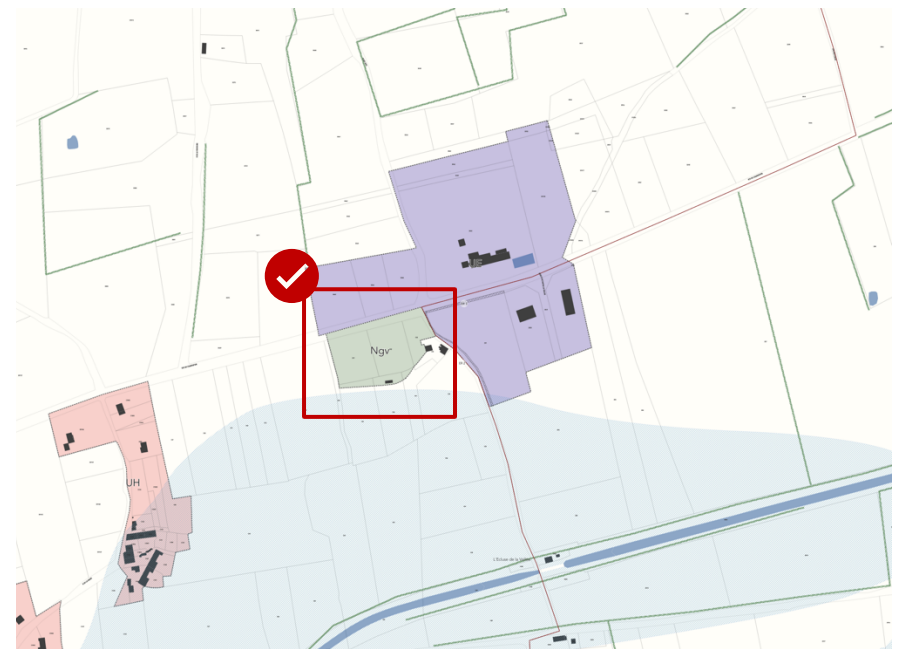
Création d'un STECAL « Ngv » sur la commune de Saint-Amand-Montrond (2/2)

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveau STECAL Ngv



Thème 5

Création d'un secteur « Am »

3. Création d'un secteur « Am »

3.1.Objectifs et justifications : délimitation d'un secteur Agricole « Am » au règlement graphique

Au PLUi-H en vigueur, la commune de Saint-Amand Montrond a délimité une vaste zone agricole dans le secteur des Grands Villages pour préserver la vocation maraîchère et jardinée des lieux. Le PLUi-H a zoné cette séquence en zone réglementaire A. Il s'agit de parcelles privées, exploitées par des particuliers qui n'ont pas toujours la capacité d'aménager des potagers chez eux. Ces particuliers, propriétaires et parfois locataires, ont donc besoin de pouvoir stocker du matériel sur place pour des questions pratiques.

La révision allégée vise à maintenir la vocation de jardin de production et de maraîchage mais aussi d'y autoriser l'installation de cabanes de jardin pour stocker du matériel.

En effet, actuellement le règlement de la zone agricole n'autorise pas de telles installations.

La révision allégée est donc l'occasion pour la Communauté de communes de créer un secteur spécifique Am (Agricole maraîchage). Il s'agit de conserver la trame des jardins particuliers mais aussi de permettre le développement de l'activité de maraîchage et la production familiale en y autorisant des abris de jardins pour le stockage des matériels et outils manuels et thermiques, petits tracteurs, motoculteurs, système d'arrosage....

La révision allégée répond également à des enjeux sociétaux et économiques qui favorisent la production agricole locale et de proximité afin de répondre aux développements des circuits-courts.

Enfin la mise en œuvre de ce zonage dédié prend place dans les orientations identifiées par la Chambre d'agriculture dans son diagnostic sur le périmètre de la Communauté de communes Cœur de France qui identifie des enjeux d'agriculture et d'alimentation de proximité sur le territoire.

Le présent point de révision allégé n°1 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivants :

- Axe 1.1 Maintenir une économie agricole et forestière dynamique, une économie diffuse en milieu rural :
 - * « Les besoins de diversification économique des sièges d'exploitation sont encouragés : accueil à la ferme, vente-directe, maraîchage, circuits-courts, approvisionnement local, production d'énergie (méthanisation, solaire, biomasse, etc.). »
 - * « Les nouvelles constructions agricoles, les besoins liés à une modernisation de l'activité agricole, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques sont soutenus et accompagnés. »

- Axe 2.1 Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie :
 - * *Les nouvelles constructions agricoles nécessaires aux exigences de modernisation et d'adaptation (extension des bâtiments, nouvelles stabulations, hangars, création de nouveaux sièges d'exploitation, logement du chef d'exploitation...) sont réalisées en intégrant autant que faire se peut les enjeux d'exposition et de sensibilité paysagère, de qualité architecturale et environnementale (implantation à proximité des silhouettes bâties existantes, visibilité lointaine, maintien dans le prolongement des silhouettes bâties, maintien des hauts de relief dégagés, inscription dans la pente, volumes, matériaux, couleurs).*
- Axe 3.1 Être à la porte touristique du Sud Cher et du Berry :
 - * *« La préservation de la trame bocagère et des paysages agricoles des bocages du Boischaut et d'Embouche et du Grand Bocage. »*

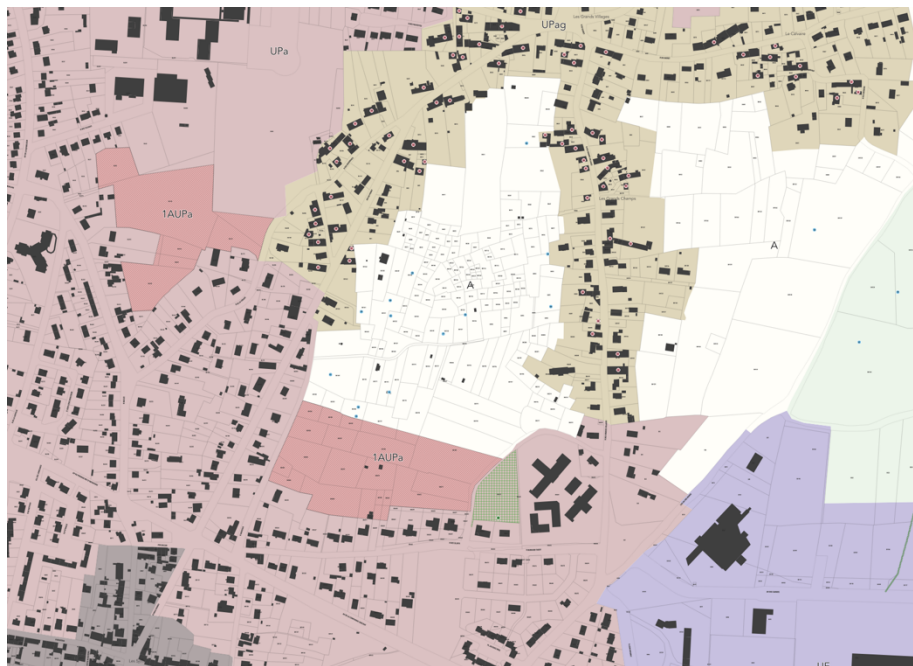
3.2.Présentation de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes porte sur la création au règlement graphique d'un secteur agricole Am pour répondre aux besoins des activités de maraîchage sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

Les nouvelles règles associées au secteur réglementaire Am sont présentées dans le thème 8 « Modification du règlement écrit ».

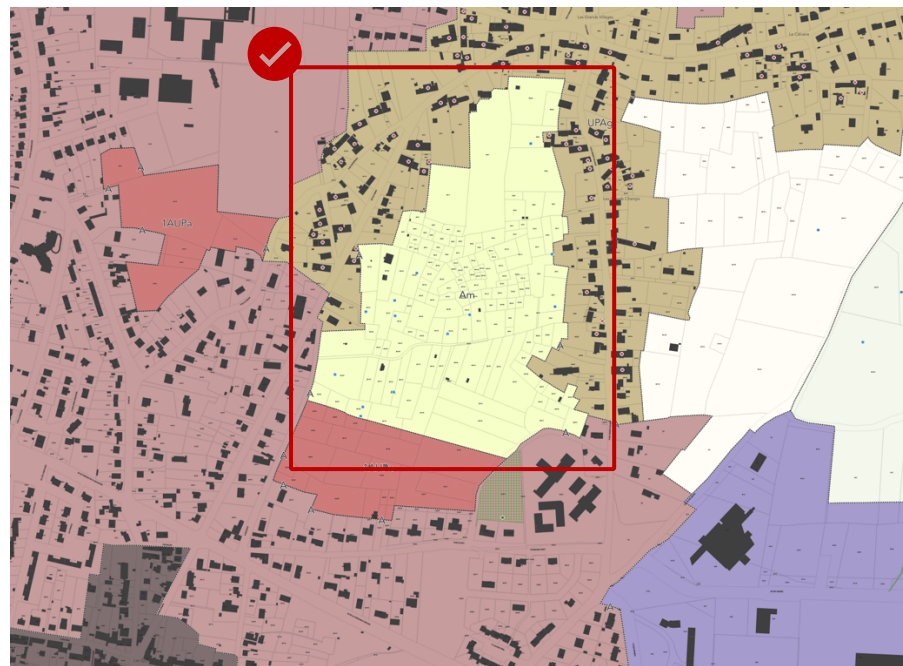
Création d'un secteur Am « maraîchage » sur la commune de Saint-Amand-Montrond

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)

Création d'un secteur Am



Thème 6

Création d'une trame jardin en zone urbaine

4. Création d'une trame jardin en zone U

4.1.Objectifs et justifications : création d'une nouvelle trame jardin

Le règlement graphique du PLUi-H identifie sur la commune de Saint-Amand-Montrond une large séquence de jardins dans le secteur situé entre les rues Autel de la Patrie, Mazagran et Anatole France à Saint-Amand-Montrond. Cette trame jardin permet, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, d'assurer la pérennité des espaces de jardins. Seuls y sont autorisés les annexes et les aménagements légers.

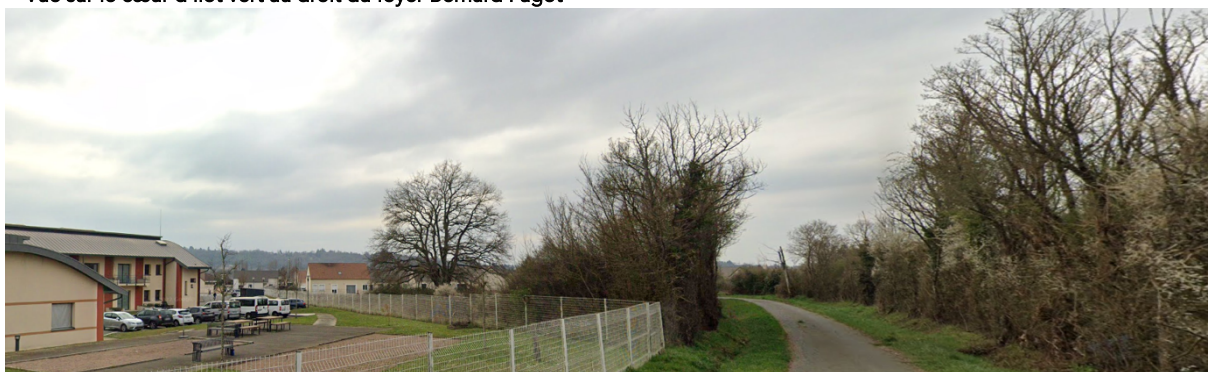
La Communauté de communes a décidé de renforcer et compléter la protection de la trame jardin existante dans l'enveloppe bâtie constituée en protégeant une nouvelle respiration verte située entre des tissus pavillonnaires et le foyer Bernard Fagot. Cette nouvelle trame jardin intéresse la parcelle BK73 et représente une surface d'environ de 4 500 m².

L'intérêt de ce nouveau sur-zonage « trame jardin » répond à une volonté de maintenir la qualité éco-paysagère de cette séquence de la commune qui se caractérise par une interface entre des équipements structurants, des tissus bâtis à vocation résidentielle et des parcelles de jardin et de maraîchage.



Source Géoportail « Remonter le temps »

Vue sur le cœur d'îlot vert au droit du foyer Bernard Fagot



(Source GoogleStreetView)

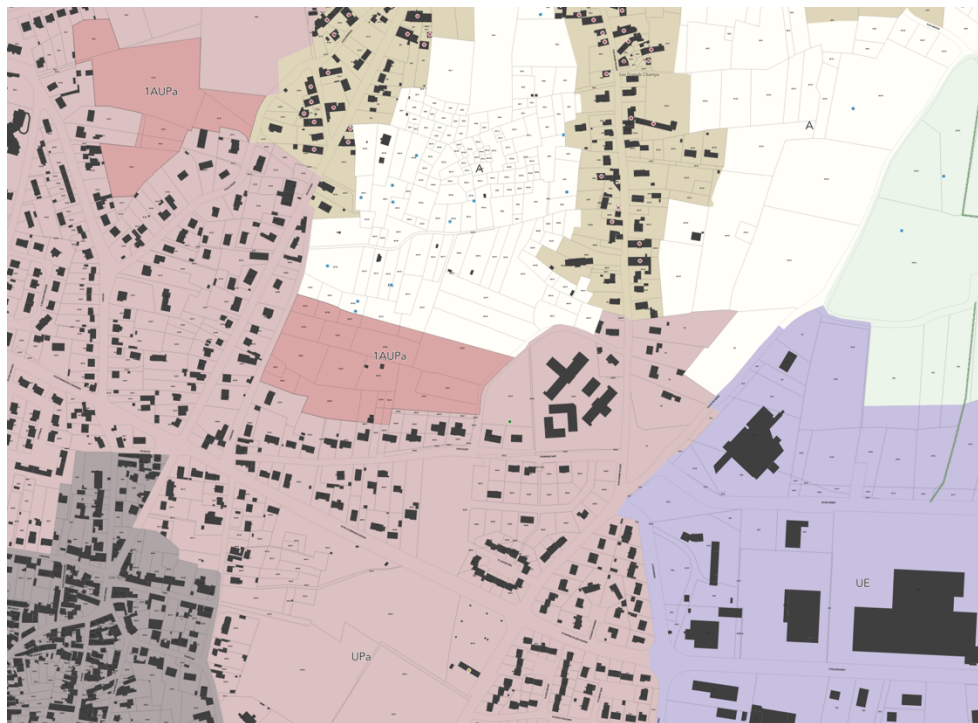
Le présent point de révision allégé n°1 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment l'axe 3.3 « *Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et verte* ».

4.2.Présentation de la révision allégée n°1

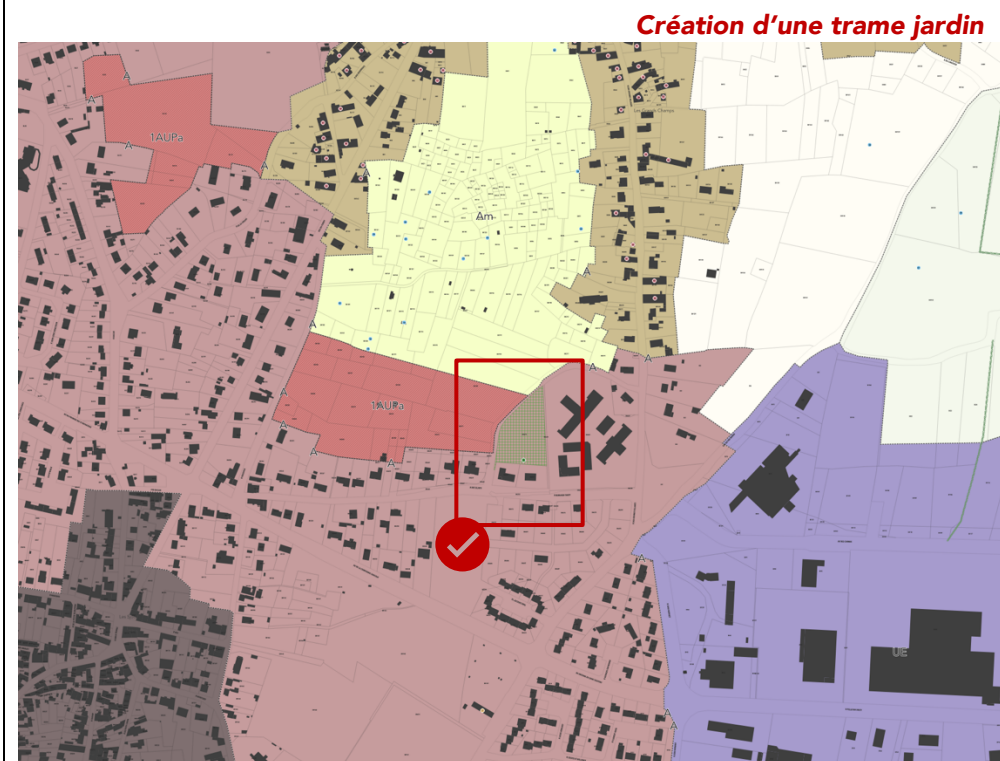
La révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes porte sur la création au règlement graphique d'un nouveau sur-zonage « Trame jardin au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ».

Création d'une trame jardin sur la commune de Saint-Amand-Montrond

Plan de zonage du PLUi-H en vigueur (avant)



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 7

Création d'une zone urbaine

5. Création d'une zone UH

5.1.Objectifs et justifications

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1, la Communauté de communes Cœur de France accompagne la mise en œuvre d'ajustements au règlement graphique pour la redélimitation d'une zone urbaine à vocation résidentielle sur la commune de Coust.

Les ajustements de limite de zone urbaine répondent à des possibilités de constructions résidentielles complémentaires ou ponctuelles.

Le présent point de révision allégé n°1 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment l'axe 2.2 Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire : *« Une attractivité résidentielle retrouvée par une nouvelle offre de logements neufs et réhabilités qui correspond aux besoins diversifiés des jeunes, des familles et des publics spécifiques ».*

5.1.1. Zone UH à Coust

La demande de révision porte sur le reclassement du hameau « Meslon », classé en zone agricole au PLUi-H en vigueur, en zone de hameau (UH). Le nouveau zonage resserré, au plus près des urbanisations, autoriserait une constructibilité en confortement du noyau bâti existant.

Le reclassement en zone UH porte sur une surface de 2 500 m² qui comprend deux constructions existantes. Le foncier qui est en partie bâti et composé de terrain à vocation de jardin d'agrément. Il comporte une possibilité de construction dont l'accès peut se faire depuis un chemin privatif débouchant sur la route départementale 2144.

Localisation du site « Hameau Meslon » à Coust



Vue sur le hameau depuis la route départementale 2144

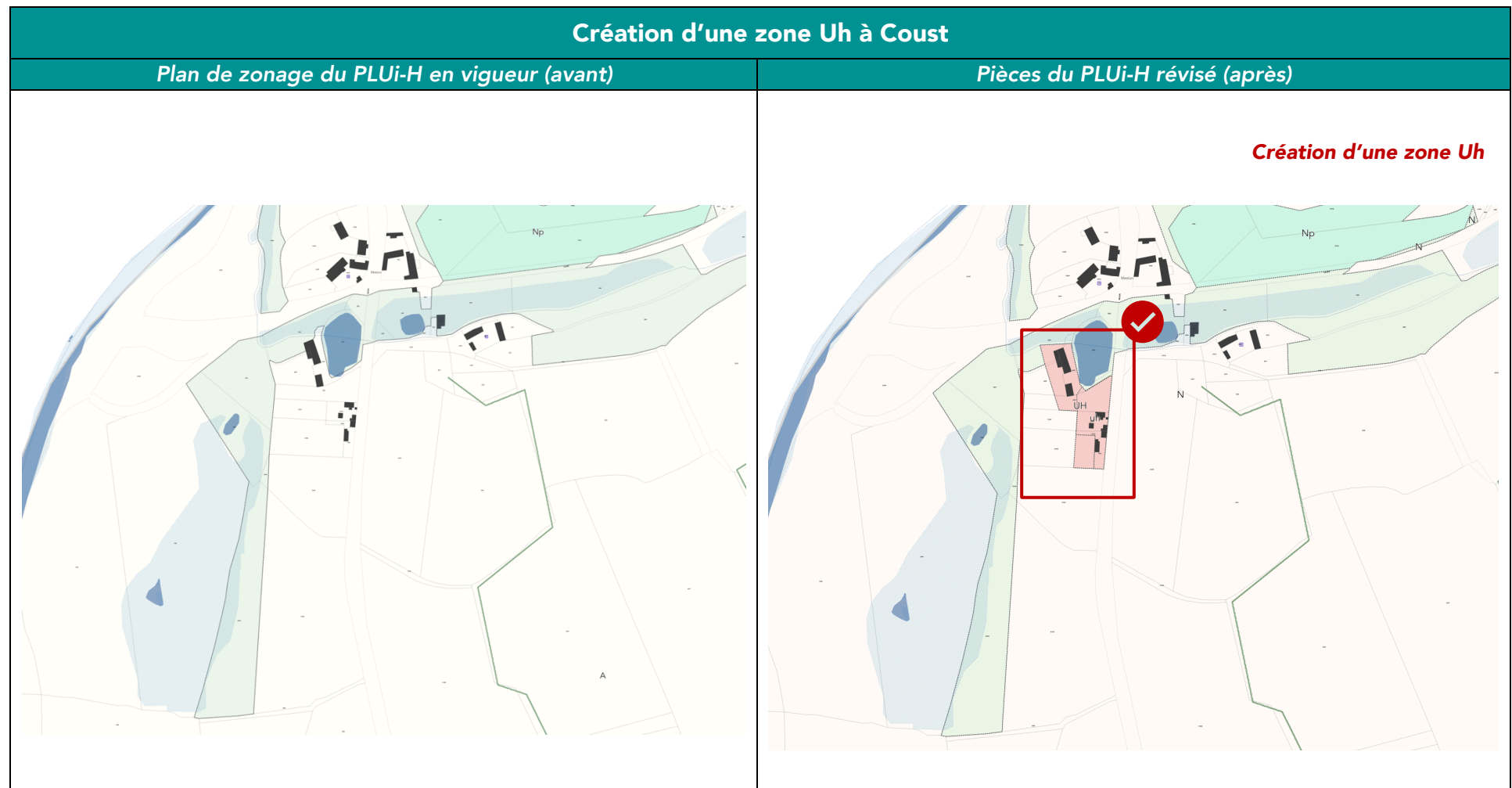


(Source GoogleStreetView)

5.2.Contenu de la révision allégée

La révision allégée n°1 porte sur le règlement graphique du PLUi-H. Il s'agit de :

- créer un secteur UH sur la commune de Coust (hameau de Meslon).



Thème 8

Modification du règlement écrit

6. Modification des dispositions réglementaires en zone A et N

6.1. Objectifs et justifications

6.1.1. Complétude des dispositions générales du règlement

La révision allégée n°1 complète la partie dispositions générales du règlement écrit suite aux conclusions de l'évaluation environnementale jointe au présent dossier.

Dispositions générales	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
Sans objet	<u>Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux</u> La carte «retrait-gonflement» des sols argileux présentée dans l'état initial de l'environnement matérialise les secteurs géographiques du territoire intercommunal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

6.1.2. Définition de prescriptions spécifiques aux STECAL Ae et Am

Au PLUi-H en vigueur, la zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend deux secteurs : Aa, spécifique à l'aire d'autoroute existante de Farges-Allichamps et Ap, secteur agricole protégé situé à La Groutte.

La procédure de révision allégée n°1 vise à compléter les prescriptions de la zone A en cohérence avec la création des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) :

- Ae (activités économiques isolées en zone A) ; ;
- Am (zone de maraîchage).

La révision allégée porte sur les points du règlement suivants :

- L'actualisation du préambule pour faire référence aux secteur Ae et Am.
- La définition de règles dédiées pour les STECAL Ae et Am (cf. tableau avant – après) :

- Article A1 « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité ».
- Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions
 - * 3.1 Emprise au sol
 - * 3.2 Hauteur

Les règles définies pour les secteurs Ae et Am ont pour objectif de limiter sur l'emprise des STECAL Ae et Am l'artificialisation des sols des espaces agricoles et de s'assurer d'une insertion des constructions futures projetées dans le paysage par une hauteur limitée.

De plus concernant le secteur Ae, la révision allégée définit des règles qui encadrent strictement les constructions en autorisant uniquement les destinations à vocation économique sous condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

Enfin concernant le secteur Am, il s'agit d'autoriser les abris de jardin dans la zone de jardins « Les Grands Villages » à Saint-Montrond (ce qui n'est pas possible en zone A strict) pour permettre le stockage (matériels et outils manuels et thermiques, petits tracteurs, motoculteurs, système d'arrosage...). Sur le plan réglementaire, l'autorisation est fortement conditionnée par un application cumulative des prescriptions : surface de plancher maximale, hauteur maximale, caractère démontable et réversible, nombre d'abri de jardin limité par terrain.

6.1.3. Évolutions des possibilités d'extension des habitations en zones agricole et naturelle.

Le PLUi-H en vigueur mobilise les dispositions prévues par l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, en permettant la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions d'habitations existantes en zone naturelle et en zone agricole.

Concernant la réalisation d'annexes, le règlement actuel fixe la zone d'implantation des annexes à 30 mètres, l'emprise maximale à 40 m² et la hauteur maximale à 3,50 mètres. Par ailleurs, seule une annexe peut être réalisée par unité foncière (sans tenir compte des annexes existantes).

Concernant la réalisation d'extensions des construction d'habitations existantes le règlement du PLUi-H en vigueur fixe : l'emprise maximale des extensions à 40m², la hauteur maximale à la hauteur de la construction existante et la zone d'implantation de l'extension à 40 mètres à partir de l'habitation principale.

Le territoire de l'intercommunalité connaît un regain d'intérêt pour la réhabilitation des constructions existantes. Nombre de projets d'évolution ne peuvent pas aboutir en zone A et N car les capacités d'extension des habitations autorisées par le règlement du PLUi-H sont limitées.

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite encadrer les possibilités d'extensions à 50m² d'emprise au sol et en maintenant les autres prescriptions définies au règlement du PLUi-H en vigueur, notamment :

- l'insertion des constructions dans le grand paysage naturel et agricole ;
- le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone.

Il s'agit également d'accompagner et d'encourager la remobilisation d'une partie des constructions existantes vacantes pour répondre aux objectifs d'accueil démographique que s'est fixés l'intercommunalité au PLUi-H.

Le présent point de révision allégé s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivants :

- *Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire (axe 2.2).*
- *Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire (axe 2.3)*

6.1.4. Ajustement de l'écriture réglementaire Ngv

Dans son avis, l'État recommande à la Communauté de communes de reprendre, parmi les types d'activités autorisées en zone Ngv, la formulation dédiée « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » plutôt que de laisser à l'interprétation de l'instructeur ce qui relève de la « construction liée à l'accueil et la sédentarisation ».

6.1.5. Évolutions des possibilités d'implantation des constructions et aménagements en secteur Nph par rapport aux voies et emprises publiques

Au PLUi-H en vigueur, le règlement de la zone N fixe l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute A71, classée voie à grande circulation, un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

Deux projets agrivoltaïques situés sur la commune d'Orval (cf. thème 1 de la notice de présentation) sont concernés par cette disposition et ne peuvent s'implanter au regard de la règle de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A71.

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite réduire la règle d'implantation de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A71 pour le seul secteur Nph (secteur qui autorise les projets photovoltaïques). A cet effet, une étude de dérogation à la loi Barnier a été réalisée (jointe au présent dossier de révision allégée du PLUi) pour réduire la bande d'implantation par rapport à l'A71 de 100 mètres à 35 mètres.

A travers cette évolution réglementaire, il s'agit pour la Communauté de communes d'accompagner le développement des installations photovoltaïques sur le territoire de Cœur de France.

Cette évolution du règlement s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment de **l'axe 3.2 « Valoriser les ressources énergétiques pour innover. » : « (...) le projet de territoire Cœur de France encourage le développement des filières d'avenir présentant un réel potentiel. »**

Les projets d'aménagements de sites photovoltaïques et la demande d'évolution réglementaire sont cohérents avec les orientations générales du PADD **« Le projet de territoire valorise les gisements solaires en encourageant et accompagnant le développement des énergies solaires sous formes de projets individuels et d'intérêt collectif. »**

REGLEMENT DE LA ZONE A	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux secteurs : • Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps. • Ap, correspondant à un secteur agricole à enjeux paysagers dans la commune de La Groutte.	La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend quatre secteurs : • Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps. • Ae, correspond à des secteurs spécifiques dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole. • Am, correspond à un secteur agricole de maraîchage sur la commune de Saint-Amand-Montrond. • Ap, correspondant à un secteur agricole à enjeux paysagers dans la commune de La Groutte.

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa et Ap, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions : (...) - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : • qu'elle soit inférieure ou égale à 40m² d'emprise au sol, • et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, • et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. (...)	Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae, Am, et Ap, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions : (...) - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : • qu'elle soit inférieure ou égale à 50m² d'emprise au sol, • et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, • et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale. (...)
1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : • qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, • et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, • et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage, • et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. - Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public. - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone. (...)	1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions : - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : • qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, • et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, • et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage, • et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. - Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public. - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone. (...)

Pas de secteur Ae et Am au PLU en vigueur => pas d'articles 1.3.4 et 1.3.5 au PLU en vigueur	<i>1.3.4 Dans le seul secteur Ae, en complément des dispositions du 1.3.1</i> Sont autorisés sous conditions : - Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées. - Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées. - Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées. <i>1.3.5 Dans le seul secteur Am, en complément des dispositions du 1.3.1</i> Sont autorisés sous conditions les abris de jardin : - d'une surface de plancher maximale inférieure ou égale à 20 m² ; - et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 m ; - et d'être démontable et réversible (pas d'imperméabilisation des sols) ; - et d'un seul abri de jardin par terrain.
--	--

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions <u>3.1 Emprise au sol</u> 3.1.1 Dans la zone A, hors secteur Aa a) Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. b) Dispositions particulières - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi. 3.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.1.1 a) Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. b) Dispositions particulières - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUi. - L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. Pas de secteur Ae au PLU en vigueur => pas d'articles 3.1.2 au PLU en vigueur	Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions <u>3.1 Emprise au sol</u> 3.1.1 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am a) Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. b) Dispositions particulières - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUi. 3.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.1.1 a) Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. b) Dispositions particulières - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUi. - L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. 3.1.2 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.1.1 a) Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. b) Dispositions particulières - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUi. - L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
--	--

<u>3.2 Hauteur</u> (...) 3.2.2 Dans la zone A, hors secteur Aa a) Dispositions générales - La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. - La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée. Pas de secteur Ae au PLU en vigueur => pas d'articles 3.2.4 au PLU en vigueur	<u>3.2 Hauteur</u> (...) 3.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am a) Dispositions générales - La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage. - La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée. b) Dispositions particulières - La hauteur des annexes aux constructions d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées : • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2, • ou dans le prolongement de la construction existante. 3.2.4 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.2.1 a) Dispositions générales - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. b) Dispositions particulières - La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. - La hauteur des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.3 doivent être réalisées : • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.4, • ou dans le prolongement de la construction existante.
---	--

REGLEMENT DE LA ZONE N	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1 Sont autorisés sous conditions : - Les constructions destinées à l'exploitation forestière. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : • qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, • et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, • et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage, • et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. - Les constructions destinées au logement à condition : • qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, • et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées. - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : • qu'elle soit inférieure ou égale à 40m² d'emprise au sol • et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale • et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.	Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1 Sont autorisés sous conditions : - Les constructions destinées à l'exploitation forestière. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : • qu'elles soient nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, • et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation, • et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage, • et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. - Les constructions destinées au logement à condition : • qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, • et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées. - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : • qu'elle soit inférieure ou égale à 50m² d'emprise au sol, • et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale, • et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

REGLEMENT DE LA ZONE N	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.4.3 Dans le secteur Ngv, en complément des dispositions du 1.4.1 - Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage.	Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité 1.4.3 Dans le secteur Ngv, en complément des dispositions du 1.4.1 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

REGLEMENT DE LA ZONE N	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation - Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie. - Le long des RD300 et 2144 les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies. - Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas : - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - o aux bâtiments d'exploitation agricole, - o aux réseaux d'intérêt public, - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. 3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...) Pas d'articles 3.3.2.d au PLU en vigueur	Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation - Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie. - Le long des RD300 et 2144 les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies. - Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas : - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - o aux bâtiments d'exploitation agricole, - o aux réseaux d'intérêt public, - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. 3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...) d) dans le seul secteur Nph : - Le long de l'autoroute A71, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.

Thème 9

Actualisation des superficies de zones

Zone U	Révision allégée n°1
	1482,94
UB	356,5
UCo	33,1
UCs	129,8
UCsa	24,3
UE	220,1
UEa	19,0
UH	137,8
UPa	479,1
UPag	24,8
UPb	58,3
1AU résidentiel	18,3
1AUb	5,1
1AUh	0,7
1AUPa	9,7
1AUPb	2,7
1AU économique	25,1
1AUe	25,1
A	24 351,1
A	24 165,6
Aa	23,9
Ae	0,4
Am	11,9
Ap	149,3
N	12 379,4
N	11114,0
Ngv	1,7
NI	69,2
Np	925,0
Nph	269,6