



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte, reçu par le représentant de l'Etat le 07 JUIL. 2023 et publié le 07 JUIL. 2023 est exécutoire.

Séance du mercredi 28 juin 2023

Délibération n° 1_2023_054 Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat- PLUi-H Révision allégée n° 1 : arrêt du projet

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

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REMPLEAANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	Pouvoir à Pascal AUPY
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Marie-Claude JULIEN	Excusée
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	
ORCENAI	Monsieur Yann CADIER	
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 Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Isabelle CHAPUT Pouvoir à Geoffroy CANTAT Pouvoir à Didier DEVASSINE Pouvoir à Jacqueline CHAMPION Pouvoir à Philippe MARME Pouvoir à Marie BLASQUEZ
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 27
Membres votants : 36

Secrétaire de séance : Monsieur Gérard MARTEAU

Date de la convocation : 21 juin 2023
Date de l'affichage : 21 juin 2023

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20230628-12023054-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 28 juin 2023

Délibération n° 1_2023_054 **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat- PLUi-H** **Révision allégée n° 1 : arrêt du projet**

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

Objectif de la procédure

Par délibération en date du 13 avril 2022, le Conseil communautaire a prescrit une procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H et a défini les modalités de concertation avec les habitants.

L'objet de cette procédure de révision allégée du PLUi-H est de :

- adapter le zonage sur le territoire pour permettre le développement de projets photovoltaïques,
- 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 constructions pour l'entretien et l'exploitation maraîchère aux Grands Villages à Saint-Amand-Montrond,
- modifier le règlement.

En effet, conformément aux articles L.153-33 et L.103-6 et L.153-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire doit arrêter le projet et tirer le bilan de la concertation.

Bilan de la concertation avec les habitants

Conformément à la délibération du 13 avril 2022, le dossier a été présenté à la connaissance du public sur le site internet de la Communauté de communes et une version papier du dossier a été mise à la disposition du public, avec un registre pour observations et remarques, dans les locaux de la Communauté de communes et une publicité en a été faite par voie de presse.

Enfin, le public a eu la possibilité de transmettre toute observation ou remarque au Président de la Communauté de communes depuis le départ de la procédure, comme il en a été fait mention dans la presse (Berry Républicain en date du vingt et un mai deux mil vingt-deux).

Au terme de cette phase de concertation, il n'apparaît pas d'éléments susceptibles d'être pris en compte au regard de l'objet de la procédure et des prescriptions du Code de l'urbanisme.

Suite de la procédure

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, le dossier arrêté sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Puis, le projet arrêté fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, avant sa mise à enquête publique pendant un mois minimum, conformément au Code de l'environnement.

A l'issue de la remise du rapport du commissaire enquêteur, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera présenté à la Conférence des Maires et au Conseil communautaire pour approbation.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L2121-29, L5211-1 et L5216-5 ;

vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République ;

vu l'article 104-11 du Code de l'urbanisme ;

vu la délibération du 30 juin 2021 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;

vu la délibération du 13 avril 2022 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

vu le bilan de la concertation ;

vu le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H annexé à la présente délibération ;

considérant que conformément à l'article L300-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités fixées dans la délibération du 13 avril 2022 ont été effectuées.

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


- **tire le bilan de la concertation sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H ;**
- **arrête le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H ;**
- **donne pouvoir à Monsieur le Président de procéder à tous les actes nécessaires à la révision allégée du PLUi-H et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Le Président



Daniel BONE

Le secrétaire de séance



Gérard MARTEAU

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

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.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REEMPLACANTS</u>
ARPHEUILLES	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	
ORCENAI	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 MALTHER-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 Pouvoir à Marie BLASQUEZ Absente
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

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.**

 e 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 n°1 le 5 mai 2023
Révision allégée n°1 le

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	45
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	83
Thème 9 : Mise à jour du tableau des superficies de zones	95

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du

Accusé de réception en préfecture
N° de l'accusé de réception : 07/07/2023
Date de l'accusé de réception : 07/07/2023
Date de réception en préfecture : 07/07/2023

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 5 mai 2023 (modification n°1).

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 d'une procédure de modification.

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 les communes de Bouzais et 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 réduction de l'emprise d'un STECAL Ngy 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 ;
- L'extension d'une zone UPb sur la commune de La Celle ;
- 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 PLU-i-H

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

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

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 PLU-i-H de Cœur de France

La révision allégée du PLU-i-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 PLU-i-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 » ;

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

1.1. Objectifs et justifications

Le PLU-i-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 PLU-i-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 Grouette.

En cohérence avec la Charte Agricuture, Urbanisme Territoires – Volet Développement des installations photovoltaïques, la définition des secteurs Nph au PLU-i-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 **redéfinition 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 PLU-i-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.

Thème 1 : « Création de STECAL Nph »

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-Alichamps

> 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-Alichamps 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'Hyvermin, le secteur de projet est composé essentiellement de milieux ouverts de type prairie (pâturage ainsi que fourrés ponctuellement ouverts).

La limite nord de la zone de projet borde la ripisylve qui longe le ruisseau de l'Hyvermin 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 Energie 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-Aillichamps



Source JP Energie Environnement

1.2.2. Projets à Meillant

> Site « la Chatelètré » - 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 agrivoltaire 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 agrivoltaique 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 agrivoltaique 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 partie 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

2004-2010



2021



Plan de masse du projet de parc agrovoltaïque à Meilliant



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.

2020



2006-2010

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



La révision allégée n°1 vise à étendre le périmètre du secteur Nph existant au règlement graphique du PLU-i-H. En effet, le PLU-i-H approuvé classe partiellement la seule parcelle ZB 37 en zone Nph au règlement du PLU (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 procédera au démantèlement du parc et à la remise en état du site d'exploitation.



Source Géoporaill « Remonter le temps »

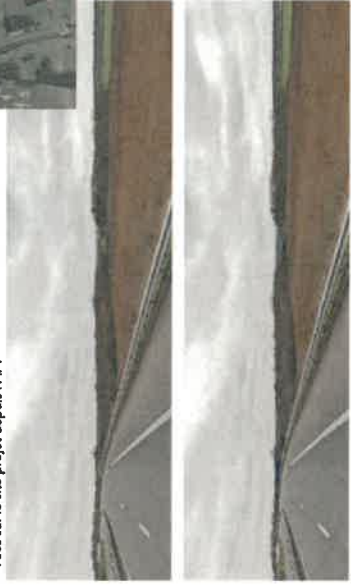
Vues rapprochées sur le site de projet



Source Etat Initial de l'Environnement - ADEV



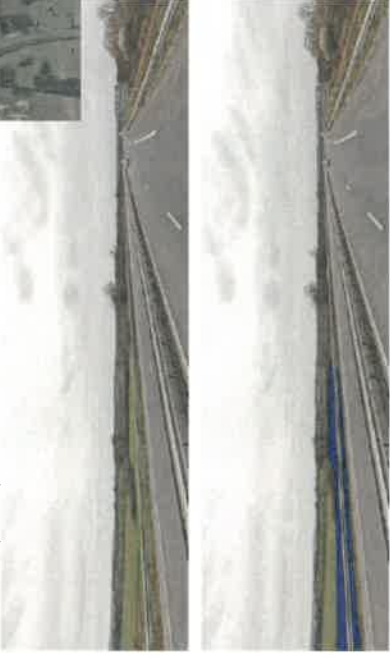
Vues sur le site projet depuis l'A71



Source PHOTOSOL



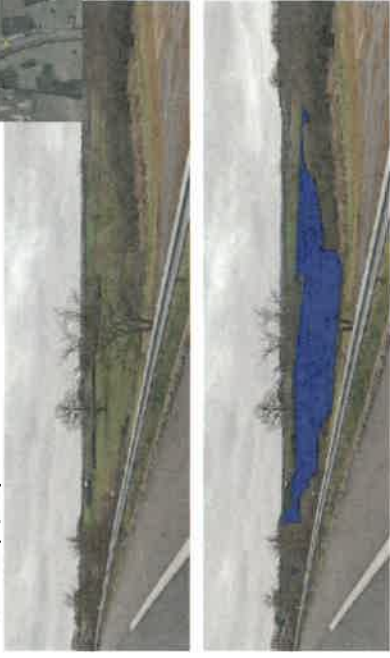
Vues sur le site projet depuis l'A71



Source PHOTOSOL



Vues sur le site projet depuis l'A71



Source PHOTOSOL

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



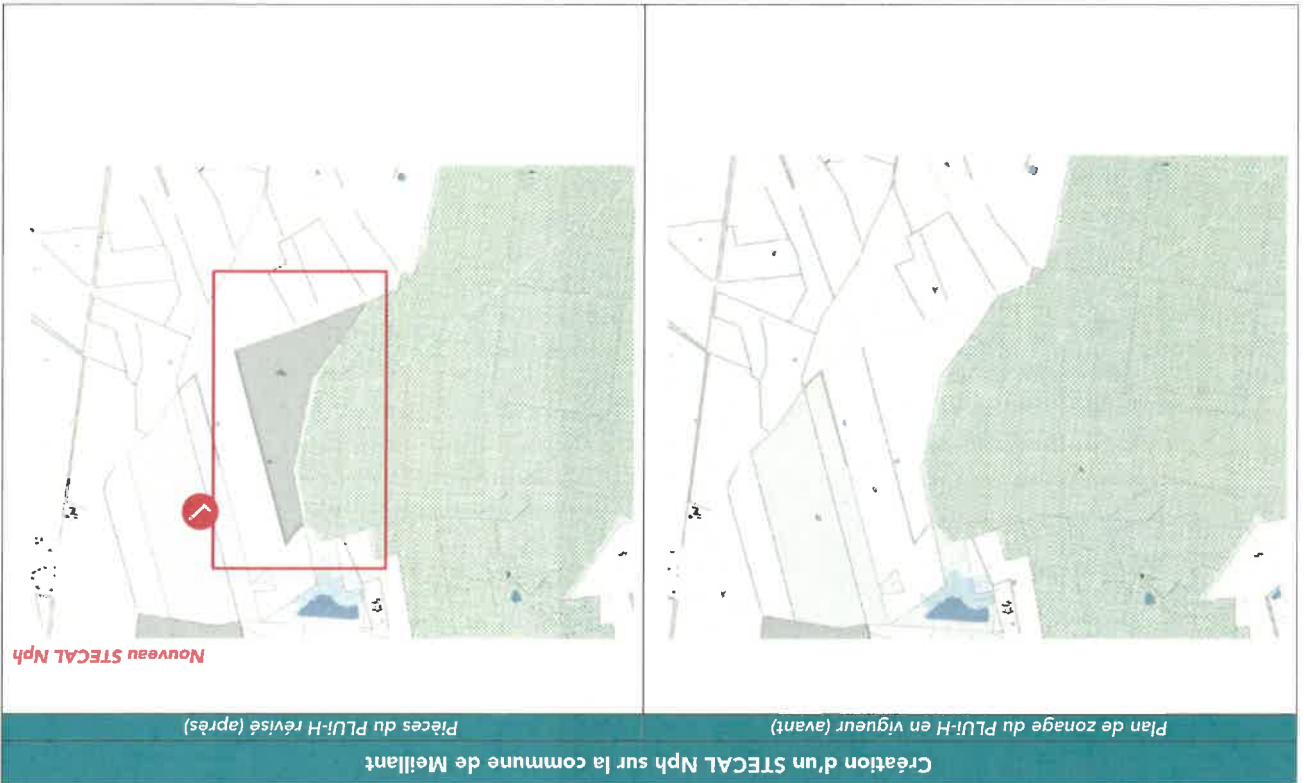
1.3.Présentation du contenu de la révision allégée n°1

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

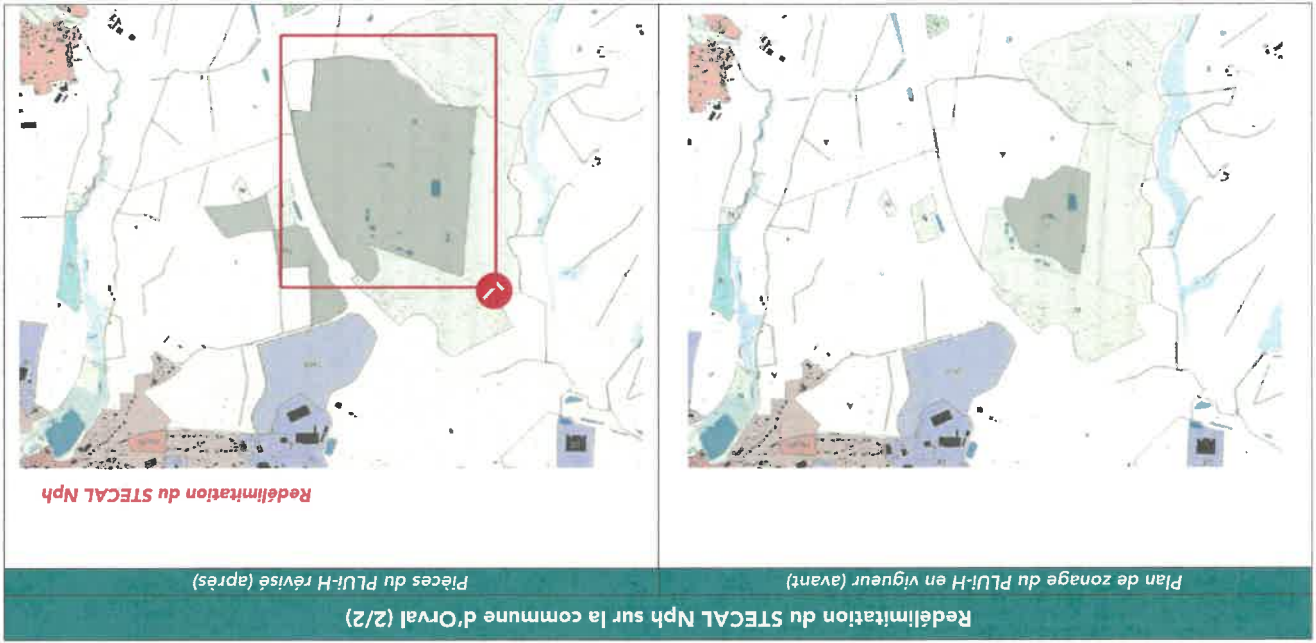
- la création au plan de zonage du PLU-i-H de **3 nouveaux STECAL Nph** : 1 STECAL sur la commune de Bruère-Allichamps, 1 STECAL à Meillant et 1 à Orval ;
- la redéfinition au plan de zonage réglementaire d'**1 STECAL Nph** existant sur la commune d'Orval.



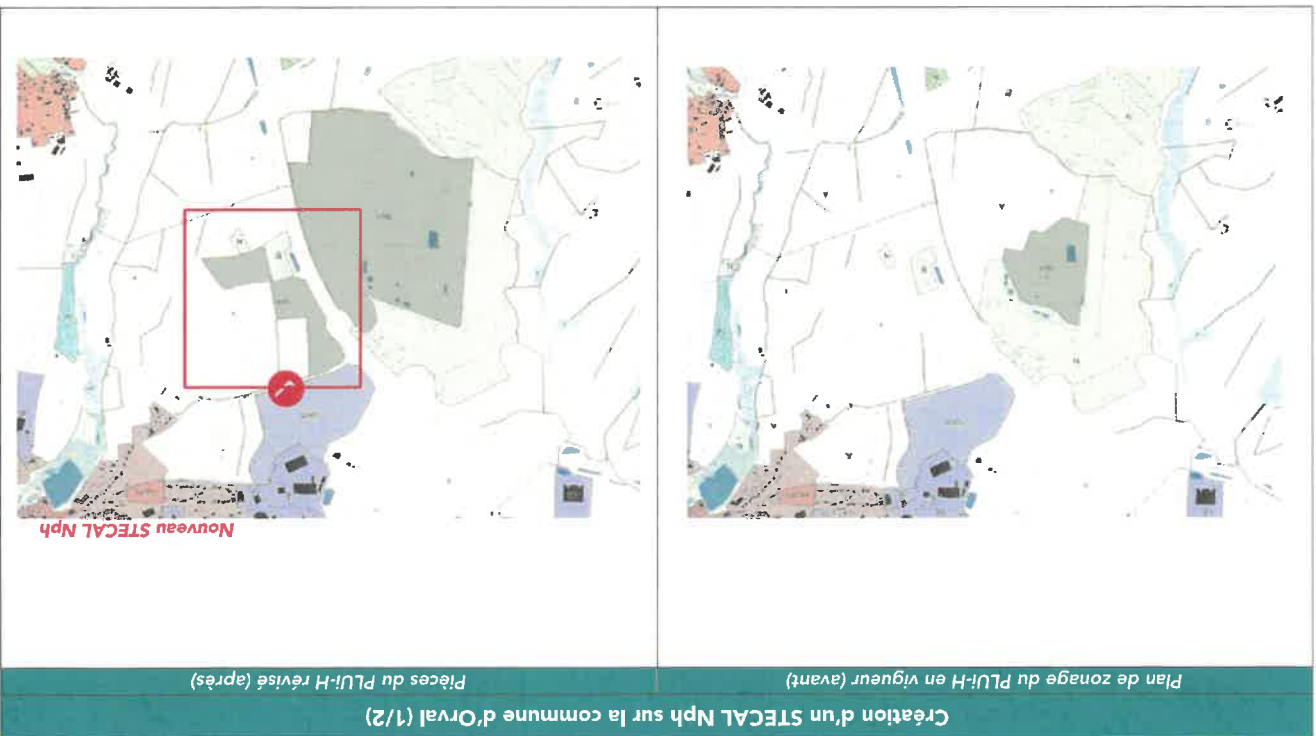
Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

2. Création de STECAL NI

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

Le PLU-i-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 PLU-i-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 PLU-i-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 PLU-i-H, et bordant le canal de Bery. Au PLU-i-H en vigueur, la zone UH interdit l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.
- **Nozières** : la révision allégée porte sur le reclassement d'une parcelle zonée A au PLU-i-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 PLU-i-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.

Thème 2

Création de STECAL « NI »

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 PLUj-H avec la réalité de terrain en classant l'ensemble de la parcelle en ZH22 en secteur NL.

2006-2010



2020



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 PLUj-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 éclusières...) 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 PLU-i-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 PLU-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 Maillant - forêt de Tronçais via le lac de Virilay 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'éclos 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)

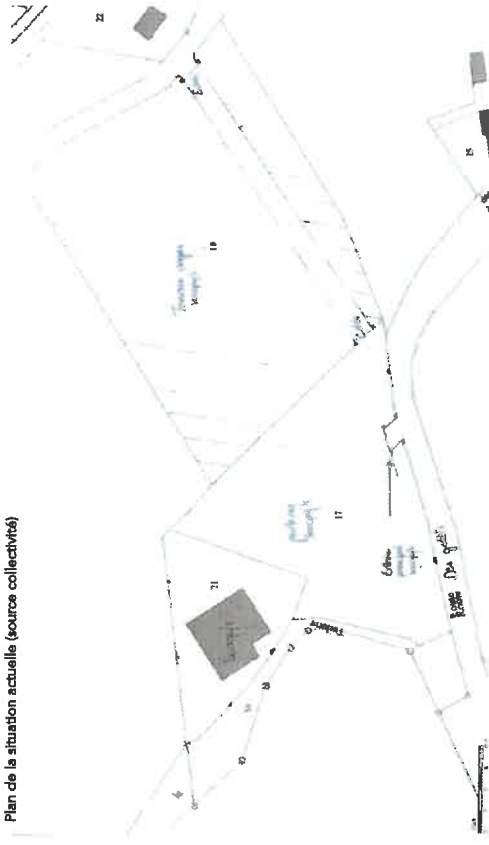


Entrée depuis la rue de Féroille et haie basse marquant la limite de la parcelle. Les aménagements seront accessibles depuis cette entrée. (Googlemaps)

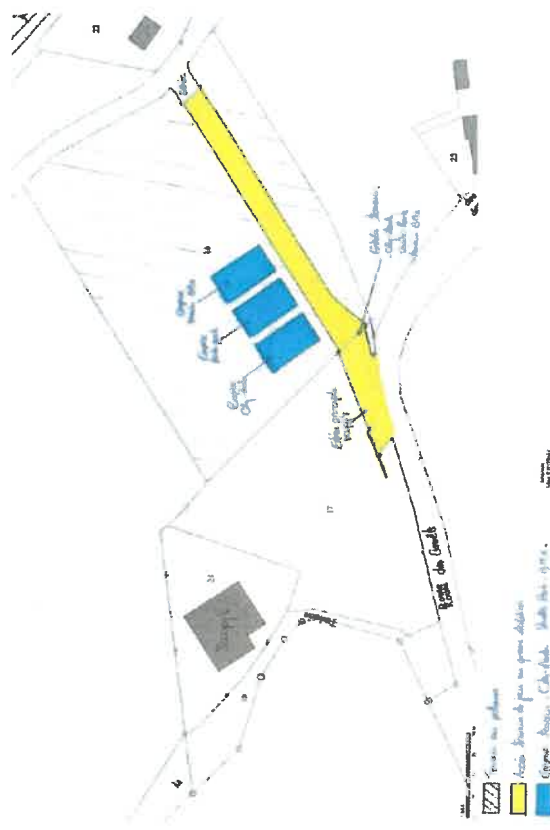


L'objet de la présente révision allégée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU-i-H et notamment de l'axe 3 « Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et de 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.

Plan de la situation actuelle (source collectivité)



Plan de la situation existante (source collectivité)



> **Délimitation de STECAL NL à Saint-Amand-Montrond** : le lac de Virilay 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 PLU-i-H de l'aire de jeux SAM PARC implantée à l'ouest de la base nautique entre la route départementale Z144 et le plan d'eau. Ce parc à thème, d'une vingtaine d'attractions, est ouvert au public d'avril à septembre.
- l'implantation d'une future construction à vocation de restaurant à l'est du parking existant ;
- l'aménagement d'agès au sud du bâtiment de la base nautique (10 agès sont prévus dont un agès 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 PLU-i-H approuvé, le site de Virilay 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 PLU-i-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.

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



Plan programme d'aménagement et de valorisation du lac de Virilay (source collectivité)



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 » :

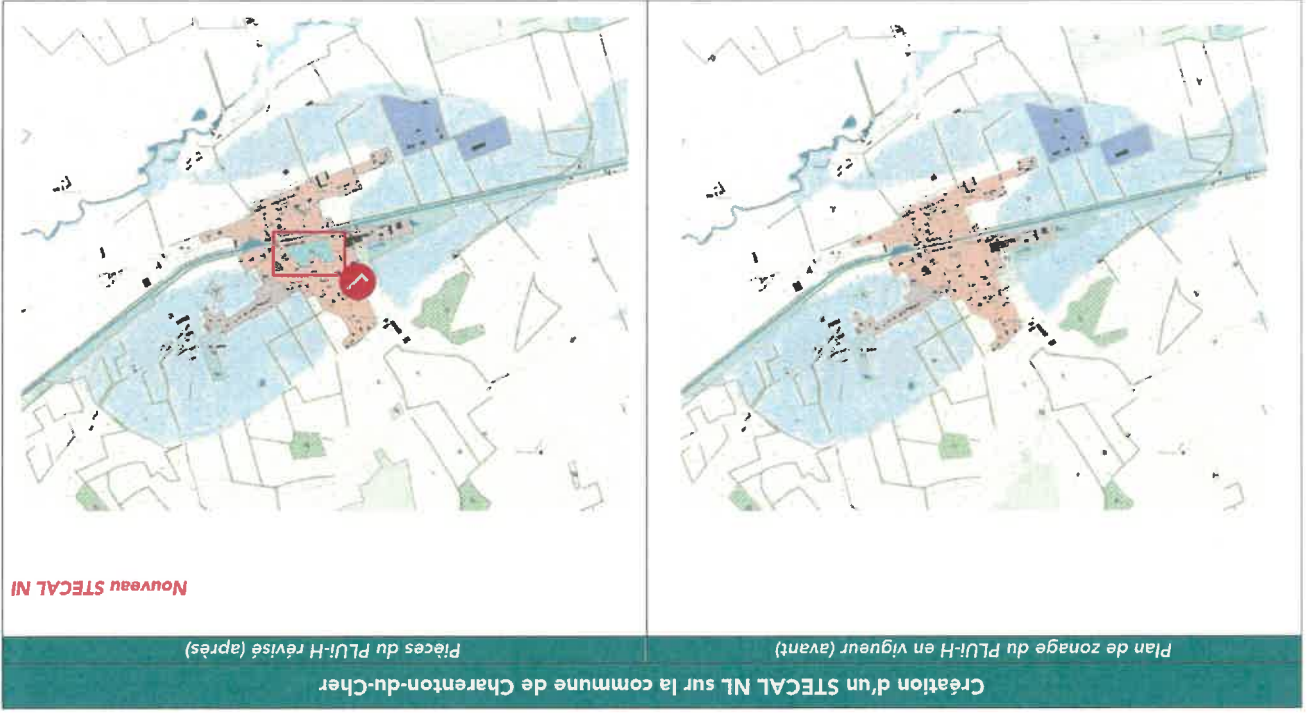
- Le site du lac de Virlay (pêche, base d'activités nautiques, randonnées ...) ...
- L'association entre les sites remarquables et les attracteurs touristiques les plus importants, les politiques locales culturelles et de loisirs assurent également une offre touristique diffuse qui anime et bénéficie 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 PLU-H de la Communauté de communes de Cœur de France porte sur la délimitation au règlement graphique du PLU-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.

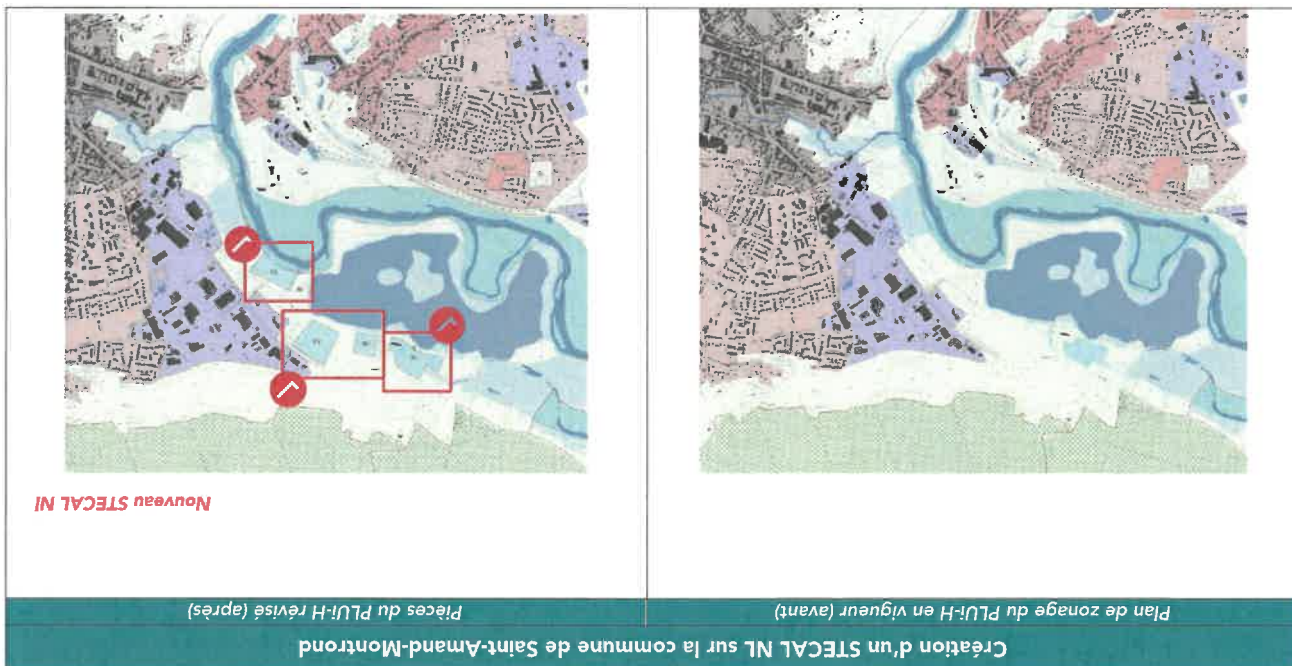
	Superficie des zones créées
STECAL NI à Charenton-du-Cher	16 505 m ²
STECAL NI à Saint-Pierre-les-Étieux	34 275 m ²
STECAL NI à Nozières	18 080 m ²
Ensemble de STECAL NL à Saint-Amand-Montrond	85 000 m ²



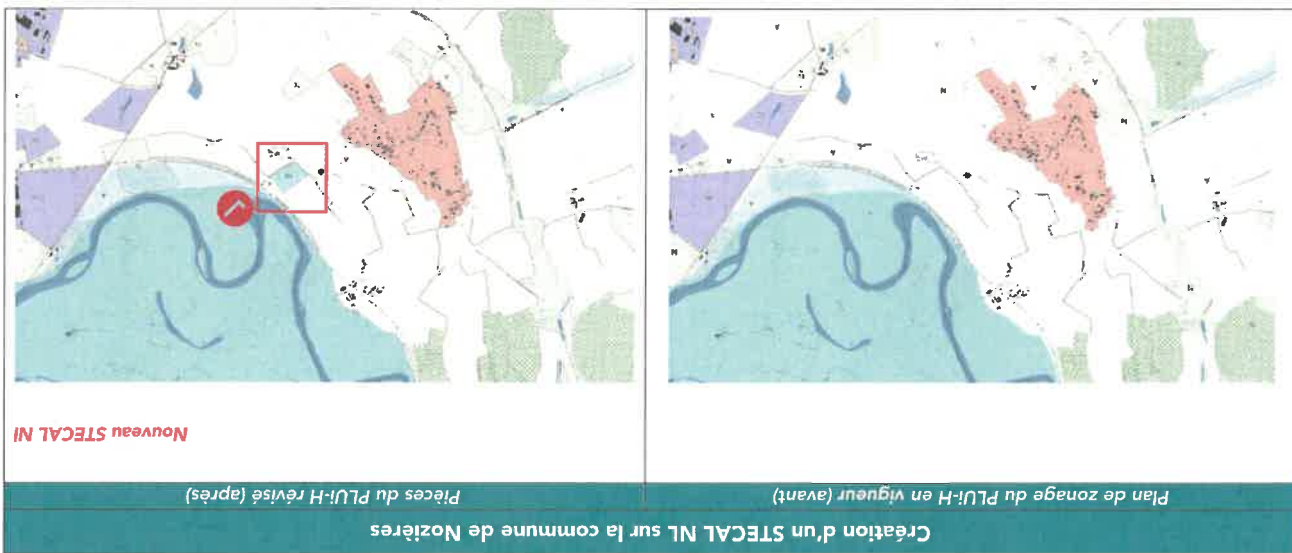
Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

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

3.1. Objectifs et justifications : délimitation de deux secteurs 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 deux nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation économique en zone agricole (Ae) :

- * Le premier 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).
- * Le second STECAL Ae est localisé sur la commune de Bouzais et fait suite au recours du pétitionnaire devant le Tribunal Administratif.

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).

Thème 3

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

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 rural* ».
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-Maine, stand de tir NTTC Toulon, Police de Lausanne, stand de tir de Saubris 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

(vérandas, 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, cintruse 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)

> Délimitation d'un STECAL Ae à Bouzais : le PLU-i-H de Cœur de France, approuvé en 2021, a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans (litige référence 2101992 portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Ce recours portait sur la délimitation d'une zone économique et artisanale, existante à l'ancien Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouzais, mais non reportée au règlement graphique du PLU-i-H approuvé.

Les parties ont accepté le recours à une médiation qui a permis de parvenir à une entente entre le propriétaire et la Communauté de communes pour présenter à nouveau la parcelle concernée en zone d'urbanisation future au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Suite à la procédure de médiation et comme la collectivité s'y est engagée dans le protocole d'accord, la Communauté de communes Cœur de France, par la procédure de révision allégée n°1, présente de nouveau la parcelle concernée. Un zonage réglementaire spécifique à vocation économique, indicé « Ae » est défini sur la même emprise foncière que le secteur économique délimité à l'ancien PLU de Bouzais.

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 cadastrées ZD057, 058 et 056 par le reclassement les parcelles initialement zonées en zone N au PLU-i-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 PLU-i-H de la Communauté de communes de Cœur de France porte sur :

- la délimitation au règlement graphique du PLU-i-H de 2 STECAL Ae :
- * 1 STECAL Ae sur la commune de Vernais ;
- * 1 STECAL Ae sur la commune de Bouzais ;

Et une zone 1AUe à Orval.

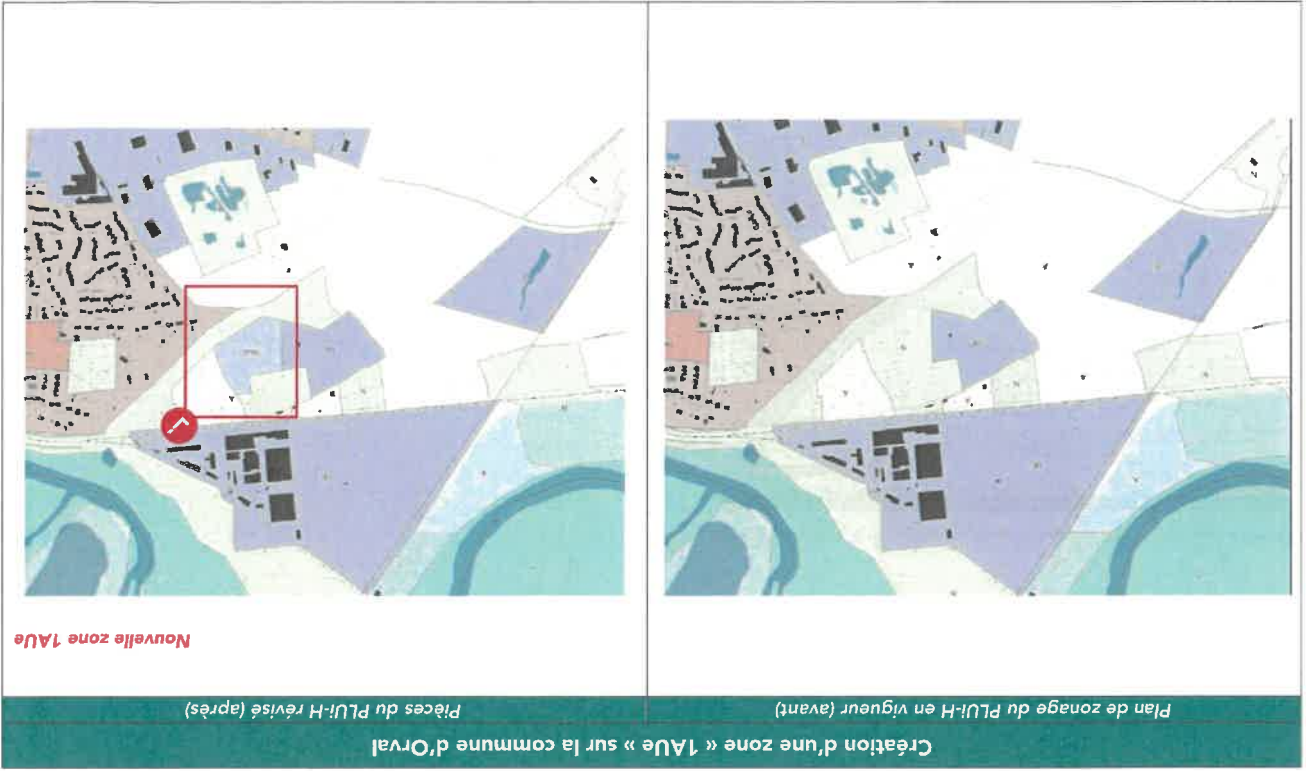
	Superficie
STECAL Ae à Vernais	4 480 m ²
STECAL Ae à Bouzais	20 907 m ²
Zone 1AUe à Orval	20 063 m ²

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. Evolutions réglementaires apportées

Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-i-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

<p>Cahier des OAP au PLU-H en vigueur (avant)</p> <p>Création d'une OAP sur la commune d'Orval</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H révisé (après)</p> <p>Nouvelle OAP</p> <p>Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15</p> 	<p>Sans objet</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H en vigueur (avant)</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H révisé (après)</p> <p>Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15</p> 
---	--

Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

<p>Cahier des OAP au PLU-H en vigueur (avant)</p> <p>Création d'une OAP – POLE URBAIN – ORVAL – LES MALPOMMIES</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H révisé (après)</p> <p>Nouvelle OAP</p> <p>Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15</p> 	<p>Sans objet</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H en vigueur (avant)</p> <p>Cahier des OAP au PLU-H révisé (après)</p> <p>Pour une meilleure lecture se reporter au cahier des OAP pages 14 et 15</p> 
---	--

Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

Thème 4

Création de STECAL « Ngv »

2. Création de STECAL « Ngv »

2.1. Objectifs et justifications

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite créer 2 nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ngv pour l'accueil des gens du voyage sur la commune de Saint-Amand-Montrond. Le PLU-H définit d'ores et déjà 2 secteurs Ngv correspondant à des sites dédiés à l'accueil des gens du voyage sédentarisés sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

Cette évolution du PLU-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 ».

La révision allégée n°1 est également l'occasion pour l'intercommunalité de supprimer deux STECAL Ngv sur la commune de Saint-Amand-Montrond, qui à fin 2022, ne sont plus d'actualité. Les études menées par la collectivité ont permis de préciser la délimitation des périmètres des STECAL Ngv. C'est l'occasion de mettre en cohérence le zonage réglementaire avec la réalité des projets d'accueil des gens du voyage avec le reclassement en zone A d'une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268.

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). La collectivité s'est également engagée à vendre à l'euro symbolique le terrain situé à La Ragotte pour réaliser l'un des trois terrains familiaux.

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 PLU(H) ; elle est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

2006-2010



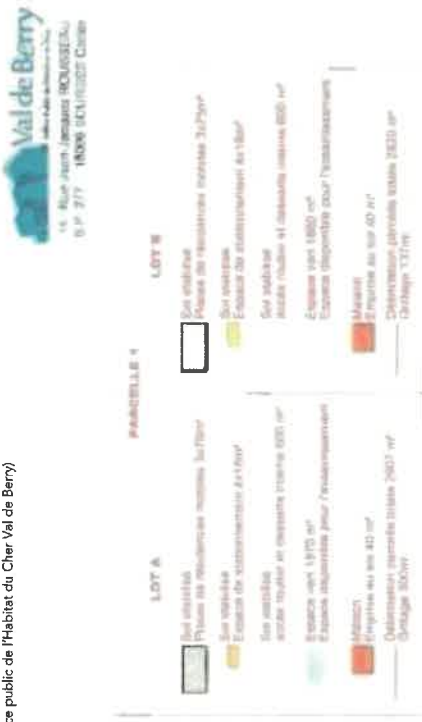
Source Géoportail « Remonter le temps »

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



Le site est actuellement classé en zone A au règlement du PLU(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)



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'enrichissement 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 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 PLU(H) n'autorise pas l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

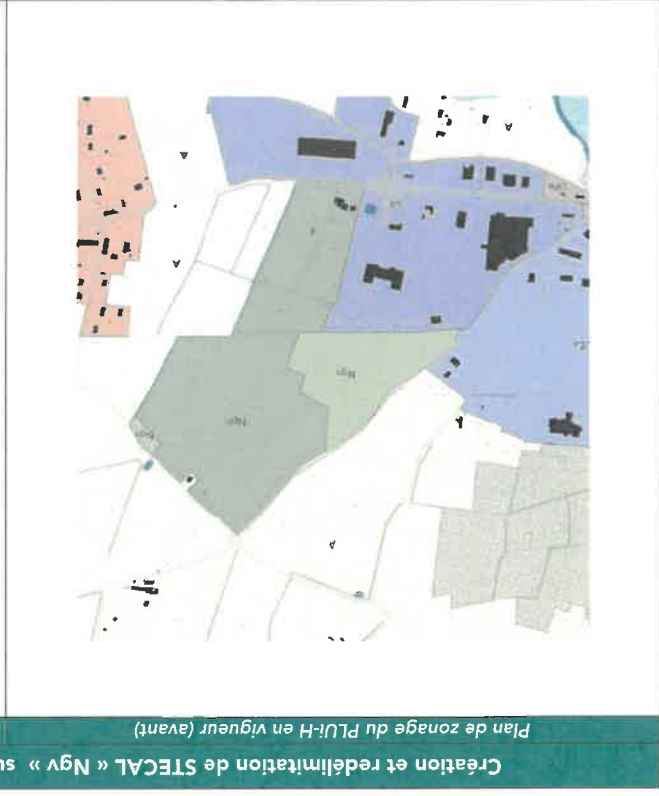
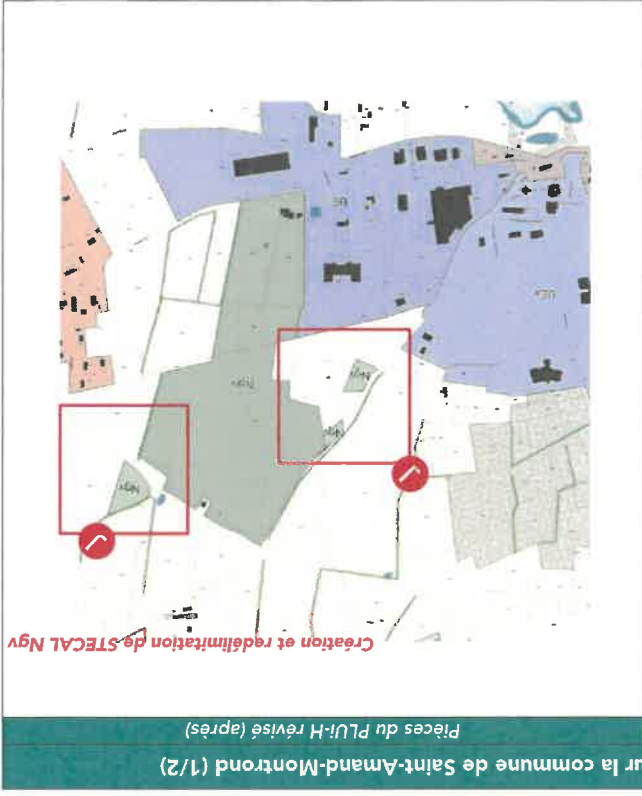
La présente révision allégée vise à reclasser en secteur Ngv les trois parcelles cadastrées CO 047,048 et 052 et partiellement les parcelles CO46, 050 et 051.

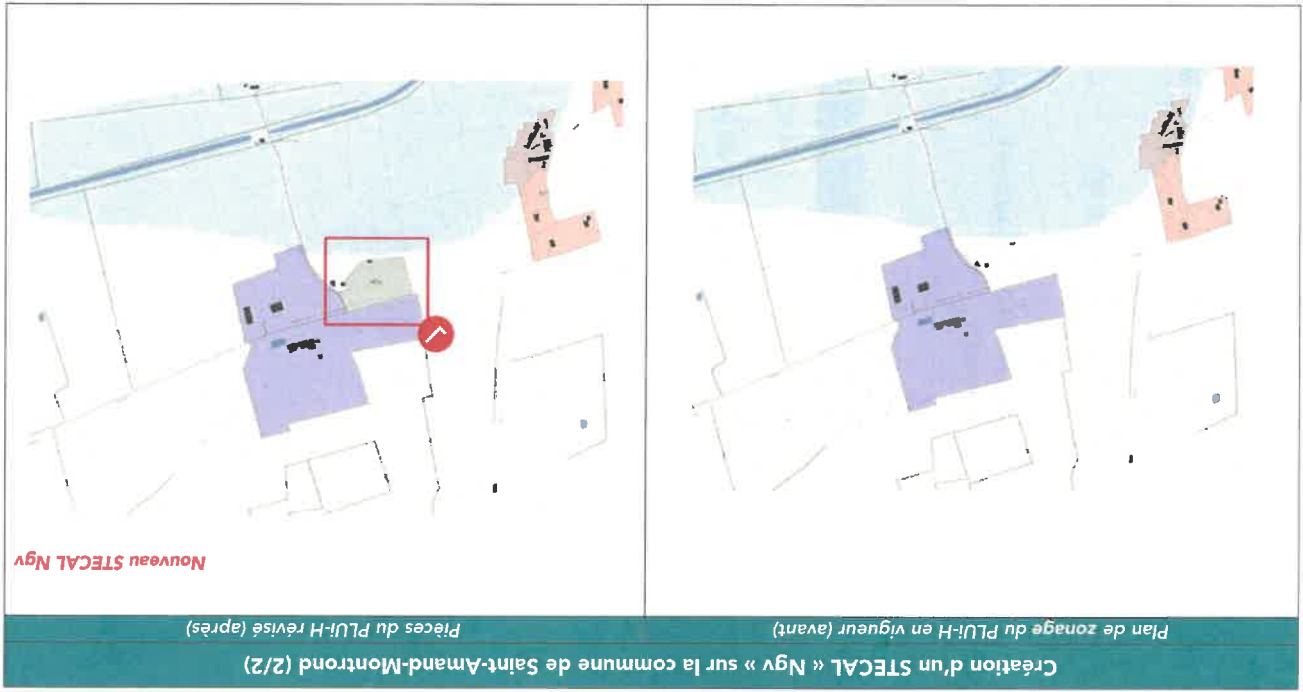
2.3. Présentation de la révision allégée n°1

La révision allégée n°1 du PLU-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).
- et la réduction de la superficie du STECAL Ngv situé sur les parcelles cadastrées BV098 et BV0268 avec reclassement en zone A.

	Superficie de zones
STECAL Ngv « La Ragotte »	5 615 m ²
STECAL Ngv « rive de Charenton »	11 050 m ²
Redélimitation du secteur Ngv	3 965 m ²





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 PLU-IH 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 PLU-IH 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 Boischaud et d'Embouche et du Grand Bocage. »

3.2. Présentation de la révision allégée n°1

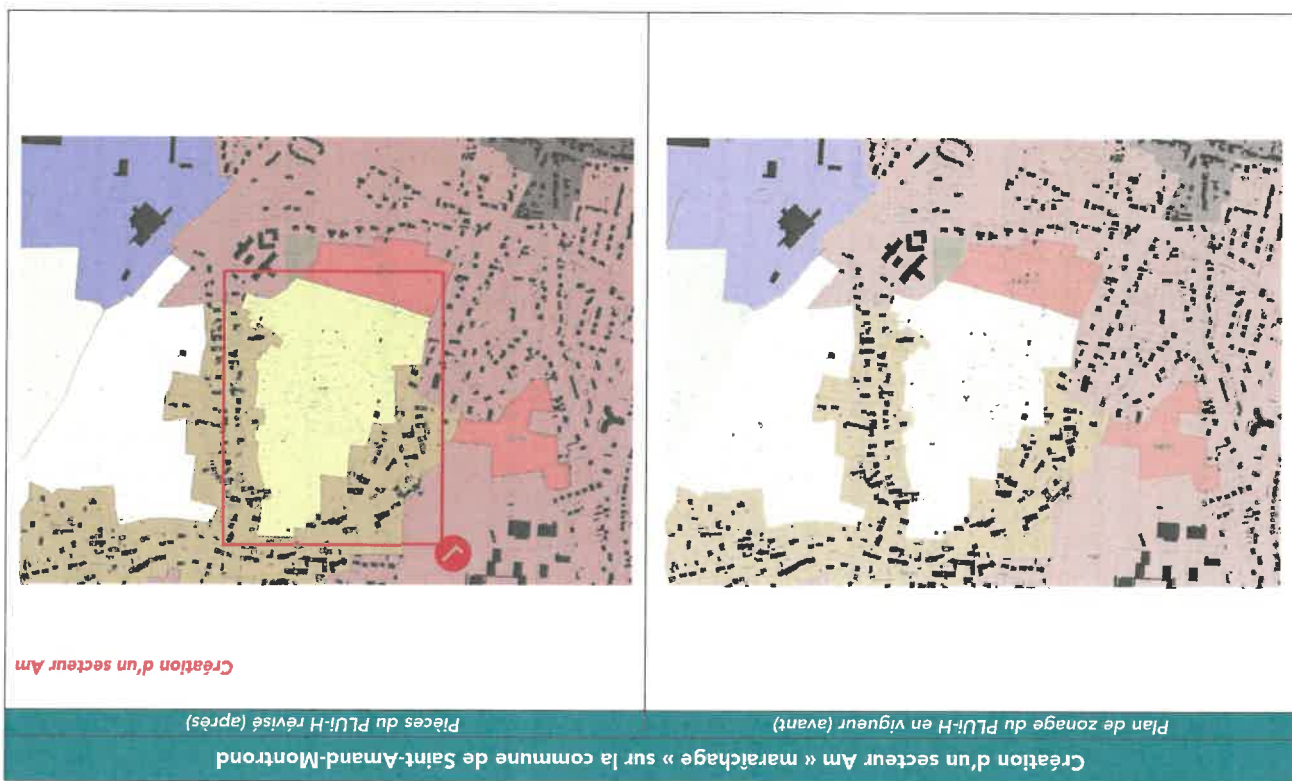
La révision allégée n°1 du PLU-IH de la Communauté de communes porte sur la création au règlement graphique d'un secteur agricole Am pour répondre aux besoins des activités de maraîchage sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

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

Thème 6

Création d'une trame jardin en zone urbaine

71



4. Création d'une trame jardin en zone U

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

Le règlement graphique du PLU-I-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 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



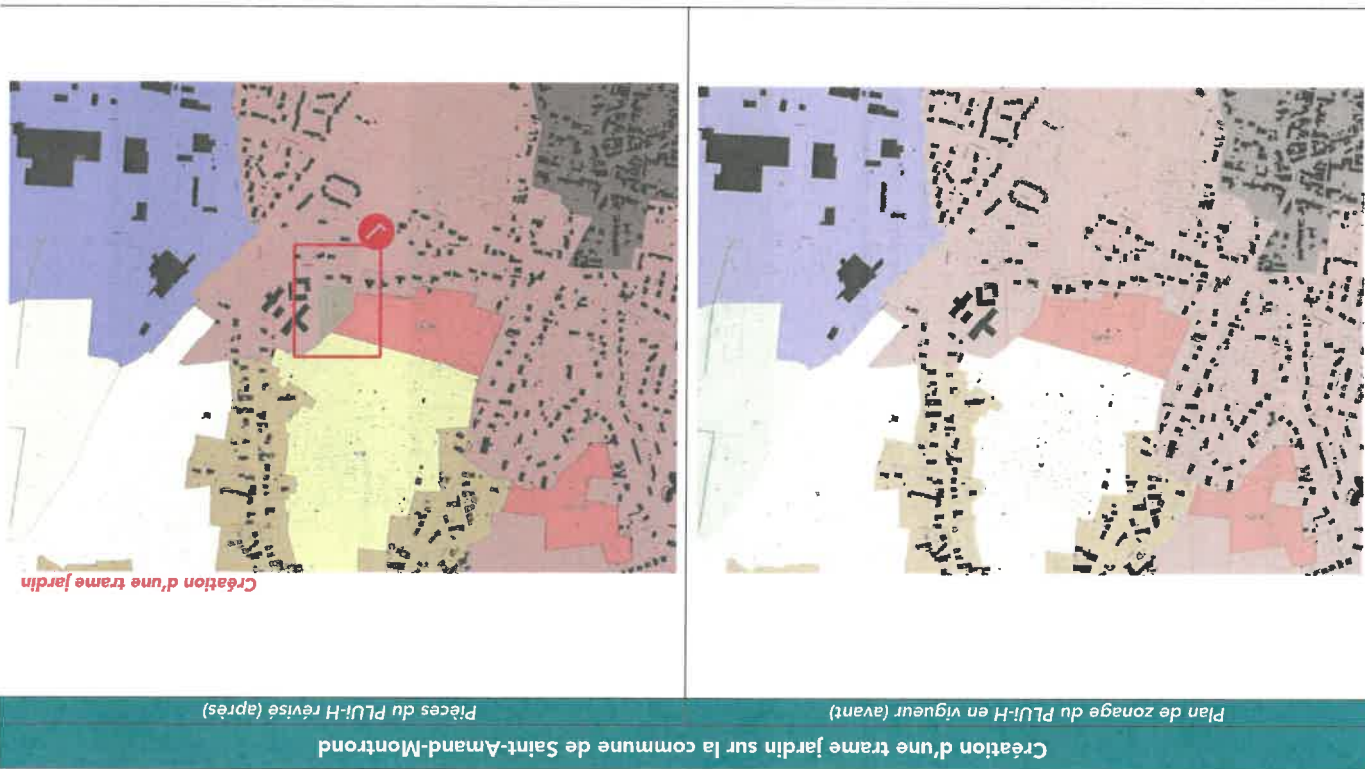
(Source GoogleStreetView)

Le présent point de révision allégée 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 PLU-I-H de la Communauté de communes porte sur la création au règlement graphique d'une nouvelle sur-zonage « Trame jardin au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ».

Thème 7 Création de zones urbaines



5. Création de deux zones U

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 redéfinition de zones urbaines à vocation résidentielle sur les communes de La Celle et 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. Extension de la zone UPb à La Celle

La délimitation concerne un foncier situé sur La Celle en limite communale avec la commune de Bruère-Ailchamps. La demande se situe au nord de rue Laurent Bilbeau. Il s'agit de rendre constructible 4 parcelles pour de l'habitat.

La demande de modification du zonage réglementaire porte sur le reclassement en zone UPb d'un ensemble foncier (parcelles 081765, B1766, B1767, B1768) d'une superficie de 7 280 m² zoné A au règlement graphique du PLU-H. Le foncier concerné n'est pas déclaré au RGP depuis 2016.

Localisation du site au nord de la rue Laurent Bilbeau à La Celle



2006-2010



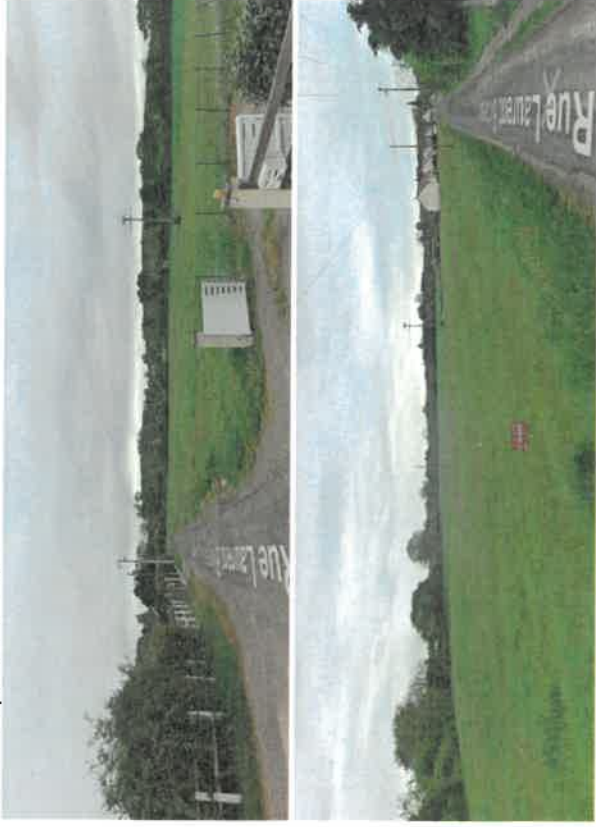
2020



Source Géoportail « Remonter le temps »

Le foncier s'inscrit dans la continuité urbaine d'un secteur résidentiel pavillonnaire. Au nord du site, une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle assure la bonne insertion paysagère des futures constructions. A noter, la livraison fin 2023 d'une nouvelle station d'épuration rue des Bûcherons, au droit de la rue Laurent Bilbeau.

Vues le foncier depuis la rue Laurent Bilbeau



(Source GoogleStreetView)

5.1.2. Zone UH à Coust

La demande de révision porte sur le reclassement du hameau « Meslon », classé en zone agricole au PLU-I-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)

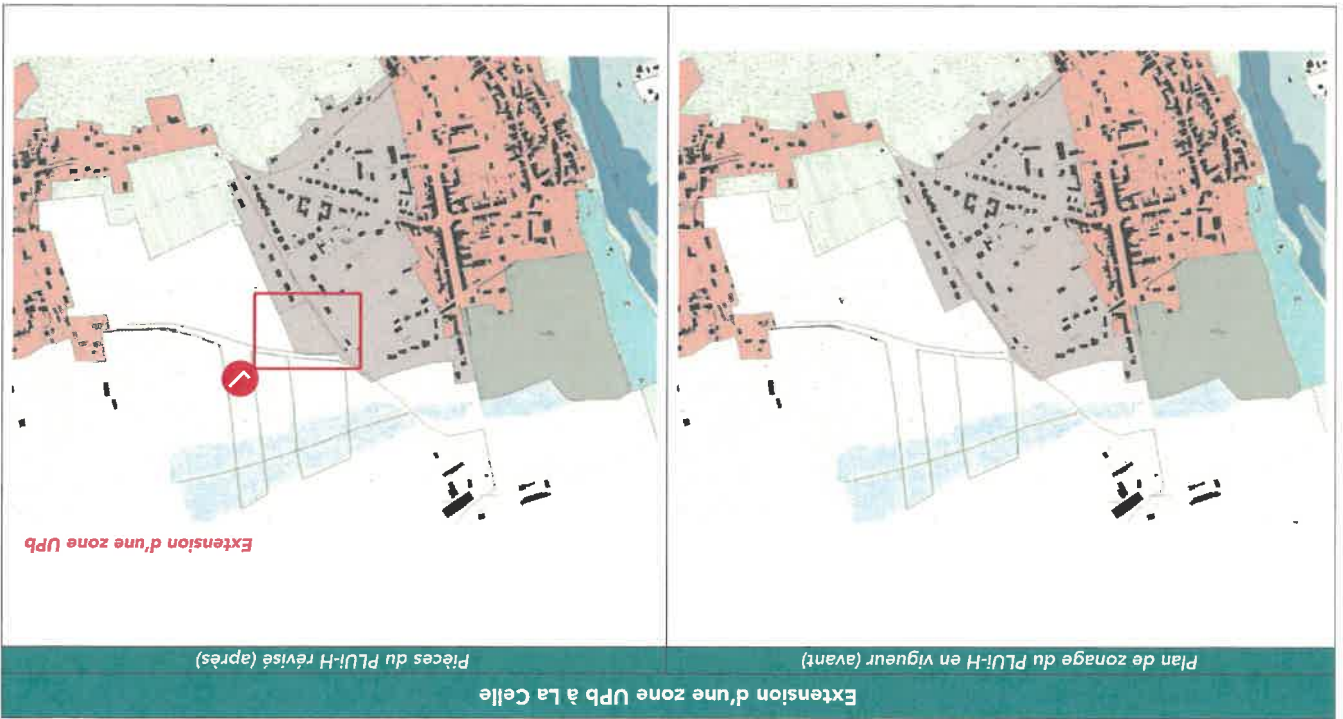
5.2. Contenu de la révision allégée

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

- redélimiter une zone UPb sur la commune de La Celle ;
- créer un secteur UH sur la commune de Coust (hameau de Meslon).



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés



Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée du PLU-H – Exposé des changements apportés

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.

Règlement du PLU en vigueur (avant)	Dispositions générales Règlement du PLU modifié (après)
Sans objet	<p>Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux</p> <p>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.</p>

Thème 8

Modification du règlement écrit

6.1.2. Définition de prescriptions spécifiques aux STECAL Ae et Am

Au PLU-i-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-Alichamps 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 secteurs 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-Montrand (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 PLU-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 constructions d'habitations existantes le règlement du PLU-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 PLU-H sont limitées.

Dans le cadre de la révision allégée n°1, la Communauté de communes souhaite encadrer les possibilités d'extensions jusqu'à à 30% de l'emprise au sol de la construction ou à 50m² d'emprise au sol et en maintenant les autres prescriptions définies au règlement du PLU-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 PLU-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. Évolutions des possibilités d'implantation des constructions et aménagements en secteur Nph par rapport aux voies et emprises publiques

Au PLU-iH 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 agrivoltaiques 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 Bamier a été réalisée (jointe au présent dossier de révision allégée du PLU-i) 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. »

Complément au rapport de présentation relatif à la révision allégée n°1 du PLU-iH – Exposé des changements apportés

Règlement de la zone A	Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
<p>La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps. • Ae, correspondant 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. 	<p>La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>La zone A correspond aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps. • Ae, correspondant 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.

<p>Article A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités</p> <p>1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa et Ap, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou 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. <p>(...)</p> <p>1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. <p>(...)</p>	<p>Article A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités</p> <p>1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa et Ap, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>(...)</p> <p>1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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 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. <p>(...)</p>
---	---

<p>1.3.4 Dans le seul secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail 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 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 commerce de gros 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. <p>1.3.5 Dans le seul secteur Am, en complément des dispositions du 1.3.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions les abris de jardin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une surface de plancher maximale inférieure ou égale à 10 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. 	<p>Pas de secteur Aa et Am au PLU en vigueur => pas d'articles 1.3.4 et 1.3.5 au PLU en vigueur</p>
--	---

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

<p>3.2 Hauteur</p> <p>(...)</p> <p>3.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am</p> <p>a) Dispositions générales</p> <p>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 fatage.</p> <p>b) Dispositions particulières</p> <p>- La hauteur des annexes aux constructions d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.</p> <p>- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2, • ou dans le prolongement de la construction existante. <p>3.2.4 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.2.1</p> <p>a) Dispositions générales</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au fatage.</p> <p>b) Dispositions particulières</p> <p>- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>- 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.</p> <p>- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales du 3.2.3 doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.4, • ou dans le prolongement de la construction existante. 	<p>3.2 Hauteur</p> <p>(...)</p> <p>3.2.2 Dans la zone A, hors secteur Aa</p> <p>a) Dispositions générales</p> <p>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 fatage.</p> <p>- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.</p> <p>Pas de secteur Ae au PLU en vigueur => pas d'articles 3.2.4 au PLU en vigueur</p>
--	---

REGLEMENT DE LA ZONE N	
<p>Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et nature d'activités</p> <p>Reglement du PLU modifié (après)</p> <p>1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1 Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou 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. 	<p>Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et nature d'activités</p> <p>Reglement du PLU en vigueur (avant)</p> <p>1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1 Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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.

REGLEMENT DE LA ZONE N	
<p>Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Reglement du PLU modifié (après)</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 retrats ci-avant ne s'appliquent pas : • aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, • aux bâtiments d'exploitation agricole, routières, • aux réseaux d'intérêt public, • à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. <p>3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...)</p> <p>d) dans le seul secteur Nph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Reglement du PLU en vigueur (avant)</p> <p>3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 retrats ci-avant ne s'appliquent pas : • aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, • aux bâtiments d'exploitation agricole, routières, • aux réseaux d'intérêt public, • à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. <p>3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...)</p> <p>Pas d'articles 3.3.2 d au PLU en vigueur</p>

Zone U	
UB	1481,4
UCo	356,5
UCs	33,1
UCsa	129,8
UE	24,3
UEa	217,8
UH	19,0
UPa	137,8
UPag	479,1
UPb	24,8
	59,1

1AU résidentiel	
1AUb	18,3
1AUh	5,1
1AUPa	0,7
1AUPb	9,7
	2,7

Thème 9

Actualisation des superficies de zones

1AU économique	
1AUe	25,1
	25,1

A	
A	24351,1
Aa	24163,4
Ae	23,9
Am	2,5
Ap	11,9
	149,3

N	
N	12379,8
Ngv	11112,9
Nl	2,1
Np	70,3
Nph	925,0
	269,6



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

Communauté de communes Cœur de France

5 Plan Local d'Urbanisme intercommunal Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :
Le Président, Daniel Bône

Approbation le 30 juin 2021
Modification n°1 le 5 mai 2022
Révision allégée n°1 le

Accusé de réception en préfecture
R-20080135-20230626-2023-07-00003-CE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : ZONES URBAINES	10
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	63
TITRE III : ZONES A URBANISER	72
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB.....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP.....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	107
TITRE IV : ZONE AGRICOLE	114
TITRE V : ZONE NATURELLE	128
TITRE VI : ANNEXES	140

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champs d'application

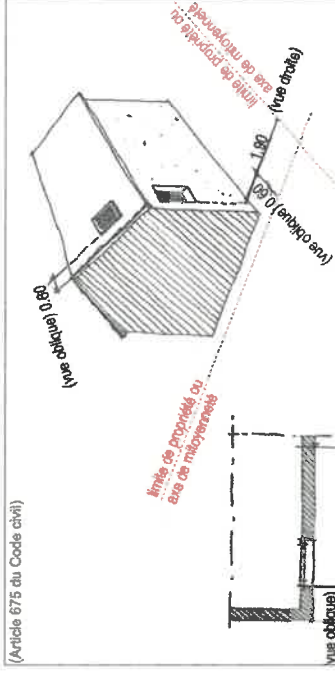
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des communes de Cœur de France : Arphevilles, Bessais-le-Frontental, Bouzais, Brûère-Ailichamps, Charenton-du-Cher, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Ailichamps, La Grouette, Margais, Meillant, Nozières, Orcenais, Orval, Saint-Amand-Montrond, Saint-Pierre-les-Étieux, Vernais.

Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R 111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
 - o article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - o article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - o article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - o article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - o article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique, pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - o article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - o article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysages naturels ou urbains.

Autres législations

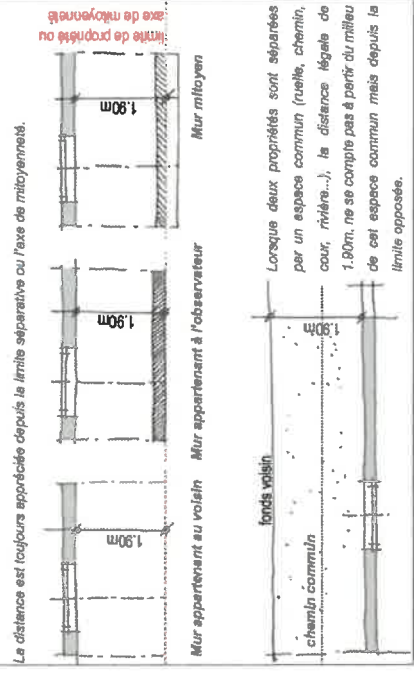
- Les règles du PLUI s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :
 - les espaces naturels sensibles du département,
 - le droit de préemption urbain,
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
 - les servitudes de droit privé établies par le Code Civil (chapitre II, titre IV, livre II).

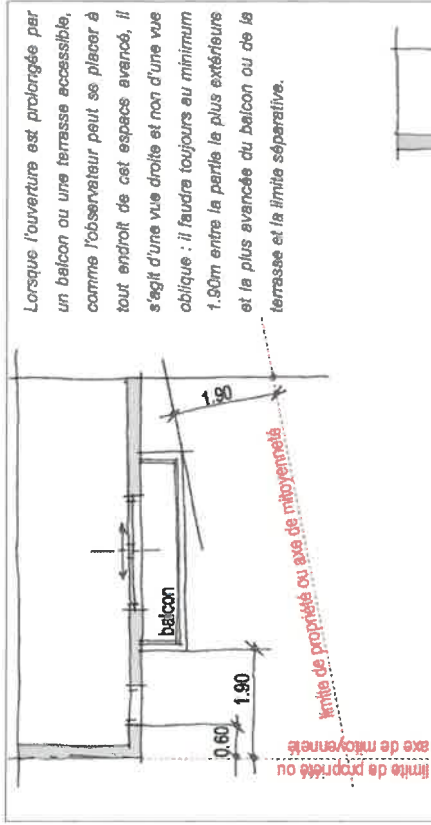


Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une **vue**.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit (sauf si vous avez l'autorisation écrite du voisin) de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil :

- 1,90 m pour les vues droites (en regardant droit devant),
- 0,60 m pour les vues obliques (en tournant la tête).





Si le mur n'est pas mitoyen et qu'il n'est pas possible de créer une vue, on peut installer un jour de souffrance.

Un jour est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière. Il est destiné à éclairer une pièce et n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. Le jour ne peut être établi qu'à **2,60 m** au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à **1,90 m** si la pièce est à l'étage.

Article 675 du Code Civil – Source : CAUE Languedoc-Roussillon

Protection du patrimoine archéologique

- Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme dans les sites et zones archéologiques, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret no 2002-89 du 16 janvier 2002.

Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

- La carte («trait-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

ou constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUJ sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- Conformément à l'article L.621-32 du Code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. »

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme et des délibérations des Conseils municipaux lorsqu'elles existent.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles ou forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- Les zones urbaines, dites zones U :
- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »).
- Ces zones se répartissent comme suit : zone UC, zone UB, zone UP, zone UH, zone UE.
- Les zones à urbaniser, dites zones AU :
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU »).
- Ces zones se répartissent comme suit : zone 1AUB, zone 1AUP, zone 1AUH, zone 1AUE, zone 2AU, zone 2AUE.
- La zone agricole, dite zone A :
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A »).
- La zone naturelle, dite zone N :
- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N »).

Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLU.

TITRE II : ZONES URBAINES

Dispositions générales applicables aux zones urbaines

- i) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUJ-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

ii) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

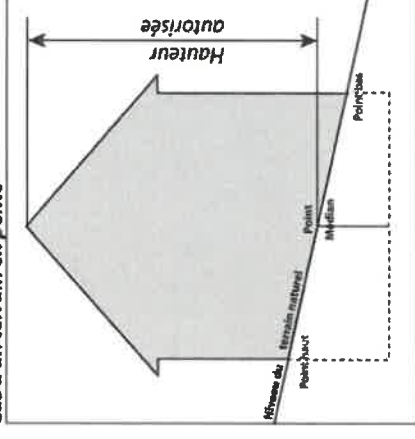
3.1 Emprise au sol

- 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 PLUJ.

3.2 Hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

Cas d'un terrain en pente



Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUJ.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain,

notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- la composition des façades et des ouvertures,
- les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

4.3. Éléments de patrimoine bâti des Grands Villages à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- la composition des façades et les ouvertures,
- les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Pour les toitures des constructions principales, la préservation ou le recours au matériau d'origine doit être privilégié.
- Pour l'aménagement des granges : l'ouverture d'origine doit être traitée de telle sorte que sa configuration reste lisible (linteau, encadrement) et qu'aucun matériau, à l'exception du verre, ne vienne l'obstruer, même partiellement.
- Pour les menuiseries des constructions principales : de conception simple, elles devront s'inspirer des exemples traditionnels. Le ton blanc pur (RAL 9010) est interdit.

4.4. Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénudations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

4.5. Ensembles urbains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les nouvelles constructions principales devront respecter l'implantation et le gabarit des constructions principales existantes, afin de veiller à conserver l'harmonie et la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain à protéger.

- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les sentes doivent être conservées :
- leur emprise ne doit pas être diminuée,
- elles ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qu'elles jouxtent,
- les clôtures sur les parcelles bordant une sente doivent être composées, en partie ou en totalité, d'éléments végétalisés.

4.6. Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

4.7. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.7.1. Performance énergétique

- Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépasement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépasement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépasement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.7.2. Performance environnementale

- En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture terrasse doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :
- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
- possibilité d'usages (accessibilité de la terrasse par les usagers du bâtiment, installation de mobilier...).

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre

l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUJ non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUJ se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Trame jardin, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, grèves, etc...).
- Au moins 90% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.
- Seuls y sont autorisés :
 - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m²,
 - et les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.



- Dans les zones UC, UB, UP et UH : les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- Dans la zone UE : les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales et :
 - en cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux,
 - en cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu,
 - en cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination, lorsque cela est possible.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière	- Non réglementé.
Constructions à destination d'habitation	- Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m ² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.



Constructions à destination de commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail de moins 300 m² de surface de plancher : non réglementé. - Artisanat et commerce de détail d'au moins 300 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre, au minimum, à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 300 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Restauration : non réglementé. - Commerce de gros : non réglementé. - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : non réglementé. - Hébergement hôtelier et touristique : non réglementé. - Cinéma : l'espace doit être défini en fonction des besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace doit être défini en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie de moins de 500 m² de surface de plancher : non réglementé. - Industrie d'au moins 500 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre au minimum à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 500 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Entrepôt : non réglementé. - Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Centre de congrès et d'exposition : l'espace doit être défini en fonction des besoins.

U

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...)

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficiant d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
 - Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
 - Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).
 - Cette largeur minimale est fixée à 6 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.

- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

- Les accès sur les voies doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles non motorisés, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,5 mètres.

Z.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets, bien inséré dans le paysage, pourra être exigé pour les nouvelles constructions principales.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques (hors fibre optique) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électronique Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux centres-villes des communes de Saint-Amand-Montrond et d'Orval.

La zone UC comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- UCa, correspondant au centre-ville d'Orval
- UCs, correspondant au centre-ville de Saint-Amand-Montrond
- UCsa, correspondant au cœur historique de Saint-Amand-Montrond.

1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des installations classées pour l'environnement autorisées sous condition en 1.2.
- Les constructions d'entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC, 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 affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dans la zone UC, hors sous-secteur UC3a

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

- En cas de local destiné aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée l'emprise au sol de ce niveau de la construction peut atteindre 100% de la superficie du terrain. L'emprise au sol de ces étages supérieurs peut également atteindre 100%.
- L'emprise au sol 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.

3.1.2 Dans le sous-secteur UC3a, en remplacement du 3.1.1

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

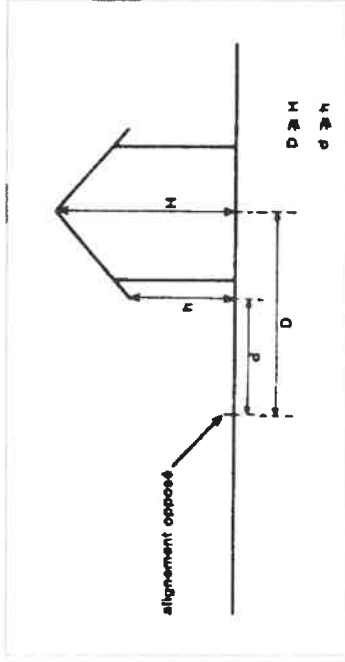
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- Le long du linéaire de hauteur inscrit aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14-mètres à l'acrotère.
 - La hauteur maximum peut être bonifiée d'1 mètre en cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée.
- 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 PLU non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans l'ensemble de la zone UC

a) Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



b) Dispositions particulières

- L'implantation 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.

3.3.2 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris), en complément des dispositions du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et/ou urbaine.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.3.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.
- Une implantation différente de celle autorisée au 3.3.2 a) est admise :
 - lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,

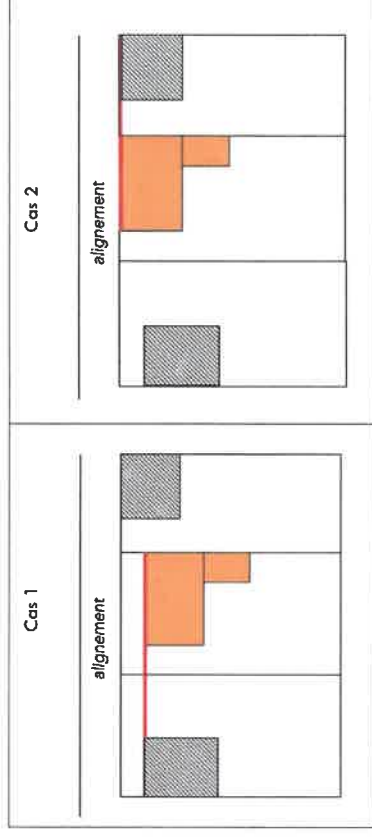
UC

- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

3.3.3 Dans le secteur UCo, en complément des dispositions du 3.3.1

a) Dispositions générales

- Pour faciliter l'intégration des constructions et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.



b) Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.3.3 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.3 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris)

a) Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative latérale au moins.
 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :

- les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de bates n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
 - Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.
- b) Dispositions particulières
- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$.
 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUj non conformes aux dispositions du 3.4.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.1 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4.2 Dans le secteur UCo

a) Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales peuvent être implantées sur ou une plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de bates n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUj non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

UC

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comprise horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du patrimoine architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennes est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des percements

4.3.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

UC

- Pour les constructions principales nouvelles : en cas de façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures doivent s'intégrer avec le rythme et les proportions des percements des bâtis avoisinants.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.

4.3.2 Dans le secteur UCs (sous-secteur UCsa compris), en complément du 4.3.1

- Pour les constructions principales, les baies, à l'exception des portes fenêtres de plain-pied, seront plus hautes que larges.
- Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone UC, hors sous-secteur UCsa

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Pour les constructions principales nouvelles, les croupes sont interdites.

b) Dispositions particulières

- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.
- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 16 mètres.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

4.4.2 Dans le sous-secteur UCsa, en remplacement du 4.2.1

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.

UC

UC

- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 4,5° (100%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles vieilles (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Pour les constructions principales nouvelles, les croupes sont interdites.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures à quatre pans ne sont autorisées que sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 16 mètres.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.2a) peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale de la construction.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.

- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.



UC

Article UCS : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas en cas d'emprise au sol de 100% autorisée au 3.1.1 b).

Article UC6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UC

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée

	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¼ de la surface de plancher de la construction). <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

UC

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux bourgs des communes de : Arpheuilles, Bessais-le-Frontental, Bouzais, Bruère-Alichamps, Charenton-du-Cher, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Alichamps, La Grouffe, Marçais, Meillant, Nozières, Orcenais, Saint-Pierre-les-Etieux, et Vernais.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité
Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

UB

- 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 à destination d'entrepôt, à condition :
- d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

UB

UB

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

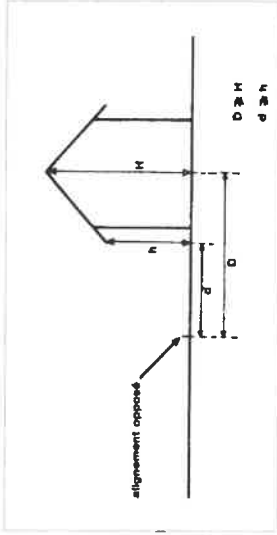
3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné au commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 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 du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

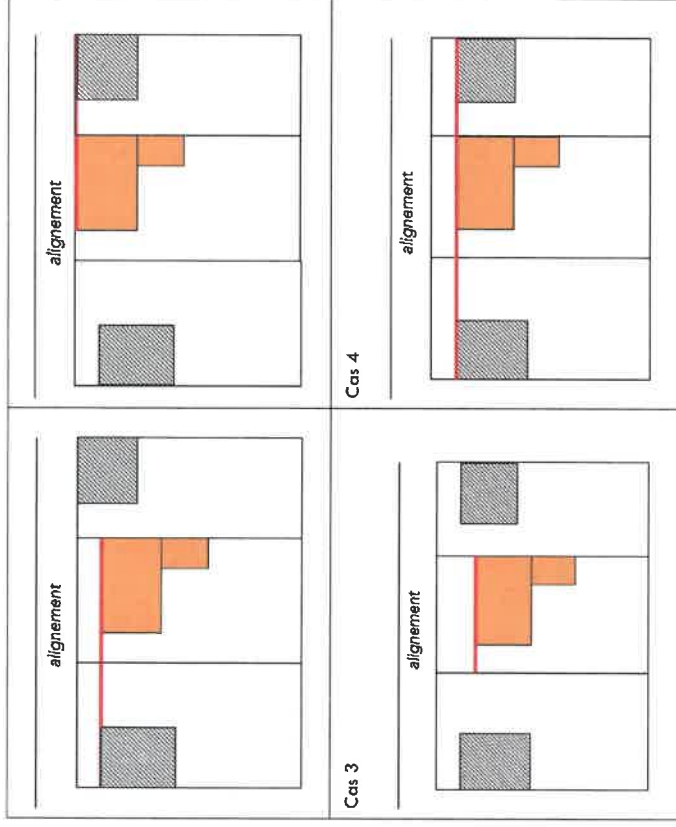
3.3.1 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- Pour faciliter l'intégration des constructions principales et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
 - En cas d'implantation en retrait de la construction principale nouvelle, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).

Cas 1	Cas 2
-------	-------



3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :

- les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales doivent respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUJ non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
 - Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre

UB

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¼ de la surface de plancher de la construction). <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>

III) Equipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

UB

UB

Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP correspond aux zones urbaines périphériques des communes de Saint-Amand-Montrond, d'Orval, de Charenton-du-Cher et de Bruère-Aillichamps.

La zone UP comprend deux secteurs et un sous-secteur :

- **UPa**, correspondant aux fissus périphériques des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond (jusqu'à Drevant).
- **UPag**, correspondant aux « Grands Villages » à Saint-Amand-Montrond.
- **UPb**, correspondant aux fissus périphériques des communes de Charenton-du-Cher et de Bruère-Aillichamps.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité
Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

UP

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UP, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- 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 à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

UP

ii) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dans le secteur UPa, hors sous-secteur UPag

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- 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 du 3.2.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

UP

UP

3.2.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement du 3.2.1

- a) Dispositions générales
- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- b) Dispositions particulières
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
 - En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 4 mètres maximum à l'égout du toit, 5 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
 - 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 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur UPb

- a) Dispositions générales
- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- b) Dispositions particulières
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
 - 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 du 3.2.2 a) doivent être réalisées :
 - Dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3.1 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag

- a) Dispositions générales
- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisées non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et / ou urbaine.
- b) Dispositions particulières
- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions générales du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement des dispositions du 3.3.1

- a) Dispositions générales
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
 - En cas de retrait, les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement et l'alignement devra être matérialisé par un mur de clôture d'une hauteur minimum de 0,80 mètres.
- b) Dispositions particulières
- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions générales du 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :

- les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
 - Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.
- 3.4.2 Dispositions particulières**
- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
 - Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'ont conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du patrimoine architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dans l'ensemble de la zone UP

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.

4.2.2 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag, en complément du 4.2.1

- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.2.3 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.2.1

- Les murs de façades viennent recevoir les derniers rangs de tuiles par une corniche.
- Une distance minimum de 1 mètre entre la sablière et le dessus du linteau des baies est imposée.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

4.3 Caractéristiques des percements

4.3.1 Dans l'ensemble de la zone UP

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.3.2 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.3.1

- La lucarne à croupe demeure la solution la plus adaptée aux caractéristiques architecturales du sous-secteur. Son emploi doit être recherché.

- Cependant, un autre type d'ouverture peut être autorisé lorsqu'il est imposé par un projet architectural innovant. L'utilisation du châssis de type « velux » garde un caractère exceptionnel. Il devra, dans tous les cas, être à pose encastrée, plus haut que large et de dimension maximale de 78x98.

4.4. Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1a), des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.4.2 Dans le sous-secteur UPag, en remplacement du 4.4.1

a) Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 4,5° (100%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.

- Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 a), peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Dans l'ensemble de la zone UP

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

4.5.3 Dans la zone UP, hors sous-secteur UPag, en complément du 4.5.2

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

4.5.4 Dans le sous-secteur UPag, en complément du 4.5.2

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ou sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Ces clôtures devront être constituées soit :
 - d'un mur plein enduit dans les mêmes tons que les façades des constructions principales,
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un barreaudage, doublé ou non de haies vives.
- Les clôtures existantes traitées en murs de pierres naturelles doivent être préservées.

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées, plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

UP

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UP6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UP

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser 3/4 de la surface de plancher de la construction). <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Bureau

- L'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 30% de la surface de plancher.

Autres

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UP8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Dispositions applicables à la zone UH

La zone UH correspond à certains hameaux des communes de : Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Charenton-du-Cher, Coust, Meilland, Nozières, Saint-Pierre-les-Étieux, et Vernais.

- I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf. dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les centres des congrès et d'exposition.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, de situations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- 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 à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

U

- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf. dispositions générales applicables aux zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf. dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

- 3.1.1 Dispositions générales
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf. dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 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 PLUj non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non configurés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article UH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).

- dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
- Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
- En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennés est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour permettre le recours à une architecture contemporaine de qualité.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UHS : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute fige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UH6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	Hébergement <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement Logement <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article UH7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UH8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques des communes de Bruère-Aillichamps, Charenton-du-Cher, Drevant, Orval, Nozières, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre les Etieux.

Elle comprend un secteur :

- UEx, correspondant à la ZAC de la Cité de l'Or à Saint-Amand-Montrond.

1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UE, 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 affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- 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 dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les décharges à condition à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.

UE

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUJ à condition :
 - qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUJ ou à 50m² d'emprise au sol,
 - et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage).
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUJ à condition d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

1) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dans la zone UE, hors secteur UEx

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

UE

3.1.2 Dans le secteur UEa, 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
 - L'emprise au sol 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.

3.2 Surface de plancher, dans le secteur UEa

- La réalisation de 43 450m² maximum de surface de plancher est autorisée, se déclinant comme suit :

Numéro de lot	Superficie totale en ha	Surface de Plancher maxl autorisée en m ²
1	0.7	2.100
2	1.0	3.000
3	1.5	5.250
4	1.3	3.900
5	0.8	2.800
6	3.3	9.900
7	3.6	10.800
8	1.9	5.700
Total	14.1	43 450

3.3 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

- 3.3.1 Dispositions générales
 - La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.
- 3.3.2 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 PLUJ non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

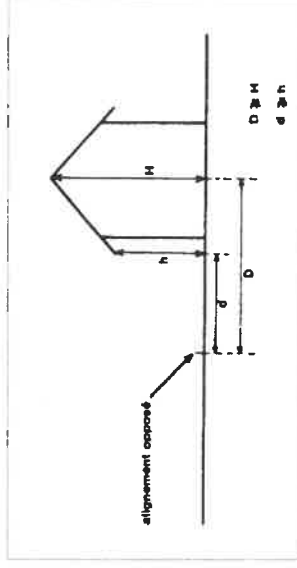
3.4.1 Le long des voies classées à grande circulation

- 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 de la RD2144, dans la commune de Drevant, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- 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 PLUJ.

3.4.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de :

- 5 mètres depuis l'alignement pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et pour les constructions à destination d'habitation ;
- 10 mètres depuis l'alignement pour les autres constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUJ non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2 a),
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.5.1 Dans la zone UE, hors secteur UEa

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 5 mètres, soit $D=H/2$ minimum 5 mètres ou inférieur à 8 mètres si le terrain est situé en limite avec une zone UC, UB, UP ou UH, soit $D=H/2$ minimum 8 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.5.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.5.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5.2 Dans le secteur UEa, en remplacement des dispositions du 3.5.1

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 6 mètres, soit $D=H/2$ minimum 6 mètres.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 m.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.5.2 a) doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.5.2 a)
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.6 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.6.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $D \geq H/2$, min 3m).

3.6.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- Dans l'ensemble de la zone UE l'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Pour l'ensemble des constructions, les façades ne devront pas être composée de plus de deux couleurs.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants sont interdits.

4.2 Caractéristiques des clôtures

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UE6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UE

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 200m² de surface de plancher : non réglementée - Pour les constructions de 200m² ou plus de surface de plancher : au minimum, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p>Cinéma</p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher <p>Entrepôt</p>

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées soit :

- de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
- d'un grillage de teinte sombre,
- d'un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage,
- d'un mur plein maçonné.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :

- de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
- d'un grillage de teinte sombre.

- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.

- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

	<ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 500m² de surface de plancher <p>Bureau</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher <p>Centre de congrès et d'exposition</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
--	--

III) Equipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines.

TITRE III : ZONES A URBANISER

Dispositions générales applicables aux zones 1AU

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUI-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

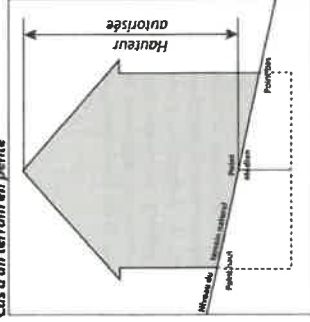
3.1 Emprise au sol

- 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.

3.2 Hauteur

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

Cas d'un terrain en pente



1A

11

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUI.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

- Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.2.2 Performance environnementale

- En cas de construction principale nouvelle avec toiture terrasse, la toiture terrasse doit être fonctionnalisée en mettant en place, au choix, au moins une des solutions suivantes :
 - exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...),
 - agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
 - végétalisation dans un objectif écologique,
 - récupération et/ou rétention des eaux pluviales,
 - possibilité d'usages (accessibilité de la terrasse par les usagers du bâtiment, installation de mobilier...).

1A

11

1A

11

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**
- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

Article 6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales et :
 - en cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux,
 - en cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu,
 - en cas de changement de destination : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination, lorsque cela est possible.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Constructions destination d'exploitation agricole et forestière	- Non réglementé.
---	-------------------

Constructions destination d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. - Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Constructions destination de commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerces de détail de moins 300 m² de surface de plancher : non réglementé. - Artisanat et commerce de détail d'au moins 300 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre, au minimum, à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 300 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Restauration : non réglementé. - Commerce de gros : non réglementé. - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : non réglementé. - Hébergement hôtelier et touristique : non réglementé. - Cinéma : l'espace doit être défini en fonction des besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace doit être défini en fonction des besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie de moins de 500 m² de surface de plancher : non réglementé. - Industrie d'au moins 500 m² de surface de plancher : l'espace doit correspondre au minimum à une place de stationnement (de 1,5 m² minimum) pour les 500 premiers m². Une place de stationnement supplémentaire (de 1,5 m² minimum) est exigée par tranche de 500 m² de surface de plancher. - Entrepôt : non réglementé. - Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. - Centre de congrès et d'exposition : l'espace doit être défini en fonction des besoins.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...)

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).
- Cette largeur minimale est fixée à 6 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.
- Les accès sur les voies doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles non motorisés, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,5 mètres.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets, bien inséré dans le paysage, pourra être exigé pour les nouvelles constructions principales.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

1A

II

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation / stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques (hors fibre optique) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

1A

II

Dispositions applicables à la zone 1AUB

La zone 1AUB correspond aux secteurs d'extension dans le prolongement des bourgs à Coust, La Celle, La Grouille, Margais et Meillani.

1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- 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 à destination d'entrepôt, à condition :

1AUB

- d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
- et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

1AUB

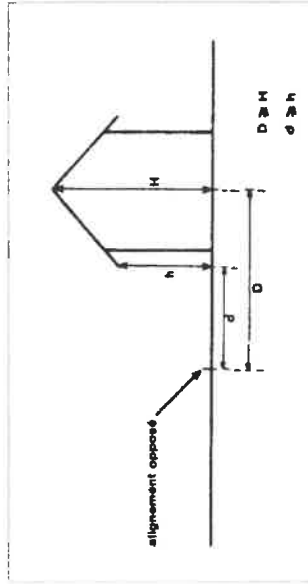
1AUB

- 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 du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

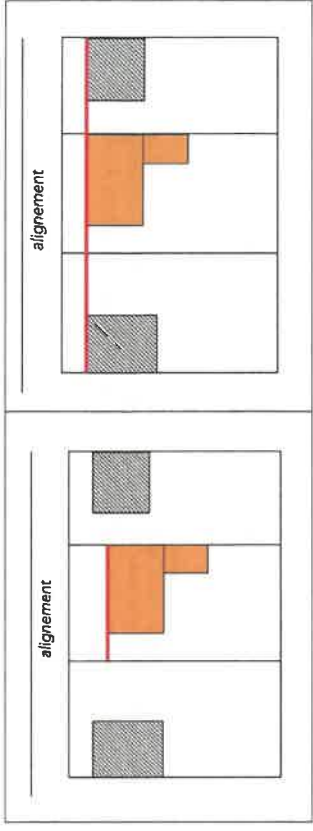
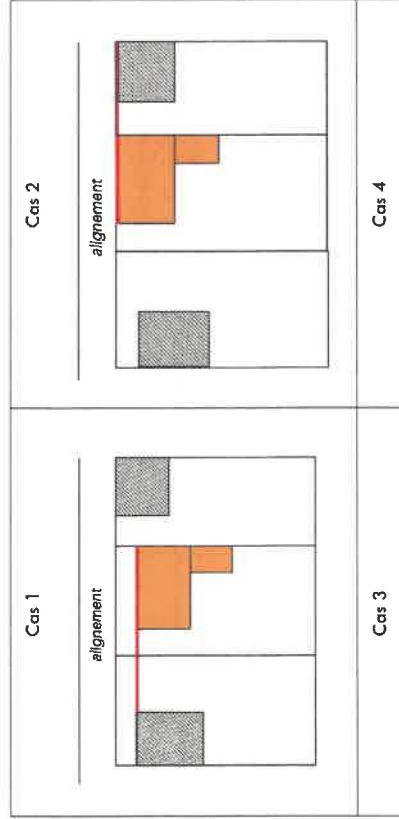
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- La distance comprise horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- Pour faciliter l'intégration des constructions principales et l'homogénéité du bâti, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
 - En cas d'implantation en retrait de la construction principale nouvelle, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).



3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de bates n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
 - Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUJ non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) complétée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.

- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennes est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des parcs

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1, des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

5.2 Part minimal de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- = La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,60 mètres en cas de mur plein,
 - 1,80 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

1AUB

Article 1AUB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en configuration avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUB6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser 3/4 de la surface de plancher de la construction). <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article 1AUB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUB8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Dispositions applicables à la zone 1AUP

La zone 1AUP correspond aux extensions des zones urbaines périphériques des communes de Saint-Amand-Montrond, d'Orval, de Charenton-du-Cher et de Bruère-Aillichamps.

La zone 1AUP comprend deux secteurs :

- 1AUPa, correspondant aux secteurs d'extensions des fissus périphériques des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond (jusqu'à Drevant).
- 1AUPb, correspondant aux secteurs d'extensions des fissus périphériques des communes de Charenton-du-Cher et de Bruère-Aillichamps.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone 1AUP, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locatifs.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans le secteur 1AUPa

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie relevant de l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- 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 à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

1.2.2 Dans le secteur 1AUPb

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat relevant de l'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

1AUP

- 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 à destination d'entrepôt, à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1AUP

II) **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
Article 1AUP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dans le secteur 1AUPa

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- 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 du 3.2.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1 a)
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur 1AUPb

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 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 du 3.2.2 a) doivent être réalisées :
 - Dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Des retraits ou des saillies pourront être autorisés non conformément à la disposition précédente dans un souci de qualité architecturale, paysagère et / ou urbaine.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
- En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de baies n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comprise horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâtiment principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennes est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.

- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hars piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

- Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
 - Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.
- 4.4 Caractéristiques des toitures**
- 4.4.1 Dispositions générales**
- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
 - L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
 - Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
 - La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
 - La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.
- Pour les constructions principales : des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 a), des toitures à un pan ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour favoriser la qualité architecturale du projet.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :

- 1,40 mètres en cas de mur plein,
- 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
- En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

1AUP

Article 1AUP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées, plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUP6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UP

_Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 300m² de surface de vente : non réglementée - Pour les constructions de 300m² ou plus de surface de vente : l'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 50% de la surface de vente (sans dépasser ¾ de la surface de plancher de la construction). <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. <p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Bureau</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement devra correspondre, au minimum, à 30% de la surface de plancher. <p>Autres</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article 1AUP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUP8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Dispositions applicables à la zone 1AUH

La zone 1AUH correspond à des secteurs d'extension situés à Arpheuilles.

1AU
U

l) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUH1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception des constructions autorisées sous conditions en 1.2 et des installations classées pour l'environnement autorisées sous conditions en 1.2.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
- Les installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les décharges.
- Les centres des congrès et d'exposition.
- Les dépôts de matériaux en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- 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 à destination d'entrepôt, à condition :

- d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
- et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUH2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUH3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol 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.

3.2 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- En cas de local destiné aux commerces et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction principale pourra être majorée d'1 mètre, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 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 PLUJ non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
 - Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait depuis l'alignement.
 - En cas d'implantation à l'alignement, il s'agira d'assurer un traitement architectural qualitatif de l'annexe, garantissant la préservation des qualités du paysage urbain environnant.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUJ non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- Dans tous les cas, un objectif d'harmonie et de cohérence urbaine sera à rechercher avec le bâti avoisinant.
- Au-delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement :
 - les constructions principales d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. En cas d'implantation sur une ou plusieurs limites, aucun percement de bates n'est autorisé,
 - les constructions principales d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de parcelle.
- En cas de retrait par rapport à une limite séparative, les constructions principales devront respecter une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D = H/2$, minimum 3m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUJ non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement entre les constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, en respectant une distance minimum de 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- La distance entre des constructions annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUH4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Préambule

- Les éléments relevant du pastiche architectural sont interdits.

4.2 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m².
- Pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol visibles depuis l'espace public, un écran végétal devra être aménagé pour faciliter leur bonne intégration dans le paysage urbain.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).

- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.
- Il s'agira de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de modénature et de décor des constructions existantes.
- Pour les constructions principales, l'installation de volets roulants ou persiennes est conditionnée à une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions principales existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour l'ensemble des constructions, il s'agira de privilégier les menuiseries en bois ou en aluminium.
- Pour les constructions principales, les ouvertures, à l'exception des baies coulissantes, seront plus hautes que larges.
 - Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.
- Pour les annexes, les ouvertures devront être réalisées uniquement sous forme de châssis rectangulaires.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions principales doit être au minimum de 40° (80%).
- Pour les toitures des constructions principales, il sera privilégié le recours aux ardoises ou tuiles d'aspect vieilli (ou matériaux de même aspect).
- La direction des pentes de toitures des extensions des constructions principales doit assurer une cohérence et une continuité avec la construction principale existante.
- La direction des pentes de toitures des constructions principales nouvelles doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les toitures des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Pour les annexes :
 - Dans le cas d'annexes accolées à la construction principale, les toitures des annexes devront être à un ou deux pans et une cohérence architecturale (texture, aspect, pente) devra être assurée avec la construction principale.
 - Dans le cas d'annexes non accolées à la construction principale, les caractéristiques des toitures des annexes seront appréciées en fonction des caractéristiques de la toiture de la construction principale. Il s'agira soit de reprendre les caractères architecturaux de la toiture de la construction existante (texture, aspect, pente), soit de recourir à une architecture de contraste de qualité.

- Des pentes inférieures à celles imposées au 4.4.1 ou des toitures terrasses peuvent être admises pour l'intégration d'ouvrages techniques (climatisations, panneaux solaires...) ou pour permettre le recours à une architecture contemporaine de qualité.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Modalités de calcul de la hauteur des clôtures

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.

4.5.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser :
 - 1,40 mètres en cas de mur plein,
 - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut.
- La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUH5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUH6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement par logement <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux**Article 1AUH7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUH8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions applicables à la zone 1AUE

La zone 1AUE correspond aux secteurs d'extensions à vocation économique situés à Orval et Drevant.

l) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
- Les carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, 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 affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- 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.

1AUE

- Les dépôts de véhicules désaffectés à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les décharges à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.

Article 1AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

l) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.3 Hauteur

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.3.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.

3.3.2 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 du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.4.1 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 de la RD2144, dans la commune de Drevant, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des voies.
- Les retraites ci-avant ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux d'intérêt public,

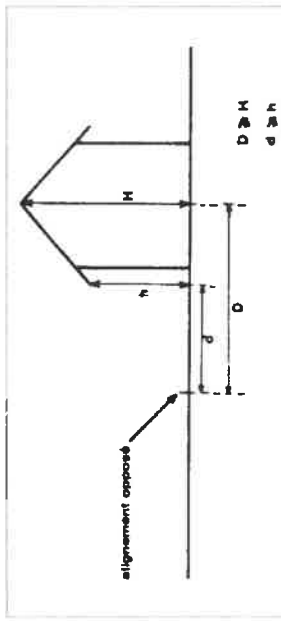
1AUE

- o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.4.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- Les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement, en respectant une distance minimum de
 - 5 mètres depuis l'alignement pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et pour les constructions à destination d'habitation ;
 - 10 mètres depuis l'alignement pour les autres constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.2 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2 a),
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.5.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Ce retrait devra correspondre à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieur à 5 mètres, soit $D=H/2$ minimum 5 mètres ou inférieur à 8 mètres si le terrain est situé en limite avec une zone UC, UB, UP ou UH, soit $D=H/2$ minimum 8 mètres.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 3 mètres, soit $D = H/2$ min 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.5.1 a) doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.5.1 a)
 - Ou dans le prolongement de la construction existante.

3.6 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.6.1 Dispositions générales

- La distance (D) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (soit $D \geq H/2$, min 3m).

3.6.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- Dans l'ensemble de la zone UE l'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article 1AUUE : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Pour l'ensemble des constructions, les façades ne devront pas être composée de plus de deux couleurs.
- Pour l'ensemble des constructions, les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings agglomérés, carreaux de plâtre, etc... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Pour l'ensemble des constructions, le ton blanc pur est interdit (RAL9010).
- Pour l'ensemble des constructions, les couleurs criardes sont interdites.
- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Pour l'ensemble des constructions, les aspects brillants sont interdits.

4.2 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres.
 - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la voie ou emprise publique.
 - La hauteur des clôtures sur limites séparatives se mesure à partir du sol naturel.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un mur de subsossement d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage,
 - d'un mur plein maçonné.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées soit :
 - de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de teinte sombre,
 - d'un grillage de teinte sombre.
- Les deux faces des clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies devront être composées d'essences locales favorables à la biodiversité.
- Les clôtures ne peuvent être en blanc pur.

Article 1AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1.1 Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

1AUE

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 3 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.1.2 Dispositions particulières

- Les règles du 5.1.1 ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Cf dispositions générales applicables aux zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUE6 : Stationnement

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans l'ensemble de la zone UE

Destinations	Normes
Habitation	<p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement pour 1 logement ou pour 3 places d'hébergement <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au minimum, 1 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de moins de 200m² de surface de plancher : non réglementée - Pour les constructions de 200m² ou plus de surface de plancher : au minimum, 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher <p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p>Cinéma</p> <p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>

1AUE

Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><u>Industrie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher <p><u>Entrepôt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 500m² de surface de plancher <p><u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum, 1 place de stationnement pour 30m² de surface de plancher <p><u>Centre de congrès et d'exposition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

II) Equipement et réseaux

Article 1AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

Article 1AUE8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables aux zones 1AU.

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

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-Alichamps.
- **Ae**, correspondant à des secteurs spécifiques dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole.
- **Am**, correspondant 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.

1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans la zone A, hors secteur Aa

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.3.

1.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 1.1.1

- Sont interdits :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les constructions à destination de commerce de gros.
 - Les centres de congrès et d'exposition.
 - Les terrains de camping et de caravanning.
 - Les aires d'accueil des gens du voyage (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) et les terrains familiaux locaux.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés.
 - Les carrières.
 - Les décharges.

1.2 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUJ-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans l'ensemble de la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,



- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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.

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 :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique (hors nouvelles constructions à destination hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites), à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les blocs sanitaires nécessaires à une activité de type camping à la ferme à condition que cette activité de camping à la ferme soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- 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,



- 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 PLUJ à condition :
 - et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUJ ou 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.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUJ à condition :
 - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40m²,
 - et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUJ.
 - Au maximum, une annexe (hors piscine et pool house) pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUJ, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUJ.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUJ à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

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.

1.3.4 Dans le seul secteur Ae, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- 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 commerce de gros 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.

1.3.5 Dans le seul secteur Am, en complément des dispositions du 1.3.1

Sont autorisés sous conditions les abris de jardin :

- d'une surface de plancher maximale inférieure ou égale à 10 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 unité foncière.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

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, annexes au présent PLUJ.

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

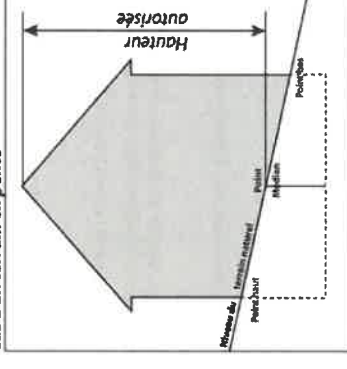
- a) Dispositions générales
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.
- b) Dispositions particulières
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du 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.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

Cas d'un terrain en pente



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 fatras.
- 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.

3.2.3 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.2.1

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions 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 3.2.3,
 - 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.

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

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée si une ou plusieurs constructions existantes sont implantées en totalité ou partiellement dans la bande de 10 mètres comptés depuis l'alignement. Dans les autres cas, les dispositions du 3.3.1 s'appliquent.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U, IAU ou 2AU, les constructions principales devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 5 mètres minimum depuis ces limites.
- Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- Les annexes (hors piscines) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune.
- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- Une distiction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et des ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

4.3 Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

A

4.4 Ensembles urbains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les nouvelles constructions principales devront respecter l'implantation et le gabarit des constructions principales existantes, afin de veiller à conserver l'harmonie et la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain à protéger.
- Dans un ensemble urbain à protéger identifié aux documents graphiques, les sentes doivent être conservées :
 - Leur emprise ne doit pas être diminuée.
 - Elles ne peuvent être utilisées à des fins de desserte principale des terrains qu'elles jouxtent.
 - Les clôtures sur les parcelles bordant une sente doivent être composées, en partie ou en totalité, d'éléments végétalisés.

4.5 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

4.5.1 Performance énergétique

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépasement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépasement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépasement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.5.2 Performance environnementale

Sans objet.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

- constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
 - Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.
- 5.3 Mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Pour les mares à protéger figurant aux documents graphiques :
 - Tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
 - Toute construction nouvelle est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge.
 - Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
 - La végétation qui est présente aux abords des mares doit être conservée.
 - Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi se trouvant dans un rayon de 10 mètres autour de la mare sont autorisées.
- 5.4 Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées.
 - Cependant, leur destruction peut être autorisée :
 - pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;
 - ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement autorisés dans la zone si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;

A

- ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;
- ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un accès par section de haie. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 10 mètres maximum.

5.5 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.6 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.6.1 Pour les constructions à destination d'habitation

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.6.2 Pour les autres constructions

- La part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables n'est pas réglementée.

Article A6 : Stationnement

Non réglementé

III) Equipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Z.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).

Z.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

A

Article A8 : Desserte par les réseaux

B.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

B.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/ évacuation – stockage/ infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

TITRE V : ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues. La zone N comprend quatre secteurs :

- Ngv, correspondant à des secteurs dédiés à l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage,
- Nj, correspondant à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme,
- Np, correspondant aux emprises situées en zone Natura 2000,
- Nph, correspondant à des secteurs pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol.

l) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.4.

1.2 Espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

1.3 Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Cher rural et le PPRI du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRI, annexés au présent PLUI-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables.

1.4 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.4.1 Dans l'ensemble de la zone N

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

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 :
 - et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI ou 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.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUI à condition :
 - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 40m²
 - et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUI.
 - Au maximum, une annexe (hors piscine et pool house) pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUI, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUI.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme

- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
- et qu'il ne compromette pas l'exercice d'une activité forestière sur le terrain,
- et qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site
- et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales liées à l'industrie, bureau,
- et que les constructions fassent l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.4.3 Dans le secteur Ngy, 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.

1.4.4 Dans le secteur Nl, en complément des dispositions du 1.4.1

Sont autorisés, à condition d'être en lien avec la valorisation du site :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- Les constructions destinées à la restauration,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans le secteur et qu'ils se situent sur la même unité foncière,
- Les constructions et installations liées aux activités sportives motorisées,
- Les parcs animaliers,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs d'attraction,
- Les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air,
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans le secteur.

1.4.5 Dans le secteur Nph, en complément du 1.4.1

- Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

ii) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

- Dispositions générales
 - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- 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 PLU.

3.1.2 Dans les secteurs Ngy et Nl, en remplacement des dispositions du 3.1.1

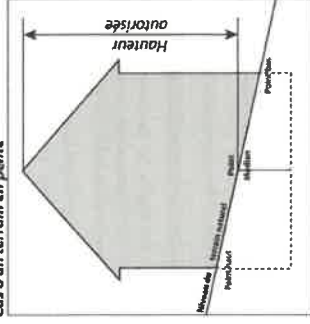
- Dispositions générales
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
- Dispositions particulières
 - Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLU.
 - 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.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc... ;
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.

Cas d'un terrain en pente



3.2.2 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs constituant un local accessoire à l'exploitation agricole (et donc considérée comme à destination agricole) 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 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.

3.2.3 Dans les secteurs Ngv et Ni, en remplacement du 3.2.2

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur 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.
- 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 3.2.3,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

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

a) Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

b) Dans le seul secteur Ni en remplacement du 3.3.2a

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement.

Dispositions particulières

- L'implantation 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.
- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.2 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.2,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

c) Dans le seul secteur Ngv

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre depuis l'alignement.

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.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone N, hors secteur Ngv

- Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation 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 annexes (hors piscines) doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
 - En cas de retrait par rapport à une limite séparative, ce dernier doit correspondre à une distance minimum (D) équivalente à la moitié de la hauteur de la construction (H), soit $D = H/2$ min.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect du 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article M4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par les PPRi), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLUi.
- Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune.
- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

4.2 Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de l'élément existant, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - la composition des façades et des ouvertures,
 - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.

4.3 Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers ou pour des motifs d'intérêt collectif) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
- Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.

4.4 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

4.4.1 Performance énergétique

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.

4.4.2 Performance environnementale

Sans objet.

Article M5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le cadre des seuils d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées aux documents graphiques est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015, du SAGE Yèvre-Auron, approuvé le 25/04/2014 et du SAGE Cher Amont, approuvé le 20/10/2015.

5.2 Milieux aquatiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation définies ci-avant. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions nouvelles établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques doivent respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUJ non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante ou préexistante avant sinistre,
 - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUJ se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Sites naturels remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les sites naturels remarquables identifiés aux documents graphiques, les constructions, installations et aménagements devront faire l'objet d'un traitement et d'une insertion paysagère soignée.

5.5 Haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées.
- Cependant, leur destruction peut être autorisée :
 - o pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;
 - o ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement autorisés dans la zone si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;
 - o ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;
 - o ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un accès par section de haie. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 10 mètres maximum.

5.6 Traitement des espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.

- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.

5.7 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.7.1 Dans la zone N hors secteurs et dans le secteur Np

- a) Dispositions générales
- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
- b) Dispositions particulières
- La règle du 5.7.1 a) ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.7.2 Dans les secteurs Ngv, Nl et Nph en remplacement du 5.7.1

- a) Dispositions générales
- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
- b) Dispositions particulières
- La règle du 5.7.2 a) ne s'applique pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N6 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques.

III) Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, ou bénéficier d'un passage privé ou d'une servitude de passage suffisante.
- Les accès et voies doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

TITRE VI : ANNEXES

N

Lexique

- Accès
- Acrotère

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

- Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

- Affouillement

Extraction de la terre.

- Alignement

L'alignement correspond à la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

- Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètres de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- Artisanat et commerces de détail

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats ou détail commandés par

voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

- Autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un ou plusieurs sous-sols. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- o soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- o soit de l'absence de toiture,
- o soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- Bureau

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Changement de destination

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et des 20 sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Le contrôle des changements de destination sans travaux prévu par le b) de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R.421-14 du Code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

- Clôtures

Les clôtures recouvrent :

- les clôtures marquant la limite d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique (= clôture sur voie ou emprise publique),
- les clôtures marquant la limite entre deux terrains (= clôture sur limite séparative).

Les clôtures peuvent être constituées par :

- un mur plein,
- ou un mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage, doublé ou non d'une haie vive.
- Cinéma

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Commerce de gros

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitation, commerce et activités de service...).

- Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

- Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les toitures et murs végétalisés, les espaces verts sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles imperméabilisées.

- Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

- Exhaussement

Remblaiement de terrain.

- Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

- Exploitation forestière

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

- Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante. Les surélévations sont considérées comme des extensions.

- Entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Façade
- Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- Hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

- Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des pairs résidentiels de loisirs.

- Industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Installation classée pour la protection de l'environnement

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Logement

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les (« résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ») (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- Logement locatif social

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Marge de retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades des constructions jusqu'à l'alignement ou la limite séparative.

- Opération d'aménagement d'ensemble

Dans les zones IAU dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions ne peuvent se réaliser au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Au contraire, l'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés par la zone IAU, permettant ainsi de garantir une cohérence. La notion d'opération d'aménagement d'ensemble ne fait en aucun cas référence à une procédure d'aménagement participative.

- Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

- Restauration

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

- Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

- Terrain (= unité fondère)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

- Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Toiture terrasse

Toiture ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. La terrasse peut être accessible ou non et la pente de la toiture sera de 9% ou 5° maximum.

- Voies

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

- Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.



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

Communauté de communes Cœur de France

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :

Le Président, Daniel Bône

Approbation le 30 juin 2021

Modification n°1 le 5 mai 2022

Révision allégée n°1 le



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs de projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cœur de France.

OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi-H.

REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi-H).

PRINCIPES DE TRAME VIAIRE ET ACCESSIBILITE

Les principes de tracé viaire et des accès représentés dans les schémas des OAP sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

- Objectifs du maillage territorial p. 8

OAP – POLE URBAIN

- Orval p.12
- Saint-Amand-Montrond p.20

OAP – PÔLES DE PROXIMITÉ RURALE

- Bruère-Allichamps p.29
- Charenton-du-Cher p.31

OAP – VILLAGES VIVANTS

- Arpheuilles p.34
- Coust p.36
- Drevant p.38
- La Celle p.40
- La Groutte p.42
- Marçais p.44
- Meillant p.46

OAP – COMMERCE

- Contexte de l'OAP commerce p.51
- Principes de localisation préférentielle du commerce p.52

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

OBJECTIFS DU MAILLAGE TERRITORIAL

La stratégie de développement et d'aménagement de Cœur de France vise à l'affirmation du pôle urbain structurant de Saint-Amand-Montrond - Orval à l'échelle de l'intercommunalité et plus largement du Sud Cher.

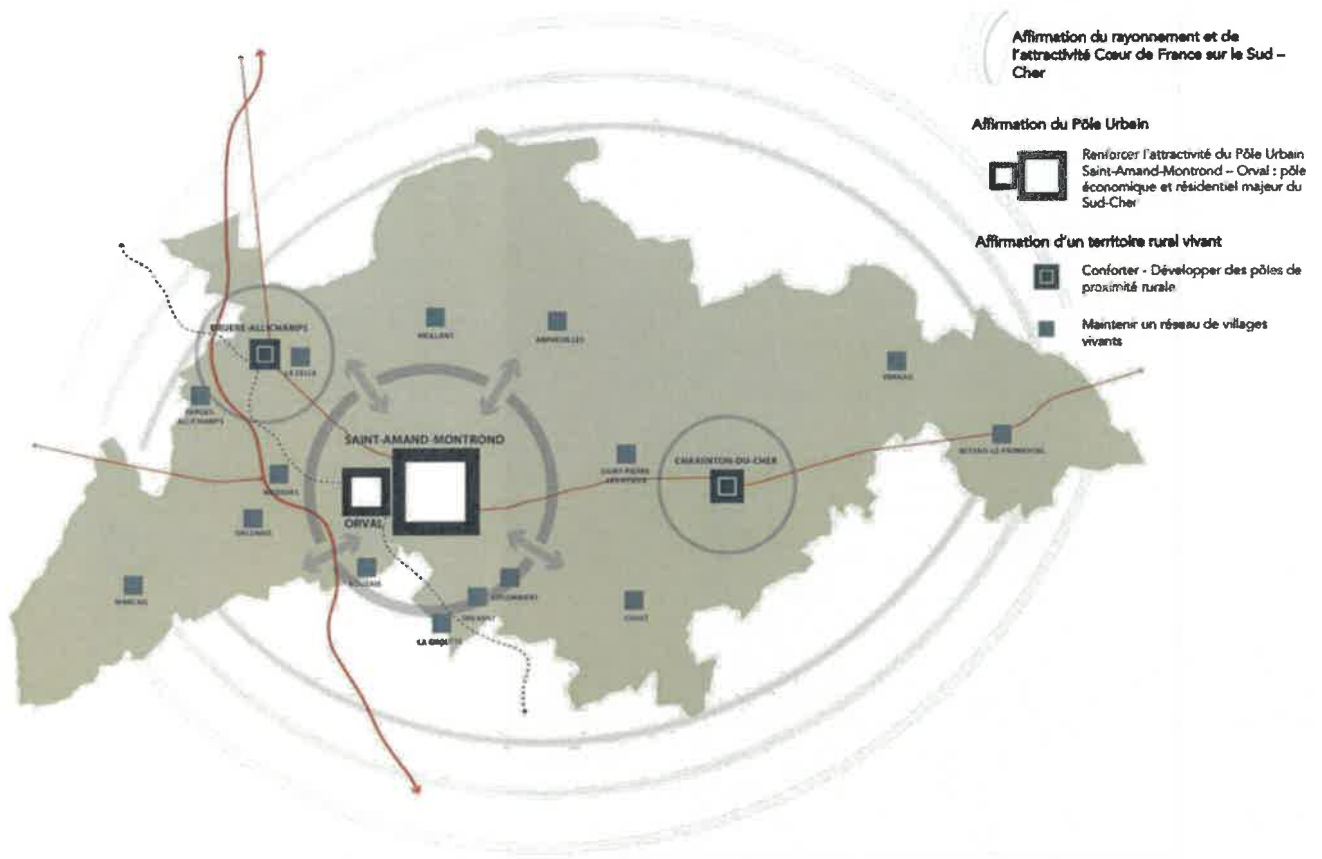
Elle s'appuie sur la montée en puissance d'une armature de pôles organisés sur le territoire de l'intercommunalité. Ainsi en appui au pôle urbain constitué des communes d'Orval et de Saint-Amand-Montrond, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe un objectif de maillage du territoire par de pôles ruraux de proximité ancrés sur des axes structurants : Bruère-Allichamps sur la RD 2144 et Charenton-du-Cher sur la RD951.

La vocation des pôles sur le territoire intercommunal de Cœur de France est de contribuer, en fonction de leurs ressources respectives, au développement et à la diversification de l'offre territoriale, à travers l'accueil de fonctions centrales et de fonctions relais : commerces, services et équipements, habitat, vie associative, activités de production...

Le maillage territorial doit ainsi répondre aux objectifs suivants :

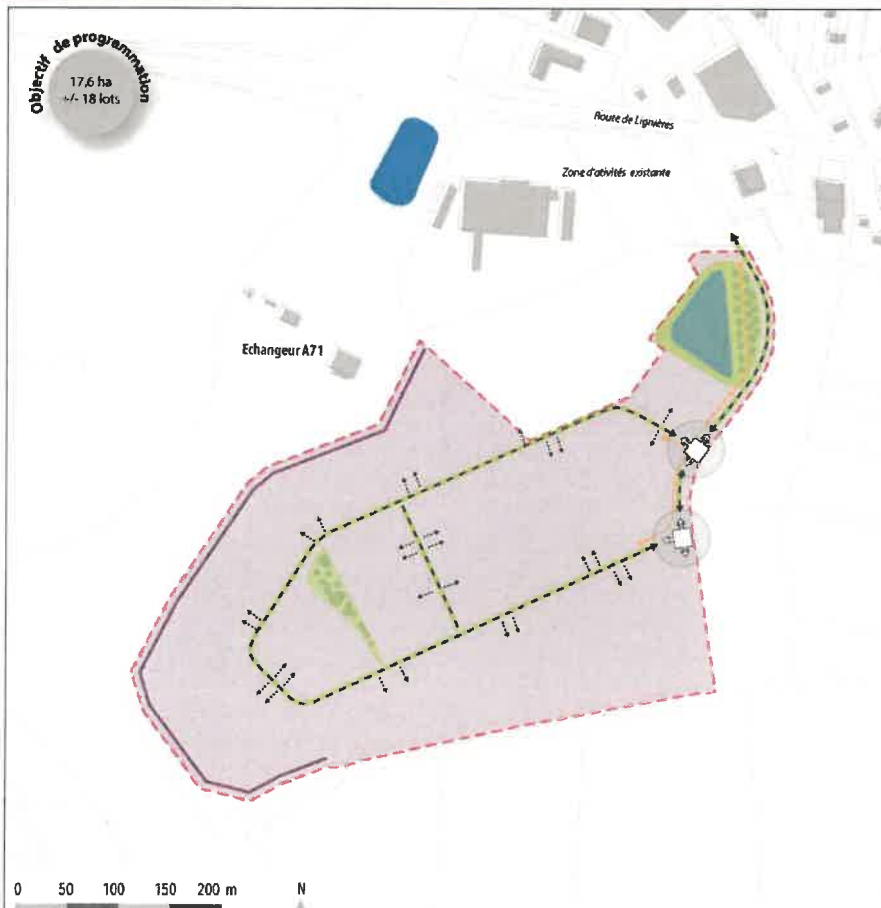
- accompagner les développements des activités économiques et agricoles, l'accueil de nouvelles activités et le tourisme,
- organiser le développement résidentiel de façon hiérarchisée (Orval - Saint-Amand-Montrond formant le pôle urbain structurant, Bruère-Allichamps et Charenton-du-Cher ont une fonction de pôles de proximité rurale et le réseau de villages vivants identifiés au PADD) et proportionnée aux capacités et ressources propres à chaque commune,
- répondre au besoin en équipements pour accompagner le développement résidentiel, de loisirs et récréatif,
- contribuer à la valorisation des paysages offerts par les espaces ruraux et naturels qui enserment les bourgs et villages : entrées de bourgs, paysages bordiers des routes principales, ceinture écopaysagère, zones humides...
- contribuer à une gestion proactive des risques naturels, des risques industriels et des nuisances sonores à travers un urbanisme qui prévoit les mesures de maîtrise de l'exposition des populations.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ces objectifs, le PLU-H décline ces objectifs dans le cadre des OAP ci-après.



OAP – POLE URBAIN

OAP – POLE URBAIN – ORVAL – PARC D'ACTIVITES DE L'AUTOROUTE



ORVAL - PARC D'ACTIVITES DE L'AUTOROUTE

OAP - Périmètre

— Périmètre de l'OAP

Programmation

— Activités économiques et artisanales (hors commerces)

Principes voirie - accès

— Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

— Voie d'accès et de desserte nouvellement créée ou aménagée

— Desserte des lots

— Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes architecturaux et urbains

— Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers des rives de l'autoroute A71 et des abords de l'échangeur autoroutier

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

— Espace vert

— Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

— Paysagement des voies de desserte principale

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 (route de Lignières).

Aucun nouvel accès ou nouvelle voie de desserte routière et douce ne sera autorisé directement sur l'A71 et l'échangeur autoroutier.

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 créées 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

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré et de la façade autoroutière, l'interface avec le faisceau de l'A71 et l'échangeur autoroutier 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 de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. Un bassin de gestion des eaux pluviales est à aménager (cf. localisation schéma OAP).

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.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La silhouette de la ligne bâtie cherchera à s'intégrer dans la ligne d'horizon (coteau Saint-Amand-Montrond) et notamment depuis l'autoroute en contrebas.

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis en place environnants et la vocation d'entrée d'agglomération et d'entrée de territoire.

Le paysage du seuil aggloméré du pôle urbain devra être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de l'A71 et de l'échangeur autoroutier.

L'architecture des façades visibles depuis l'A71 fera l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de l'autoroute.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 la maximisation des apports solaires, l'éclaircissement 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 et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

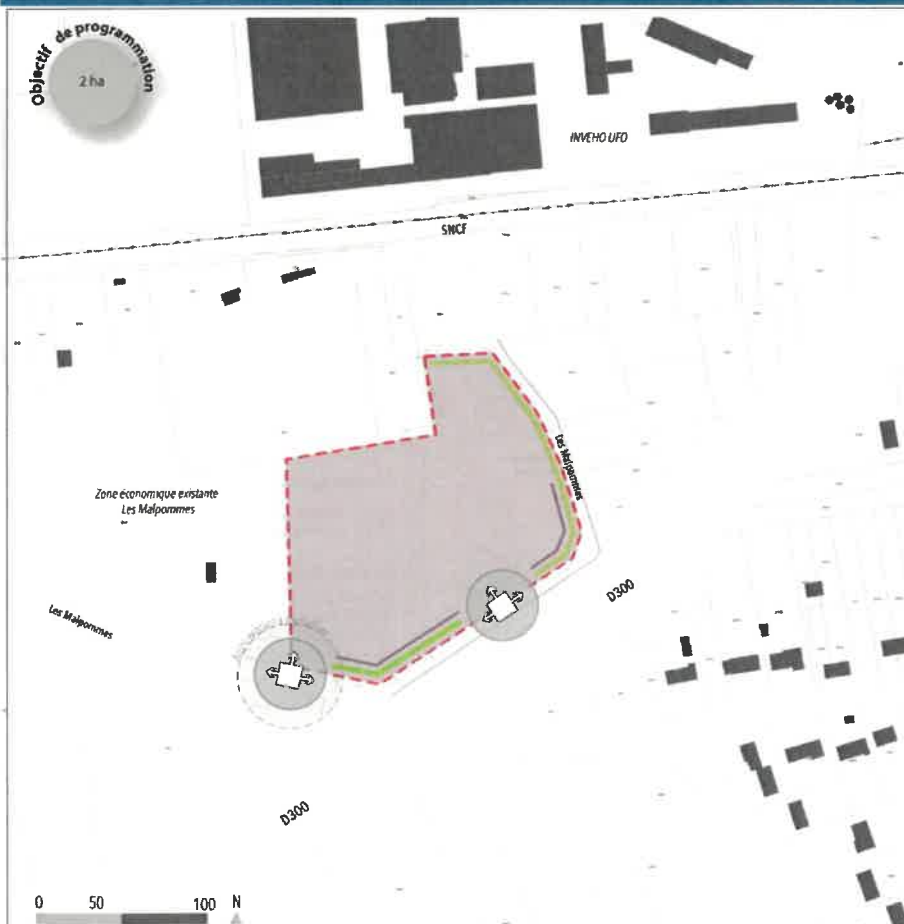
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur est à vocation économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font fo).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification du tissu économique de l'intercommunalité. Le programme comprendra environ 18 lots et contribuera à satisfaire aux besoins fonciers à vocation économique de l'intercommunalité.

Le programme comprend notamment :

- une offre foncière économique,
- un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les abords de l'autoroute A71 et l'échangeur autoroutier,
- un paysagement de la voie de desserte principale,
- un bassin de recueillement des eaux pluviales,
- un desserte pour les modes doux.



ORVAL - ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

OAP - Périmètre

--- Périmètre de l'OAP

Programmation

■ Activités économiques et artisanales, équipements publics et d'intérêt collectif (hors commerces)

Principes voirie - accès

🚶 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes architecturaux et urbains

— Qualité architecturale des constructions visibles depuis la D300

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

🌿 Transition paysagère et haie à conserver / à conforter

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes afin de s'inscrire dans la continuité de la maille viarie 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 viaries internes seront connectées à la trame viarie 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 créées 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-Montrond 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'éclairage 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 et 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.



ORVAL - ROUTE DE LIGNIÈRES

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- ➔ Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Orval

Principes voirie - accès

- ⊙ Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- ➔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- ➔ Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

- Vocation mixte avec accueil d'activités économiques et commerciales

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- ➔ Transition paysagère à créer / à conforter
- ➔ Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Le raccordement du futur secteur sera aménagé depuis la route d'Orcenais.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance et de la vocation de l'opération.

L'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Un cheminement mode doux sera à aménager entre les routes de Lignièrès et d'Orcenais en limite Est de la zone.

Le stationnement des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route de Lignièrès tout en conservant un effet de façade économique et commerciale.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 la maximisation des apports solaires, l'éclairage 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 et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à vocation mixte avec accueil d'activité économique et commerciale (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification notamment résidentielle, économique et commerciale de la commune et de l'intercommunalité.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble.

Le programme comprend notamment :

- une offre urbaine mixte, commerciale et économique,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la route d'Orcenais,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre les routes d'Orcenais et de Lignièrès (limite Est).



ORVAL - RUE DES VIOLETTES

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- ➔ Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Orval

Programmation

- ⋯ Programmation de l'opération en 2 phases
- ⋯ phase 1 - phase 2

Principes voirie - accès

- ⊙ Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- ➔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- ➔ Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat

Principes paysagers

- Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère
- ➔ Transition paysagère à créer / à conforter
- Espace vert public d'agrément
- ⊙ Arbre de haut jet à conserver
- ➔ Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Les points de raccordement seront aménagés depuis la rue de l’Ombree au nord, la rue des Violettes au sud et le chemin à l’ouest.

L’accès automobile sera à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l’OAP est indicative.

Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d’aménagement d’accès en zone agglomérée.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l’importance de l’opération et du nombre de logements desservis.

L’emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et deux-roues sera prévu en dehors de l’espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions d’inscrire le nouveau tissu résidentiel avec les secteurs pavillonnaires existants.

Un espace vert public d’agrément prendra place en façade ouest de l’OAP, en interface avec la rue.

La gestion de l’eau sera intégrée dès la conception du plan d’aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d’assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L’infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d’étaler les apports pluviaux.

La gestion de l’eau sera, de manière privilégiée, travaillée en cohérence avec l’espace public.

Le paysagement du site fera l’objet d’un traitement et d’une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d’espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L’aménagement paysager du secteur intégrera les arbres de haut-jet existants rue des Violettes dans la composition d’ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, pour les biens et les personnes, pour l’accès au secteur OAP.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L’aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d’architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l’orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les

préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L’urbanisation de la zone comporte un échancier : l’aménagement comprend 2 phases. La réalisation de la phase 2 étant conditionnée par l’achèvement ou le bon avancement de l’aménagement ou de la commercialisation de la phase 1.

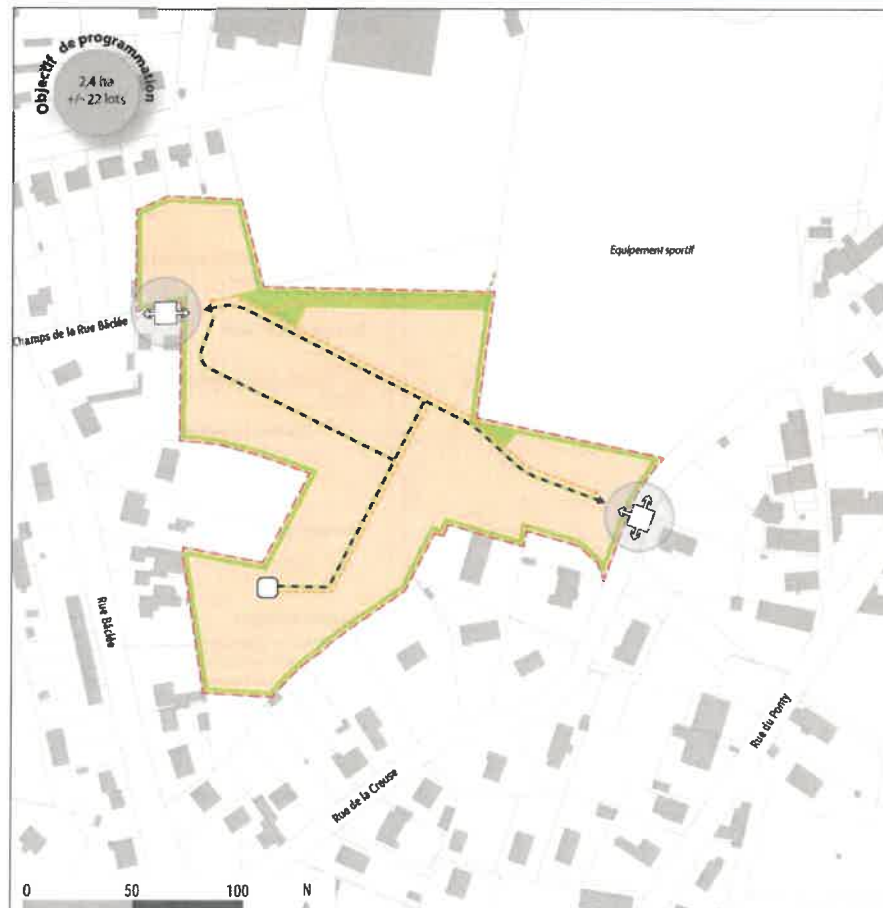
La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L’urbanisation de la zone participera à la diversification de l’offre en logements sur le pôle urbain et plus largement la Communauté de communes. Le programme de logements comprendra environ 30 unités logements pour les 2 phases et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d’accession ou de location, libre ou aidée.

L’ouverture à l’urbanisation pourra se faire dans le cadre d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble, à condition que l’aménagement d’une partie ne compromette pas la réalisation de l’ensemble, tant pour les orientations d’aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment :

- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur et l’aménagement d’un espace vert public d’agrément,
- l’aménagement d’accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis les rues de l’Ombree et des Violettes, le chemin à l’ouest;



SAINT-AMAND-MONTROND - CHAMP GRELET

OAP - Périmètre

Périmètre de l'OAP

Principes voirie - accès

Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Accessibilité et desserte par les modes doux

Plate-forme de retournement

Principes typologie bâtie

Secteur d'habitat

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Transition paysagère avec les tissus bâtis riverains à créer

Paysagement des voies de desserte principale

Espace vert public d'agrément

ACCESSIBILITÉ, DESERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes. Les points de raccordement seront aménagés depuis les rues Champs de la rue Bâclée et de la Creuse.

L'accès automobile sera préférentiellement à double sens. La localisation des l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée.

La largeur des voies de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Une aire de retournement sera à réaliser au sud-ouest du secteur OAP.

Un cheminement doux sera créé en limite nord du secteur OAP et prendra appui sur un espace vert public d'agrément. Il sera connecté aux rues des Champs de la Rue Bâclée et de la Creuse, et aux cheminements doux interne à l'OAP.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une transition paysagère afin de filtrer les vues sur les

nouvelles constructions. Elle permettra surtout de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les secteurs pavillonnaires et les équipements sportifs existants. Un espace vert public d'agrément prendra place en interface avec le site d'équipements sportifs existant au nord du secteur OAP.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 22 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP et d'une aire de retournement,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre Les Champs de la Rue Bâclée et de la Creuse,
- l'aménagement d'un espace vert public d'agrément.



SAINT-AMAND-MONTROND - SEJOTS NORD

OAP - Périmètre

- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Bâti existant sans valeur architecturale ou patrimoniale à démolir

Principes voirie - accès

- ⊙ Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- ↔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâti

- ▭ Secteur d'habitat à vocation mixte

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter
- Transition paysagère avec les tissus bâtis riverains à créer
- Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis la rue des Séjots et la rue Grozieux.

L'accès automobile sera préférentiellement à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Les points de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- De sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- De répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée.

La largeur des voies sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise des chaussées créées dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions mais permettra surtout de maintenir une interface paysagère et environnementale de qualité avec les espaces naturels et agricoles (maraîchage, jardins potagers) au nord.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaier les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. En particulier en limite nord du secteur de l'OAP (limite zone agricole), le traitement éco-paysager de la limite de zone cherchera l'aménagement d'une haie fonctionnelle sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants et le paysage de jardins potagers et de maraîchage au nord.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

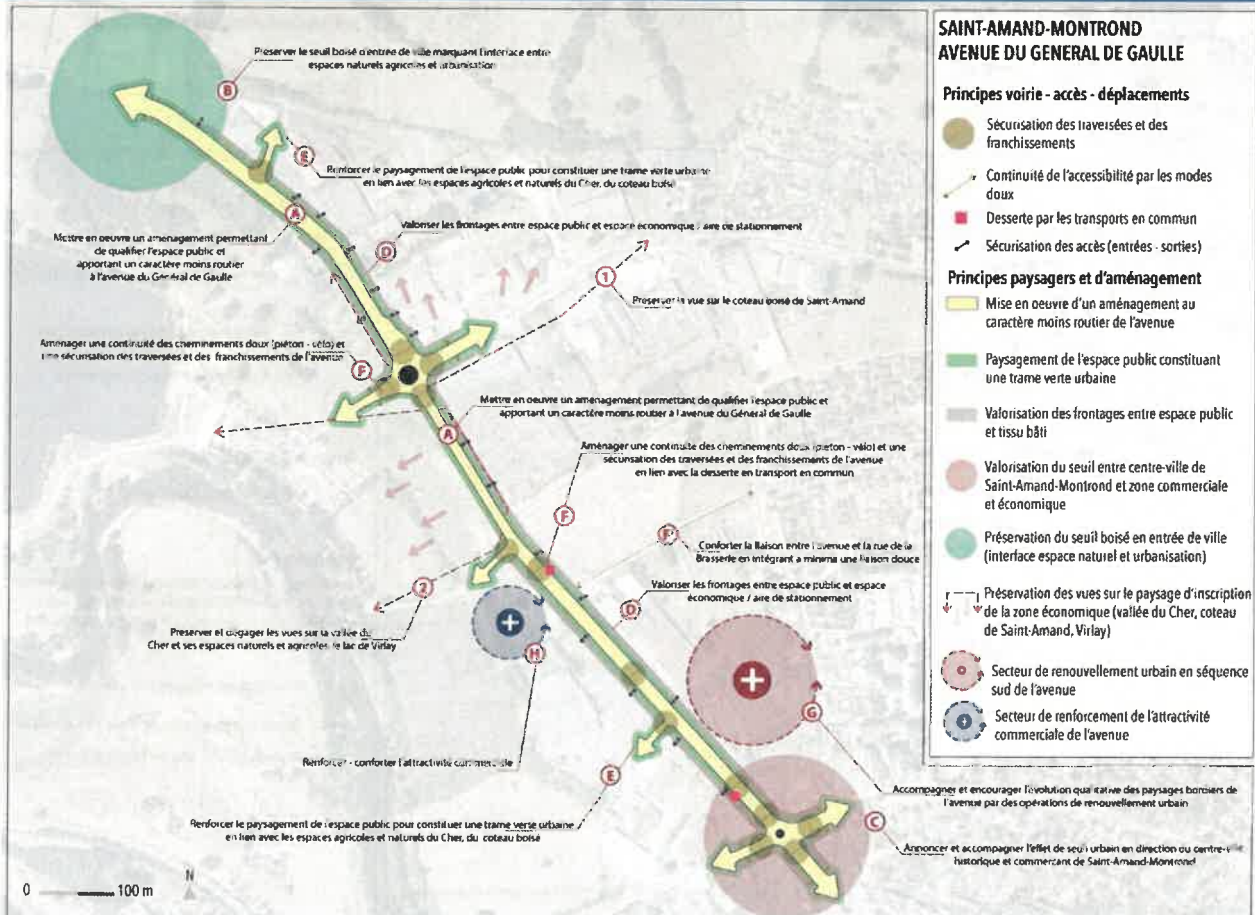
La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font fo).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur le pôle urbain et plus largement la Communauté de communes. Le programme de logements comprendra environ 40 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accèsion ou de location, libre ou aidée.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que l'aménagement d'une partie ne compromette pas la réalisation de l'ensemble, tant pour les orientations d'aménagement que pour la programmation en logements.

Le programme comprend notamment :

- une démolition des bâtis existants
- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la rue des Séjots et la rue Grozieux.



L'entrée de ville « Avenue du Général de Gaulle – RD 2144 » constitue un élément important de l'appréciation du pôle aggloméré de Cœur de France et de l'image que celui-ci renvoie. L'objectif de la présente OAP est de donner des principes d'aménagement qui permettent la mise en valeur de cette entrée de ville.

Cette entrée de ville développe un caractère urbain à vocation économique et commerciale. Il est indispensable de gérer et de réglementer l'affichage et les panneaux publicitaires. A ce titre, en parallèle au PLUi, une démarche de règlement local de publicité intercommunal (RLPi) est en cours d'élaboration. Le respect des prescriptions de ce dernier participera pleinement à l'accompagnement du paysage du quotidien, à l'ambiance urbaine des abords de l'avenue du Général de Gaulle.

En complément des prescriptions du RLPi, l'OAP « entrée de ville » permettra une recomposition et une structuration des espaces publics et sur les gisements fonciers mobilisables qui agira sur la qualité du paysage et sur l'attractivité économique et commerciale de l'avenue.

PRINCIPES DE REQUALIFICATION PAYSAGERE ET URBAINE DE L'ENTREE DE VILLE « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »

Principes de maintien des vues et des panoramas

- 1 Préserver la vue sur le coteau boisé de Saint-Amand
- 2 Préserver et dégager les vues sur la vallée du Cher et ses espèces naturelles et agricoles

Les principes d'aménagement, de requalification de la zone d'activité et des espaces publics de l'avenue du Général de Gaulle chercheront à intégrer au maximum le maintien des vues et des panoramas sur les fenêtres paysagères de la vallée du Cher, du coteau boisé de Saint-Amand, de Virly visibles depuis l'avenue.

Principes de voirie, d'accès

- A Mettre en oeuvre un aménagement permettant de qualifier l'espace public et apportant un caractère moins routier à l'avenue du Général de Gaulle

Les principes d'aménagement chercheront à poursuivre l'enfouissement des réseaux aériens dans la séquence sud de l'avenue du Général de Gaulle et à développer des aménagements de voirie et d'espaces publics au caractère moins routier afin d'apaiser la circulation et de favoriser les modalités douces. Il s'agira également de réaménager la voirie et ses espaces connexes (trottoirs, stationnement) qui présentent aujourd'hui un état d'usure avancé.

- B Préserver le seuil boisé d'entrée de ville marquant l'interface entre espace naturel et agricole et urbanisation
- C Annoncer et accompagner l'effet de seuil urbain en direction du centre-ville historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond

Il s'agira d'affirmer les effets de seuils situés au nord et sud de la zone économique et commerciale pour valoriser l'image de l'entrée de ville : au nord, les qualités boisées et agri-naturelles sont à maintenir, au sud, le seuil urbain doit annoncer de manière qualitative l'approche dans le centre historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond.

Principes de qualité urbaine et paysagère

- D Valoriser les frontages entre espace public et espace économique / aire de stationnement

Les aménagements et réaménagements de l'avenue rechercheront une amélioration du paysage des frontages (c'est-à-dire l'espace de bord de rue, tant privé que public en façade sur l'avenue) car ils constituent un des principaux éléments de l'espace public de l'avenue et de sa mise en scène : qualité des seuils d'entrée sur les propriétés privées ou publiques, marquage des allées et chemins débouchant sur l'avenue, qualité des clôtures comme élément d'embellissement mais aussi de protection, bonne inscription du mobilier urbain et recherche d'harmonie, intégration des abris à poubelles dans le paysage de l'avenue, bonne incorporation des éléments techniques (boîtes aux lettres, branchements électriques...) pour ne pas encombrer l'espace public, plantations choisies (cf. paragraphe E).

- E Renforcer le paysagement de l'espace public pour constituer une trame verte urbaine en lien avec les espèces agricoles et naturelles du Cher, avec le coteau boisé

En lien avec la recomposition de l'espace public et la valorisation des frontages, les principes d'aménagements et de recomposition urbaine chercheront à revaloriser les abords de l'avenue du Général de Gaulle en aménageant une continuité éco-paysagère afin de développer une trame verte urbaine en interface avec la vallée du Cher. Les principes de paysagement veilleront à ne pas créer d'effet de masque en direction des établissements économiques et commerciaux. Le paysagement de l'avenue fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Principes de déplacements

- F Aménager une continuité des cheminements doux (piéton - vélo) et une sécurisation des traversées et des franchissements de l'avenue
- F Conforter la liaison entre l'avenue et la rue de la Brasserie en intégrant a minima une liaison douce

Les emprises de chaussée requalifiées ou nouvellement créées seront dimensionnées et aménagées pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers et en particulier aux modes doux (cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...). Les franchissements et les traversées de l'avenue seront aménagés pour assurer la sécurité des usagers de jour comme de nuit. Les entrées-sorties bénéficieront d'aménagements sécurisés et une connexion sera à chercher entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue de la Brasserie.

Principes de composition urbain

- G Accompagner et encourager l'évolution qualitative des paysages bordiers de l'avenue par des opérations de renouvellement urbain

Les friches et les potentiels fonciers mobilisables participeront à une requalification urbaine qualitative du paysage de l'avenue à travers des opérations de renouvellement urbain.

- H Renforcer - Conforter l'attractivité commerciale

La fonction commerciale de l'avenue du Général de Gaulle sera renforcée dans le cadre d'opération de valorisation des gisements et potentiels fonciers existants, par des opérations de renouvellement urbain.

OAP – POLES DE PROXIMITE RURALE



PLU: H Coeur Je France - atopia + espace + adev

BRUERE-ALLICHAMPS - BOURG SUD

OAP - Périimètre

Périimètre de l'OAP

Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Bruère-Allichamps

Principes voirie - accès

Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

Transition paysagère à créer / à conforter

Site patrimonial non constructible à mettre en valeur

OAP – POLES DE PROXIMITE RURALE – BRUERE-ALLICHAMPS – BOURG SUD

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

La desserte et l'accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis la rue Georges Sand.

Les points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Un cheminement doux sera à aménager le long de la rue Georges Sand. Son repérage au schéma de l'OAP est à titre indicatif.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions et permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis immédiatement riverains et d'inscrire les nouvelles constructions dans le paysage bordier de la RD 2144.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une bonne fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. Le paysagement veillera à ne pas porter atteinte au site archéologique

L'aménagement paysager du secteur OAP pourra intégrer les arbres isolés et les haies bocagères existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

Le secteur patrimonial identifié et localisé au schéma de l'OAP doit faire l'objet d'une préservation. Seuls les aménagements, les installations en lien avec sa valorisation, sa mise en scène, son ouverture au public sont autorisés. Aucune construction à vocation résidentielle n'est autorisée sur cette séquence.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et le paysage de campagne qui rythme les abords de la rue Georges Sand. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés

constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

Les projets d'aménagement seront menés de manière à préserver et ne pas impacter les vestiges archéologiques présents sur le site.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

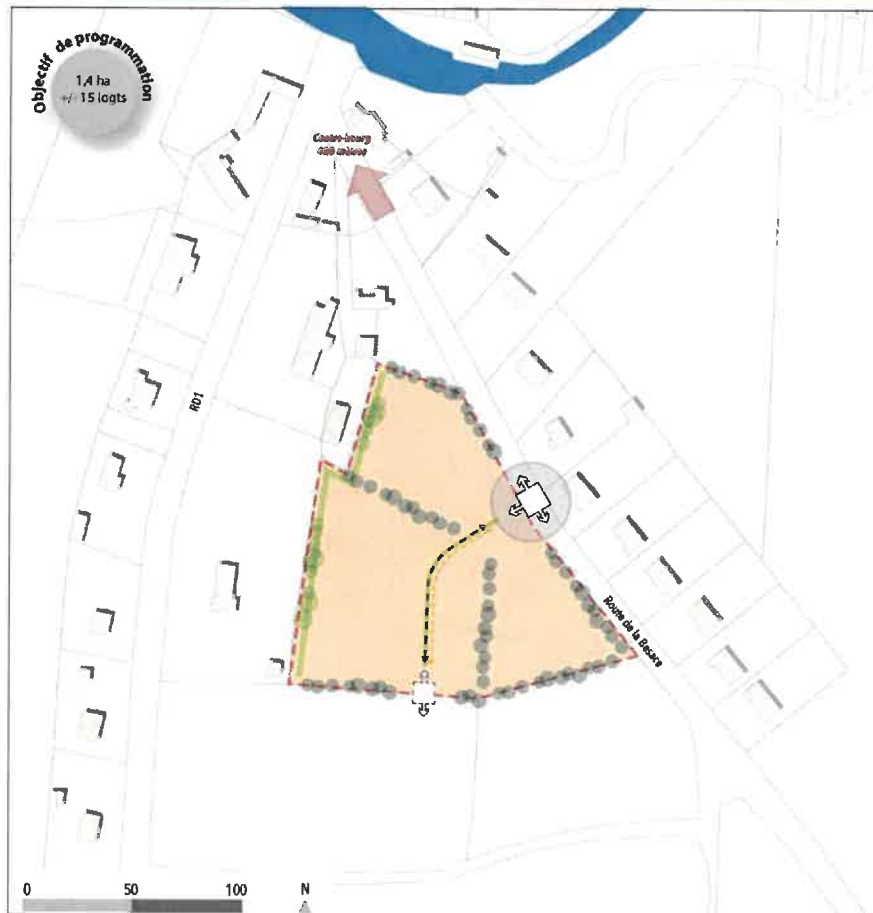
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 10-12 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux le long de la rue Georges Sand,
- un maintien du caractère patrimonial et archéologique du site historique.



CHARENTON-DU-CHER - BOURG SUD

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Charenton-du-Cher

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- Anticipation de la desserte du secteur et de la continuité de la maille viaire
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à conserver
- Transition paysagère à créer / à conforter
- Paysagement des voies de desserte principale

PLU: H Coeur de France - atopia + espace + aoev

31

OAP – POLES DE PROXIMITE RURALE – CHARENTON-DU-CHER – BOURG SUD

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Le point de raccordement du futur secteur résidentiel sera aménagé depuis la route de la Besace.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- De sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- De répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée et d'entrée de bourg.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

Le principe de desserte interne du secteur intégrera dès sa conception un point de raccordement et desserte futur en limite sud du secteur. Ce point de raccordement n'a pas d'emplacement précis mais il devra être unique.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la maille bocagère existante. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route de la Besace et permettra de maintenir une interface d'intimité résidentielle avec les tissus bâtis riverains.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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

valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ÉCHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

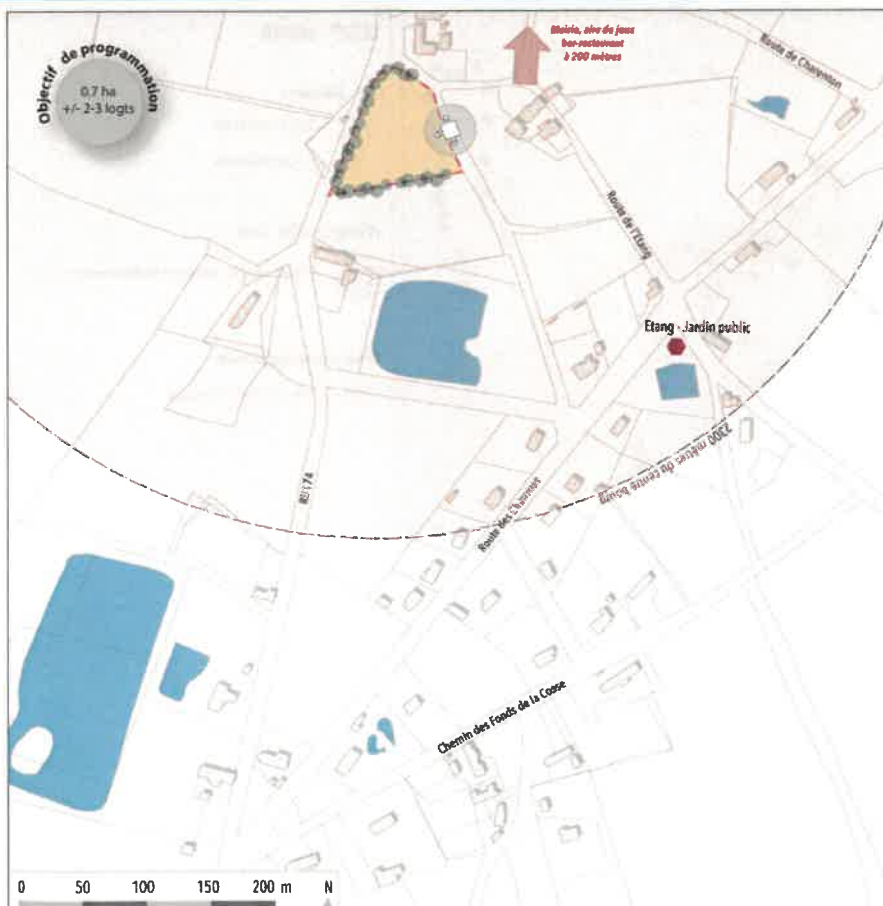
L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 15 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis la route de la Besace,
- l'anticipation d'un accès et d'une desserte automobile au sud du secteur OAP.

OAP – VILLAGES VIVANTS

OAP – VILLAGES VIVANTS – ARPHEUILLES – BOURG



ARPHEUILLES - BOURG

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg d'Arpheuilles
- Equipement public

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes typologie bâti

- Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Structure de maille bocagère à conserver

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- De sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- De répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée et d'entrée de bourg.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront la maille de haie bocagère existante. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions depuis le paysage environnant. Ponctuellement, elle pourra être renouvelée en respectant une palette végétale champêtre.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaier les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants et le paysage d'entrée de bourg. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP et le caractère rural des lieux seront à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des

apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

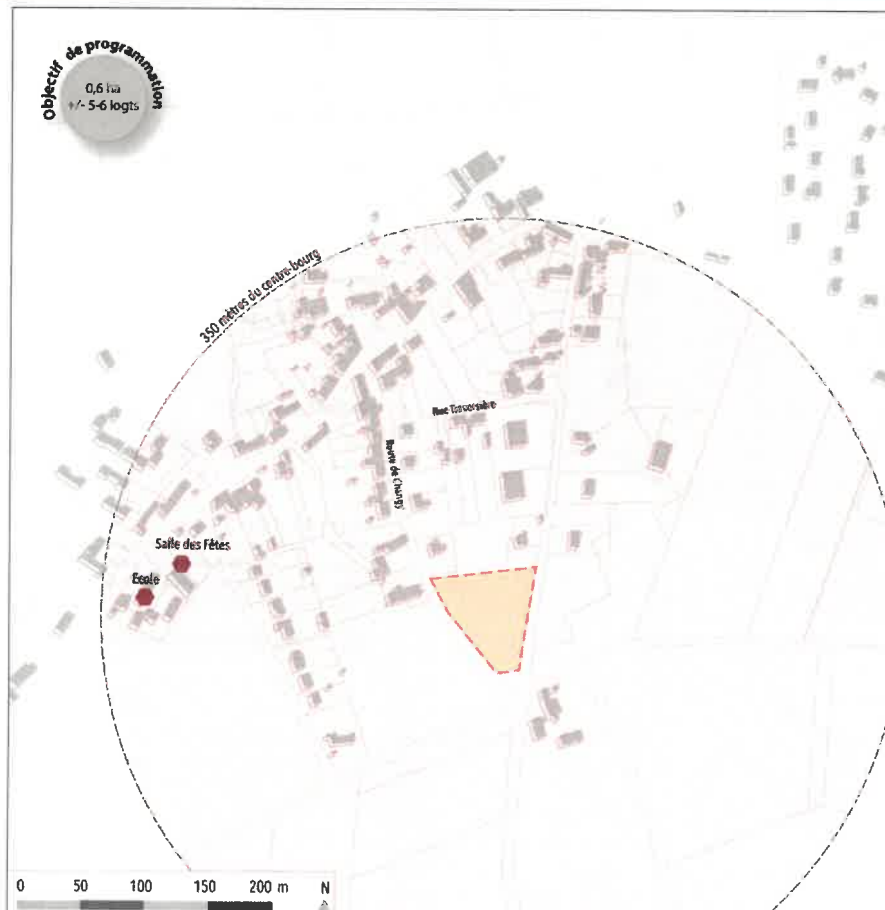
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 2-3 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accèsion ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements,
- un maintien du paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP.



COUST - BOURG

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipement public

Principes voirie - accès

- 🚶 Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP

Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat individuel

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes situées de part et d'autre du secteur OAP.

Les points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée et d'entrée de bourg sud.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

En limite de parcelles agricoles, 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.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la

clôture sera végétale avant tout). Elles devront contribuer à une composition d'entrée de bourg qualitative respectant le caractère rural des lieux.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 5-6 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des

catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment une offre de logements résidentiels.



DREVANT - ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

OAP - Périmètre

▭ Périmètre de l'OAP

Programmation

■ Activités économiques et artisanales, équipements publics et d'intérêt collectif (hors commerces)

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- ➔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée ou aménagée
- ➡ Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes architecturaux et urbains

— Qualité architecturale et des paysages bâtis bordiers des rives de la RD2144

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- ➡ Paysagement des voies de desserte principale
- ➡ Transition paysagère à créer / à conforter

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 (avenue du Général Morel et RD 2144).

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 créées dans le secteur OAP seront dimensionnées pour assurer sécurité, confort, praticité pour tous les usagers (automobilistes, poids-lourds, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...).

Les abords de l'accès débouchant sur la RD 2144 devront conserver des aires visuelles dégagées pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative et devra prendre en compte l'avis des services du Conseil Départemental du Cher.

Le stationnement des automobiles, des poids-lourds, des véhicules et deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner la transition entre espace urbain – espace agricole, et parfaire le paysage du seuil aggloméré, l'interface avec la RD 2144 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 particulier pour les limites du secteur au contact de zones agricoles ou naturelles, le traitement éco-paysager de la limite de

zone cherchera l'aménagement d'une haie fonctionnelle sur le plan biologique.

En limite de parcelles agricoles, 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 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.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement devra veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et la vocation d'entrée d'agglomération et d'entrée de territoire.

L'architecture des façades visibles depuis la RD2144 fera l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de la RD 2144.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 la maximisation des apports solaires, l'éclaircissement 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 et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

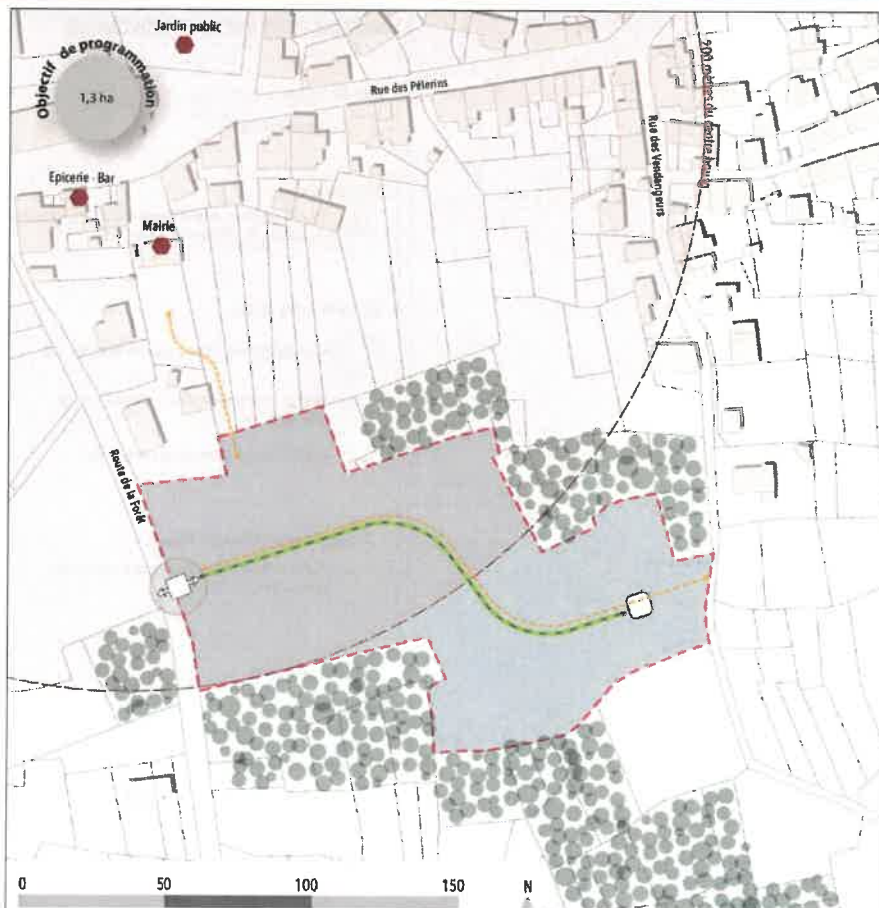
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

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.

Le programme comprend notamment :

- Une offre foncière économique,
- Un paysagement des interfaces du secteur OAP avec les abords de la RD2144,
- Une trame viaire complémentaire destinée à mailler l'ensemble de la zone d'activité.



LA CELLE - ROUTE DE LA FORET

OAP - Périmètre

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité

Programmation

- Résidence sénior / équipement public et d'intérêt collectif

Principes voirie - accès

- ⊕ Accès et desserte principale sécurisée du secteur OAP
- ➔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- ➡ Accessibilité et desserte par les modes doux
- Plate-forme de retournement

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- ➡ Paysagement des voies de desserte principale

ACCESSIBILITÉ, DESSERTÉ, STATIONNEMENT

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder à la route de la Forêt. Le point de raccordement sera unique.

L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée et en entrée de village.

La largeur de la voie de desserte principale sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Une aire de retournement sera à réaliser à l'extrémité Est du secteur OAP. Aucun accès autre que piétonnier ne sera autorisé depuis la rue des Vendanges.

Un cheminement doux sera créé en :

- Limite nord du secteur OAP, afin de rejoindre le cœur de village par la mairie,
- D'est en ouest entre la route de la Forêt et la rue des Vendanges.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP s'inscriront dans l'écharpe boisée existante à la périphérie immédiate de l'OAP.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

En limite de parcelles agricoles, 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 insuffisantes.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis environnants et le paysage d'inscription du site (boisements riverains).

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

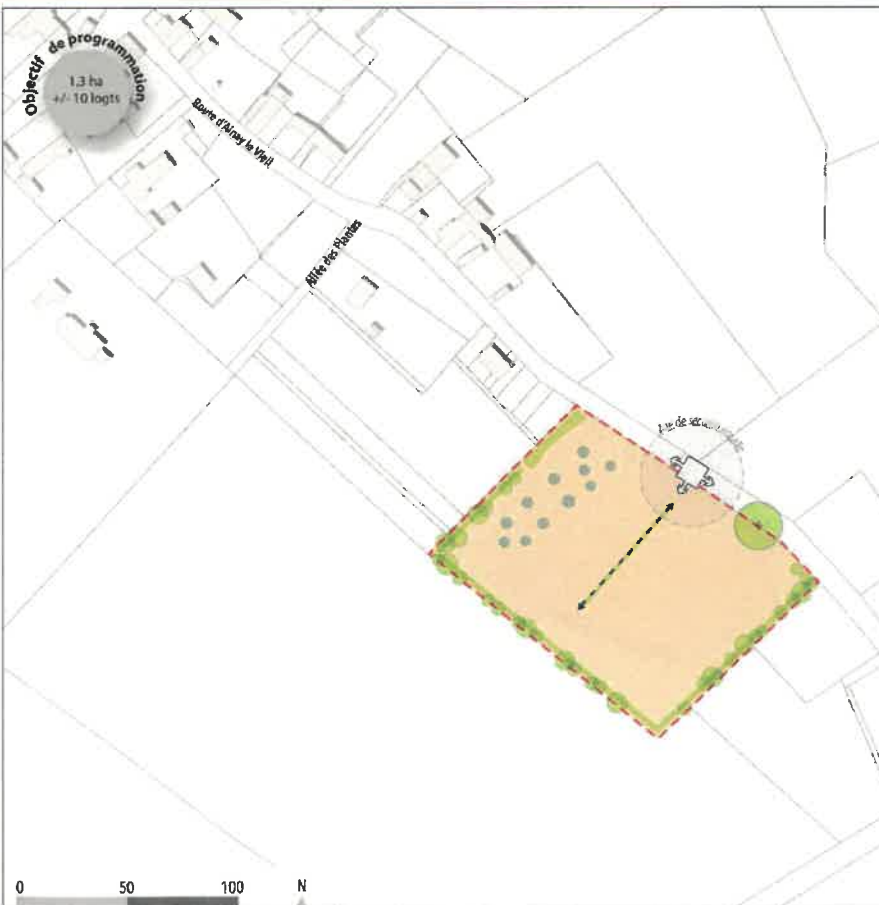
L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La programmation est à destination notamment résidentiel, de « Maison Séniors » et d'équipements publics et d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements à destination des séniors à l'échelle de l'intercommunalité. Le programme contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre d'habitat et d'habitat à destination des séniors,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP et d'une aire de retournement,
- l'aménagement d'un cheminement réservé aux modes doux entre la route de la Forêt et de la rue des Vendanges, et d'un liaison douce débouchant à l'arrière de la mairie.



LA GROUTTE - ROUTE D'AINAY LE VIEIL

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP

Principes voirie - accès

- Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- Maintien d'une aire de sécurité visuelle
- Voie d'accès et de desserte nouvellement créée

Principes typologie bâti

- Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter
- Jardins privés en interface avec les tissus résidentiels riverains pour ménager et préserver des ambiances d'intimité et le caractère résidentiel
- Arbre de haut jet à conserver
- Verger à prendre en compte en tout ou partie dans l'aménagement paysager

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder à la voirie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis l'allée des Plantes et la route d'Ainay-le-Vieil. Les accès automobiles seront à double sens. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Les points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La largeur de la voie de desserte interne sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Les abords de l'accès débouchant sur la route d'Ainay-le-Vieil devront conserver des aires visuelles dégagées pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation des accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. L'aménagement paysager du secteur OAP cherchera à intégrer le verger existant qui pourra être aménagé en espace public d'agrément.

L'arbre de haut jet le long de la route d'Ainay-le-Vieil sera conservé sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes. Il annoncera l'entrée du secteur OAP depuis la route d'Ainay-le-Vieil.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur la communauté de communes. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre en logements,
- un paysagement des lisières du secteur et l'aménagement d'un espace vert public d'agrément valorisant le verger.
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP depuis l'allée des Plantes et la route d'Ainay-le-Vieil.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions depuis le grand paysage du plateau agricole au sud et à l'est du secteur OAP. Les lisières au contact des tissus bâtis en place comprendront une interface d'intimité résidentielle.

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.



MARCAIS - BOURG

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Equipements et commerces de proximité
- Arrêt transport en commun

Principes voirie - accès

- ⊕ Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- Maintien d'une aire de sécurité visuelle

Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- Transition paysagère à créer / à conforter

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

La desserte et l'accès seront conçus pour se raccorder à la voie existante. Le point de raccordement du futur secteur résidentiel sera aménagé depuis la route départementale 38. L'accès automobile sera à double sens. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative. Les abords de l'accès débouchant sur la RD38 devront conserver une aire visuelle dégagée pour répondre aux besoins de sécurité routière. La localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Le point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès automobile sur route départementale et d'entrée de bourg.

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions le long de la route départementale et permettra de maintenir une interface paysagère de qualité avec les paysages agricoles.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines

sur le milieu et d'assurer une bonne fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

L'aménagement paysager du secteur OAP pourra intégrer les arbres isolés et les haies bocagères existantes dans la composition d'ensemble du projet sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 3 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements résidentiels,
- un paysagement des lisières du secteur OAP.



MEILLANT - NECHASSIS

OAP - Périmètre

- Périmètre de l'OAP
- Proximité des équipements, commerces, services du centre-bourg de Meillant

Principes voirie - accès

- ⊙ Accès et desserte principale sécurisés du secteur OAP
- ↔ Voie d'accès et de desserte nouvellement créée
- ↔ Accessibilité et desserte par les modes doux

Principes typologie bâtie

- Secteur d'habitat individuel

Principes paysagers

Recherche d'une biodiversité intense à l'échelle de l'opération d'aménagement : faible imperméabilisation des sols, palette végétale support de biodiversité et favorable à une diversité biologique et une qualité paysagère

- 🌿 Transition paysagère à créer / à conforter

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT

Le réseau viarie interne sera conçu pour se raccorder à la voie existante. Les points de raccordement du futur secteur résidentiel seront aménagés depuis les rues des Nechassins et Les Blanchards. Les accès automobiles seront à double sens. Leur localisation de l'accès sur le schéma de l'OAP est indicative.

Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- de sécuriser les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes...),
- de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

La largeur de la voie sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. Son repérage au schéma de l'OAP est à titre indicatif.

L'emprise de la chaussée créée dans le secteur OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort, et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

Le stationnement résidentiel des automobiles et des deux-roues sera prévu en dehors de l'espace public. Les places de stationnement seront réalisées sur sol perméable.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Pour accompagner les nouvelles constructions dans le paysage agricole, les lisières du secteur OAP intégreront une haie champêtre végétale à créer notamment aux séquences d'interface avec les espaces cultivés. Cette haie filtrera les vues sur les nouvelles constructions.

En limite de parcelles agricoles, 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 gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité de la trame bleue.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux.

Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique.

Les clôtures seront discrètes. Elles devront se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout).

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE, QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP sera à maintenir.

La composition urbaine se présentera sous forme de maisons individuelles et/ou de maisons groupées.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont 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 valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales encourageront la mise en

œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

ECHÉANCIER ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'urbanisation de la zone ne comporte pas d'échéancier.

La destination du secteur sera à dominante résidentielle (cf. les dispositions indiquées dans le règlement de la zone font foi).

L'urbanisation de la zone participera à la diversification de l'offre en logements sur l'intercommunalité. Le programme de logements comprendra environ 10 unités logements et contribuera à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée.

Le programme comprend notamment :

- une offre de logements résidentiels,
- un paysagement des lisières du secteur OAP,
- l'aménagement d'accès et de desserte automobile du secteur OAP.

OAP – COMMERCE

CONTEXTE DE L'OAP COMMERCE

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

CONTENU DE L'OAP COMMERCE

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du Code se référant au contenu du Schéma de Cohérence Territoriale et donc au Document d'Orientations et d'Objectif (DOO).

L'article 141-16 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

L'article 141-17 du Code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), optionnel dans le cadre du SCOT, mais que l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT.

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la

performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

EFFETS DE L'OAP COMMERCE

L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (art. L752-1 du Code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est à dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

OAP COMMERCE

PRINCIPES DE LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD, l'objectif de développement commercial sur le territoire de Cœur de France est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines.

L'objectif est de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble de l'intercommunalité et de proposer un niveau de qualité de vie pour tous les habitants. Il s'agit également de maintenir une offre de grande proximité en milieu rural et de conserver les derniers commerces de proximité qui sont encore très présents dans les villages de Cœur de France.

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités du maillage territorial de l'intercommunalité définies au PADD et rappelées ci-après :

- le bi-pôle Orval – Saint-Amand-Montrond identifié pôle urbain structurant de l'intercommunalité,
- les bourgs de proximité rurale de Charenton-du-Cher et de Bruère-Allichamps,
- les autres centres-bourgs identifiés comme communes de très grande proximité (Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, La Celle, Colombiers, Coust, Drevant, Farges-Allichamps, La Groutte, Marçais, Meillant, Nozières, Orcenais, Saint-Pierre-les-Etieux, Vernais).

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité des implantations existantes ou à proximité pour conforter la fonction de centralité.

Dans ces secteurs, les constructions et les aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi-H.

2. Préférentiellement, à Orval et Saint-Amand-Montrond pour les surfaces de vente supérieures à 500 m², les nouveaux équipements commerciaux peuvent s'implanter en périphérie de la centralité du pôle urbain, dans les zones urbaines et d'urbanisation future à vocation économique, si le règlement du PLUi-H le permet et que l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

- Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie

générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.

- L'accès à la parcelle doit prévoir les besoins inhérents aux modes de transports de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton et personnes à mobilité réduite, etc.
- La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus de 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du Code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doivent être prévus.
- Le stockage des déchets et l'entreposage doivent être prévus par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des plateformes de stockage et d'entreposage.
- L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

3. Afin de maintenir un maillage de commerces de proximité et une localisation préférentielle des commerces dans les zones urbaines des pôles du territoire de l'intercommunalité de Cœur de France, les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales ne sont autorisés que sur le pôle urbain Orval – Saint-Amand-Montrond.

4. Enfin l'offre de commerces de proximité est soutenue dans les villages de grande proximité pour conserver une campagne vivante qui répond à un enjeu de lien social en milieu rural et ce au regard des capacités d'accueil existantes des urbanisations des villages de proximité.

Étude entrée de ville

Dérogation à la loi Barnier (Article L 111-1-6 du Code de l'urbanisme)

Accusé de réception en préfecture
018-200036115-20230628-12023054-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

SOMMAIRE

Préambule	p.2
Présentation et localisation des sites de projet	p.4
1/ Présentation du site de projet Photosol à l'Est de l'A71	p.5
2/ Analyse et caractéristique liées à la loi	p.8
3/ Règles d'implantation souhaitées	p.13
4/ Conformités particulières avec les objectifs de la loi	p.15
• Nuisances	
• Sécurité	
• Qualité architecturale	
• Qualité de l'urbanisation et des paysages	
5/ Présentation du site de projet Valeco à l'Ouest de l'A71	p.16
6/ Analyse et caractéristique liées à la loi	p.19
7/ Règles d'implantation souhaitées	p.24
8/ Conformités particulières avec les objectifs de la loi	p.26
• Nuisances	
• Sécurité	
• Qualité architecturale	
• Qualité de l'urbanisation et des paysages	

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, route express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les collectivités locales à promouvoir un urbanisme de qualité le long de ces voies de passage structurantes. Ces qualités sont à apprécier au regard de critères de nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Rappel du cadre législatif

Article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 ».

Article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° / Aux réseaux d'intérêt public. »

Objectifs de ce document

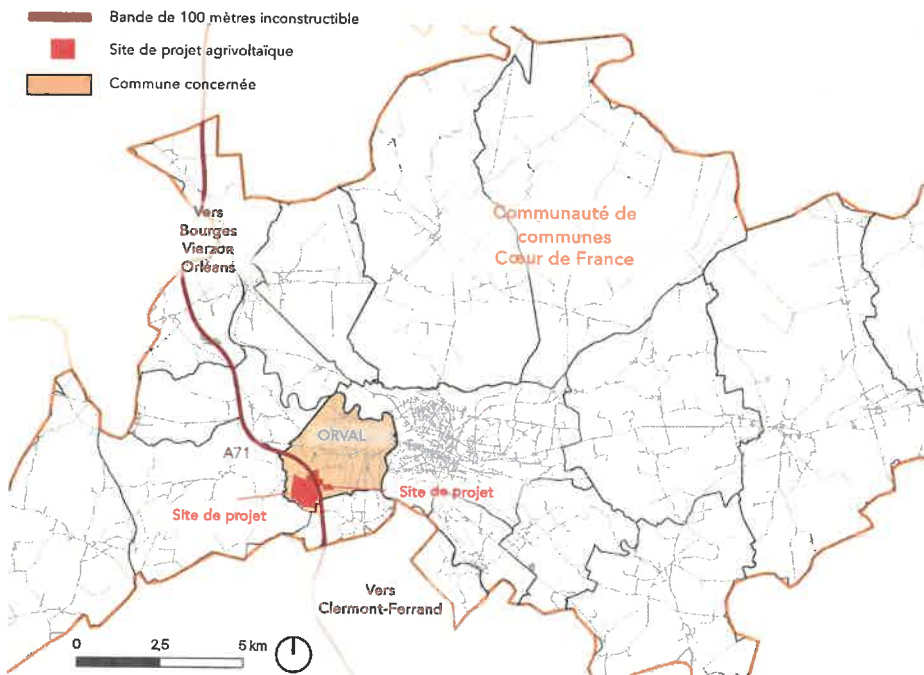
Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, le présent document « Entrées de ville » a pour objet de déroger à l'interdiction de construction le long des routes classées à grande circulation, par décret préfectoral en date du 9 juin 2009 et 31 mai 2010 modifié par décret du 8 juin 2016, dans le département du Cher.

Article L.111-8 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

PRESENTATION ET LOCALISATION DES SITES DE PROJET AGRIVOLTAÏQUE

Localisation des secteurs de projet pour une dérogation à la loi Bamier
(Source : Route500 ; atopia)



SITES DE PROJET CONCERNÉ PAR LA DEMANDE DE DEROGATION :

L'autoroute **A71** est classée comme **route à grande circulation** dans son entièreté, d'Orléans à Clermont-Ferrand, par l'arrêté N°2015-1-0982.

En application du Code de l'urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'autoroute A71 sur une largeur de 100 m à compter de l'axe.

Deux sites de projet à vocation agricole et naturel, localisés en dehors des espaces urbanisés, sont concernés par cette contrainte. Il s'agit de deux secteurs, au sud-ouest de la commune Orval, destinés à l'aménagement d'**installations agrivoltaïques** (centrale photovoltaïque au sol). Les sites de projet se localisent de part et d'autre de l'autoroute A71.

La révision allégée n°1 répond aux besoins de classement des secteurs de projet agrivoltaïque à l'est et à l'ouest de l'autoroute A71 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.

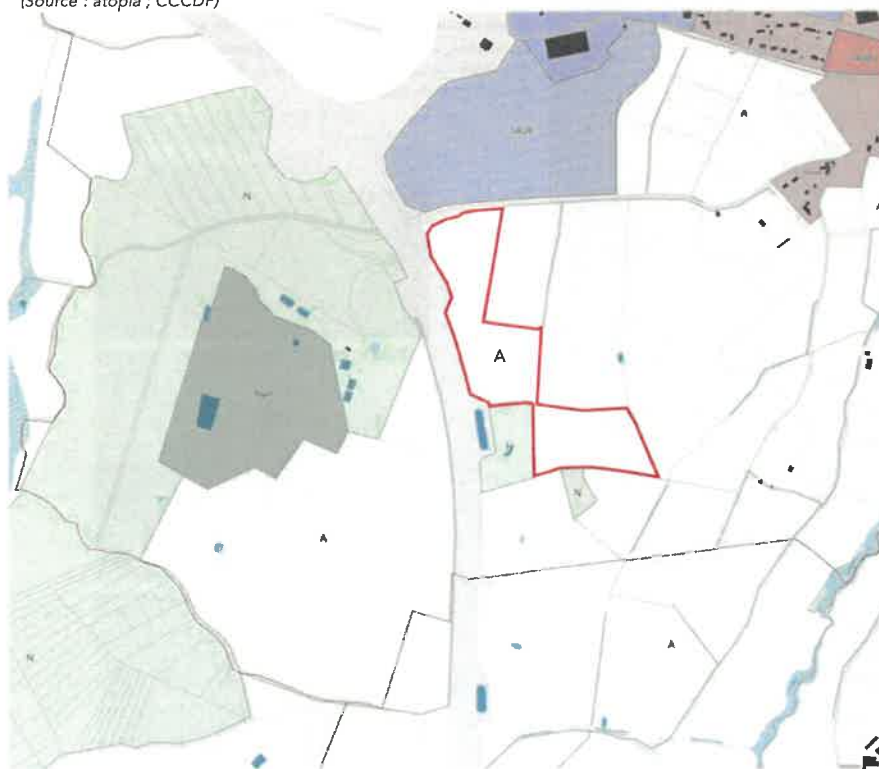
La procédure révision allégée n°1 du PLUi-H vise à :

- étendre le périmètre du secteur Nph existant au règlement graphique du PLUi-H pour permettre le projet agrivoltaïque à l'ouest de l'autoroute A71 ;
- créer un nouveau secteur Nph au règlement graphique du PLUi-H pour autoriser le projet agrivoltaïque à l'est de l'A71.

Présentation du site de projet Photosol à l'Est de l'A71

1 / PRESENTATION DU SITE DE PROJET AGRIVOLTAÏQUE / SITE À L'EST DE L'A71

Extrait du règlement graphique du PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France
(Source : atopia ; CCCDF)



ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SITE DE PROJET AU PLUi-H

Le site de projet agrivoltaïque est classé en zone agricole (zone A) au PLUi-H de Cœur de France, 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 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H répond aux besoins de classement des secteurs de projet photovoltaïques en secteur Nph (STECAL) 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.

- Parcelle de projet
- Zone d'urbanisation future périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond
- Zone urbaine périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond
- Zone d'urbanisation future économique
- Zone d'activité économique
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Secteur de projet photovoltaïque

1 / PRESENTATION DU SITE DE PROJET AGRIVOLTAÏQUE / SITE À L'EST DE L'A71

Projet agrivoltaïque (centrale solaire photovoltaïque au sol) sur la commune d'Orval (Source : atopia)

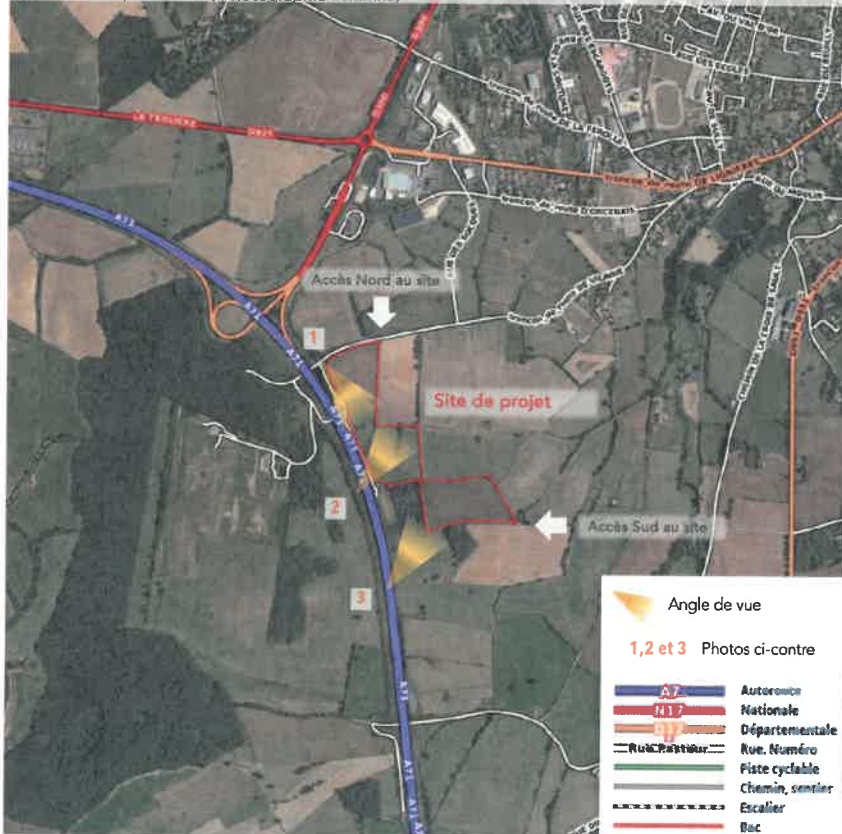


LOCALISATION DU SITE AGRIVOLTAÏQUE

- La zone d'implantation du projet est située sur la parcelle ZB10 classée en zone agricole (zonage A) au PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France. **Localisée le long de l'autoroute A71**, elle est longée au nord par une voie communale, la route de Villaine, et desservie au sud par le chemin de la Loge.
- Situé sur une parcelle pâturée/cultivée présentant ponctuellement des ronciers et des lisières arborées qui marquent les limites parcelles, le projet agrivoltaïque s'insère dans un contexte agricole et bocager **en retrait**, au sud, de **l'urbanisation de la commune d'Orval** (zone commerciale et économique d'Orval). Des haies sont présentes aux abords du site, limitant les vues.
- Le projet se déploie sur une surface de **10,7 hectares**. Le projet, une fois en phase de production d'énergie, permettra également une **valorisation agricole des terres**. En effet, la conception de la centrale développe des espaces inter-rangées de 3,5 m de large 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.
- Les **caractéristiques techniques** du site de production agrivoltaïque 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 environ.

2 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE À L'EST DE L'A71

Organisation des voies de circulation sur le secteur d'étude (Source : IGN, Route500 ; photographie aérienne)



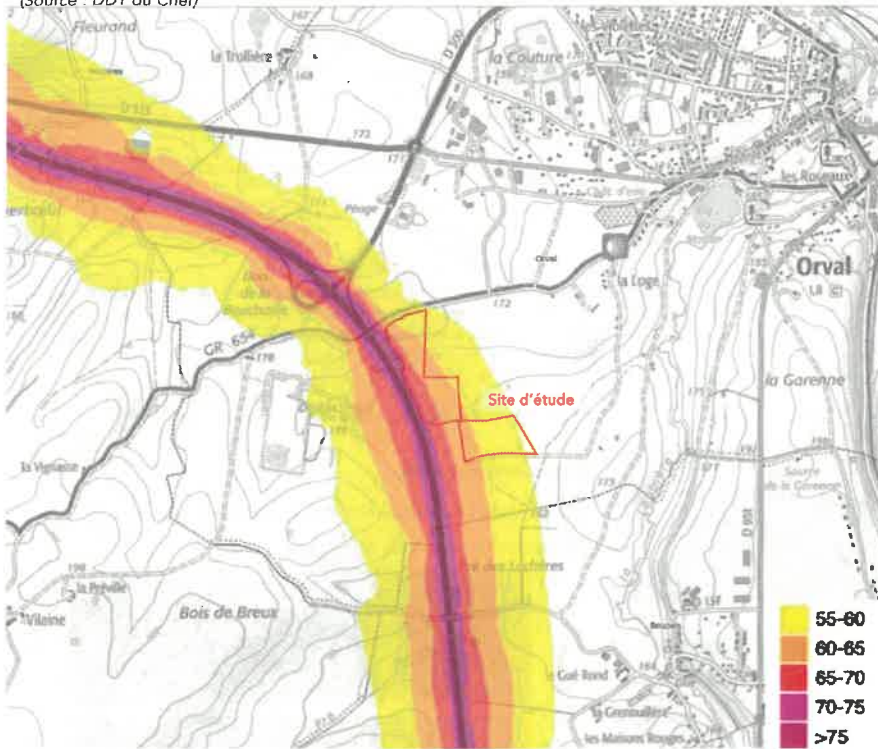
Accessibilité et circulation aux abords du secteur de projet

Le secteur de projet agrivoltaïque ne bénéficie pas d'accès routier direct depuis l'autoroute A71. Un chemin agricole depuis la route de Villaine, au nord de la parcelle, permet de desservir le secteur de projet. Un second accès existe au sud-est de la parcelle depuis le chemin de la Loge.



2 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'EST DE L'A71

Carte d'exposition type A Lden en dB
(Source : DDT du Cher)

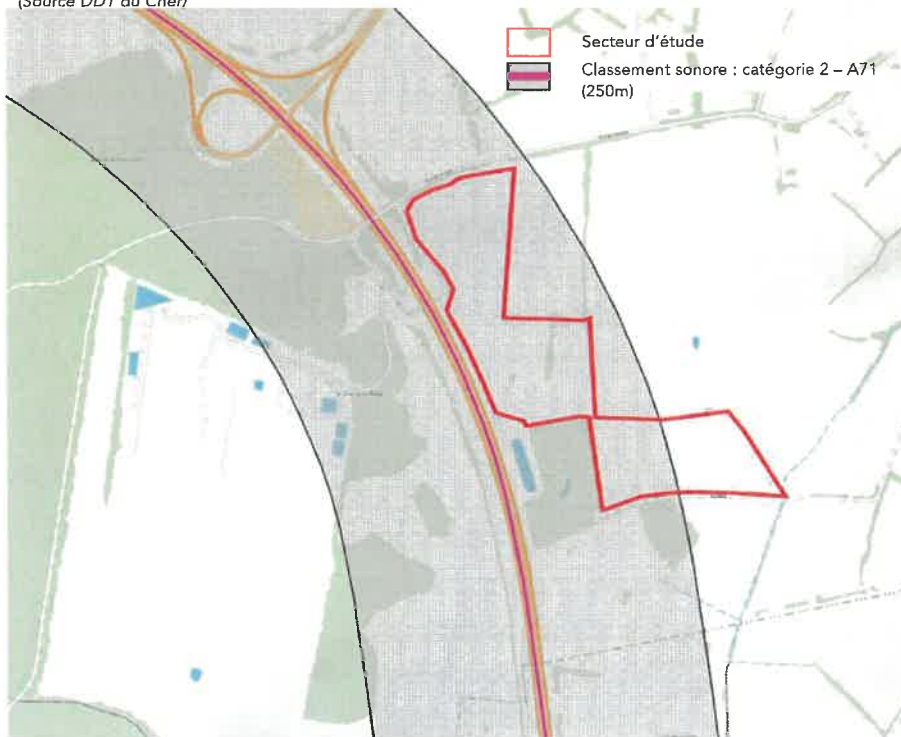


Les nuisances sonores

Le secteur de projet agrivoltaïque sur la commune d'Orval s'inscrit en totalité dans la zone de bruit de l'autoroute A71.

2 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'EST DE L'A71

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
(Source DDT du Cher)



Les nuisances sonores

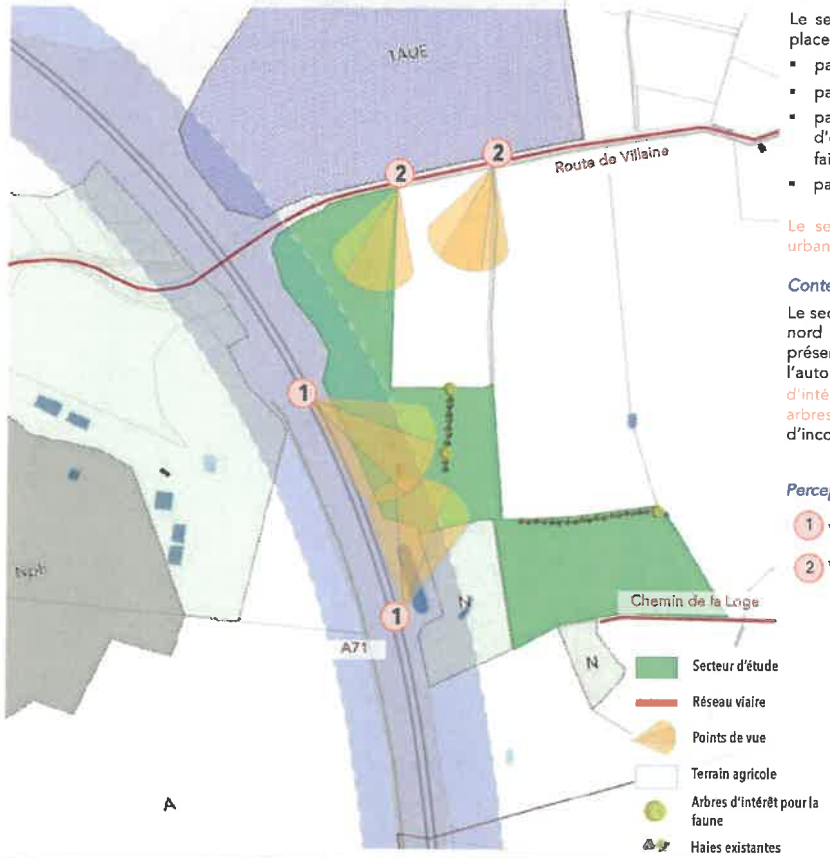
Les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement sonore. Le Préfet du Cher a arrêté, le 29 septembre 2015, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département. Le secteur de projet agrivoltaïque est concerné par l'A71, avec un secteur de nuisances sonores d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie, depuis le bord extérieur de la chaussée.

Catégories de classement	Niveau de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)
1	L > 81	L > 76
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76
3	70 < L ≤ 76	66 < L ≤ 71
4	66 < L ≤ 70	60 < L ≤ 66
5	60 < L ≤ 66	56 < L ≤ 60

commune	Nom de la voie	Debutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Tissu
ORVAL	A71	209+190	250+640	2	250	Tissu ouvert
ORVAL	A71	250+640	273+550	2	250	Tissu ouvert

2 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE À L'EST DE L'A71

Plan paysager de l'existant (Source : atopia)



Contexte urbain et architectural

Le secteur de projet agrivoltaire, à ce jour libre de construction, prend place dans un environnement agricole. Il est bordé :

- par des espaces agricoles et naturels à l'est et au sud-ouest ;
- par une route communale au nord, la route de Villaine ;
- par une zone commerciale au nord, le faisceau de l'A71 et un ancien site d'enfouissement des déchets à l'ouest (cet ancien site d'enfouissement fait également le projet de centrale solaire au sol) ;
- par un accès agricole au sud, chemin de la Loge.

Le secteur de projet s'insère dans un paysage à vocation agricole non urbanisé et non bâti, bordé par l'infrastructure de l'A71.

Contexte paysager

Le secteur de projet est une parcelle agricole non déclarée au RPG. La partie nord de la parcelle est visible depuis l'autoroute A71 du fait de la faible présence d'une strate arbustive et arborée et du léger surplomb de l'autoroute A 71 par rapport à la parcelle. Le secteur ne présente pas d'intérêt paysager et architectural spécifique. Il recense toutefois quatre arbres d'intérêt pour la faune. Le secteur concerné par la bande d'inconstructibilité est une zone à vocation agricole au PLUi-H.

Perceptions et ambiances

- 1 Vue depuis l'autoroute A71 dans les deux sens de circulation.
- 2 Vue depuis la route de Villaine.



2 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE À L'EST DE L'A71

Contexte paysager de l'existant (Source : adev, Photosol)



Au regard des conclusions de l'évaluation environnementale réalisée, le projet agrivoltaire ne présente pas d'impact majeur du point de vue agricole, environnemental et paysager.

LE PROJET D'AMENAGEMENT AGRIVOLTAÏQUE

Justification des dispositions retenues au regard de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

A partir de l'analyse du site d'implantation, des dispositions d'aménagement et d'organisation particulières ont été retenues pour satisfaire aux critères de qualité d'urbanisation et d'insertion paysagère du projet. Celles-ci concourent à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Aussi, le PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France intègre des règles d'implantation différentes que celles prévues à l'article L.111-6. Cette disposition d'implantation et figurera dans les dispositions particulières du règlement de la zone Nph.

Le projet de levée de l'inconstructibilité vise à :

- à réduire à 35 mètres la bande d'inconstructibilité depuis l'axe de l'autoroute A71 (100 mètres initialement) pour autoriser l'aménagement du projet agrivoltaïque.
- à permettre la construction d'annexes techniques, d'aménagements légers nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion de la centrale solaire.
- à planter, en limite de l'infrastructure routière et du site de projet, une haie arborée en rive Est de l'A71 pour filtrer les vues sur les installations solaires depuis l'autoroute.
- à aménager des pistes lourdes et des pistes légères non connectées à l'A71 pour assurer la desserte technique du site de projet.
- à installer des clôtures et des portails afin de sécuriser et de protéger le site de production.
- à construire trois postes de transformation pour la production de 14 GWh.

Coupe de principe du projet agrivoltaïque (centrale solaire photovoltaïque au sol)
(Source : Photosol)

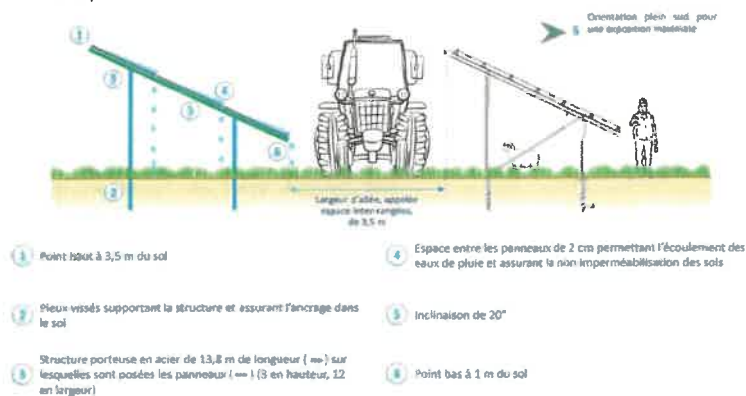
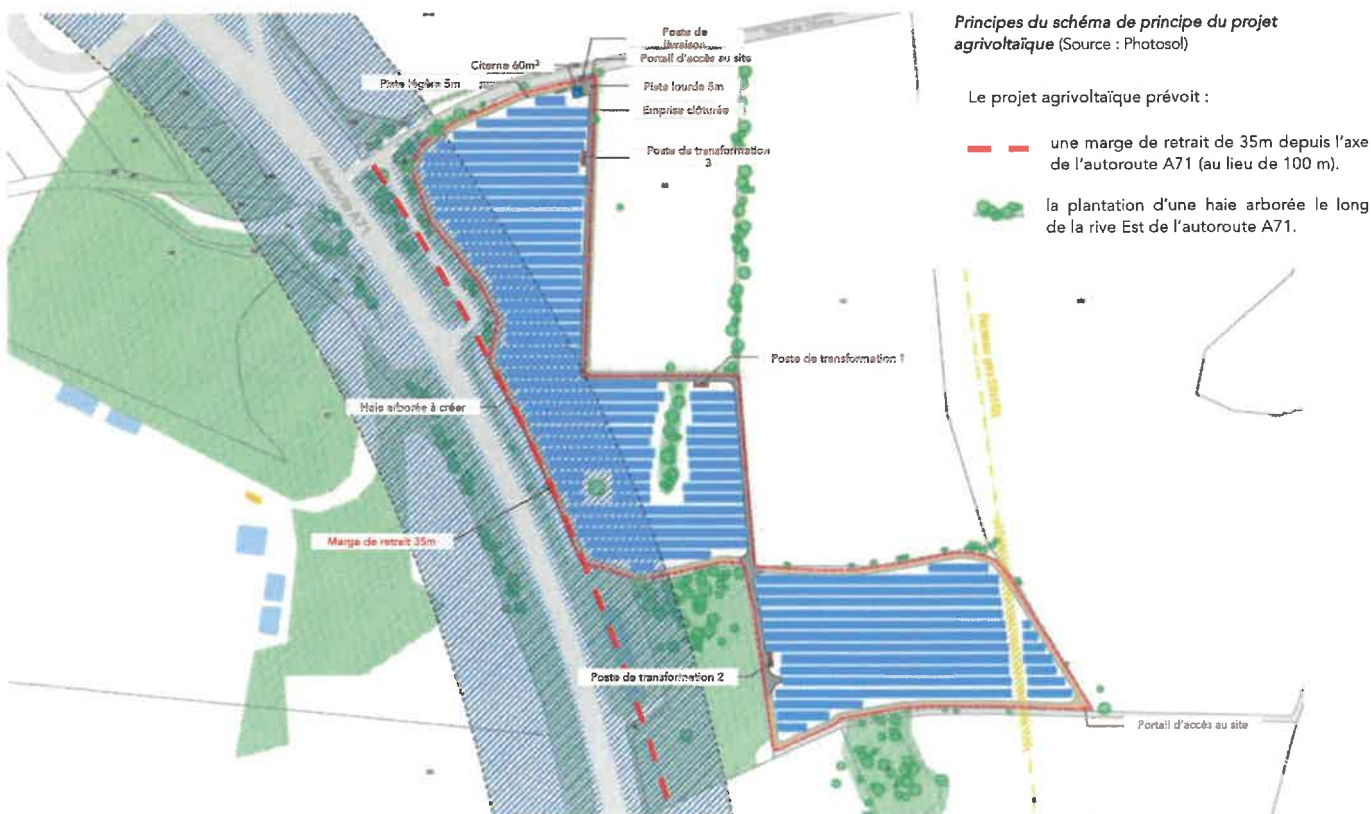


Schéma de principe d'organisation du secteur de projet et des dispositions particulières satisfaisants aux critères de qualité d'urbanisation et de paysage



Principes du schéma de principe du projet agrivoltaïque (Source : Photosol)

Le projet agrivoltaïque prévoit :

- une marge de retrait de 35m depuis l'axe de l'autoroute A71 (au lieu de 100 m).
- la plantation d'une haie arborée le long de la rive Est de l'autoroute A71.

- **Nuisances**

Les nuisances sonores de l'A71 sont celles liées au trafic routier de l'autoroute (vitesse de circulation limitée 130km/h et trafic supérieur à 24 825 véhicules par jour). Ces nuisances ne sont pas contraignantes pour le secteur de projet qui est à vocation de production d'énergie renouvelable et d'exploitation agricole (sans siège d'exploitation).

- **Sécurité**

Aucun accès direct ouvert à la circulation publique (piétonnière et routière) n'est autorisé depuis l'A71 en dehors des entrées et des sorties autoroutières. Le secteur de projet agrivoltaïque ne sera donc pas directement desservi par l'A71, mais par un chemin de desserte technique depuis la route de Villaine (au nord) et un chemin de desserte technique depuis le chemin de la Loge (au sud). Les accès et les voies de desserte du site de production ne sont pas ouverts à la circulation publique.

- **Qualité architecturale**

Le règlement du PLUi-H comporte des dispositions réglementaires « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui assurent la bonne insertion des édifices techniques. L'implantation des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. L'implantation doit être réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existantes pour intégrer le projet dans son environnement. A noter que les locaux techniques d'exploitation seront implantés en retrait de l'A71 pour limiter les vues sur les édifices depuis l'autoroute.

Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permettra de diminuer l'effet masse des bâtiments techniques : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. L'emploi des tons mats sera à privilégier, les couvertures et les parements brillants seront interdits. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sera également interdit.

- **Qualité de l'urbanisme et des paysages**

Le projet agrivoltaïque s'insèrera dans un environnement dont les abords directs sont occupés par des terres agricoles. Les haies d'arbres existants filtrent déjà une partie des vues sur le site agrivoltaïque depuis la route de Villaine. En outre, une haie arborée sera créée sur la frange ouest du site (le long de l'A71) afin de limiter les vues depuis l'autoroute et ainsi favoriser son insertion dans le paysage en cohérence avec le retrait de 35 mètres. A noter qu'en fin d'exploitation, le démantèlement et le recyclage du site sont inscrits dans le programme de gestion. La société d'exploitation procédera au démantèlement du parc et à la remise en état du site d'exploitation

Principes d'aménagement

Le projet agrivoltaïque ne comporte aucune construction à vocation d'habitation ou d'équipement recevant du public. Le projet comporte uniquement des constructions techniques (locaux nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques).

Le projet n'est pas de nature à exposer des personnes ou des constructions à vocation résidentielle ou d'équipements recevant du public aux nuisances sonores.

Principes d'aménagement

Pour gérer et fluidifier les flux entrants et sortants au nord, l'accès véhicule est assuré par une large entrée sur la route de Villaine, au nord du site, ainsi que par un accès au sud depuis le chemin de la Loge (accès non directement connectés à l'A71).

L'accès au site de projet sera dimensionné pour répondre aux obligations de sécurité d'accès, de gestion, d'exploitation et de maintenance technique.

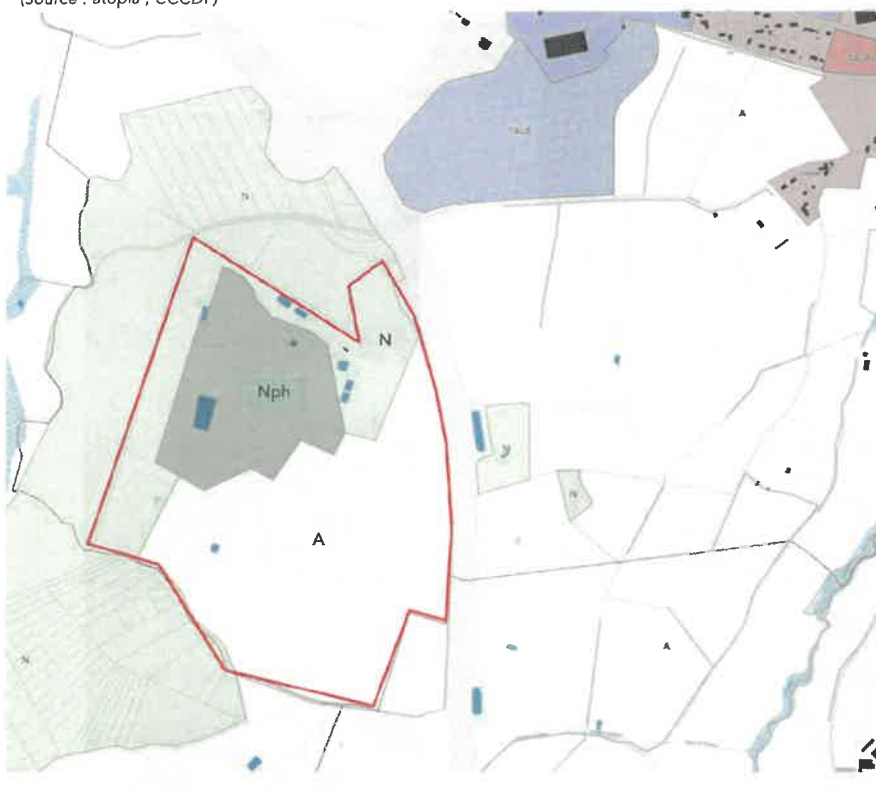
Principes d'aménagement

Le site du projet étant déjà peu visible depuis la route de Villaine, les incidences paysagères sont réduites. La séquence paysagère depuis l'autoroute A71 (fenêtre de vision sur le site agrivoltaïque), plus importante, sera traitée et accompagnée par la plantation d'une haie arborée filtrante.

En outre, la végétation existante présentant un intérêt paysager et environnementale (arbres remarquables et haies) sera conservée afin d'assurer les continuités naturelles et paysagères et renforcer la bonne inscription du projet dans son environnement élargi.

Présentation du site de projet Valeco à l'Ouest de l'A71

Extrait du règlement graphique du PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France
(Source : atopia ; CCCDF)



ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SITE DE PROJET AU PLUi-H

Le site de projet agrivoltaïque est classé au PLUi-H de Cœur de France en zone A, N et pour partie Nph (ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux). La révision du PLUi-H vise à classer l'ensemble du secteur de projet en Nph.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone A et la zone N, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante et forestière 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 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi-H répond aux besoins d'extension des secteurs de projet photovoltaïques Nph (STECAL) 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.

- Parcelle de projet
- Zone d'urbanisation future périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond
- Zone urbaine périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond
- Zone d'urbanisation future économique
- Zone d'activité économique
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Secteur de projet photovoltaïque

Projet agrivoltaïque (centrale solaire photovoltaïque au sol) sur la commune d'Orval (Source : atopia)

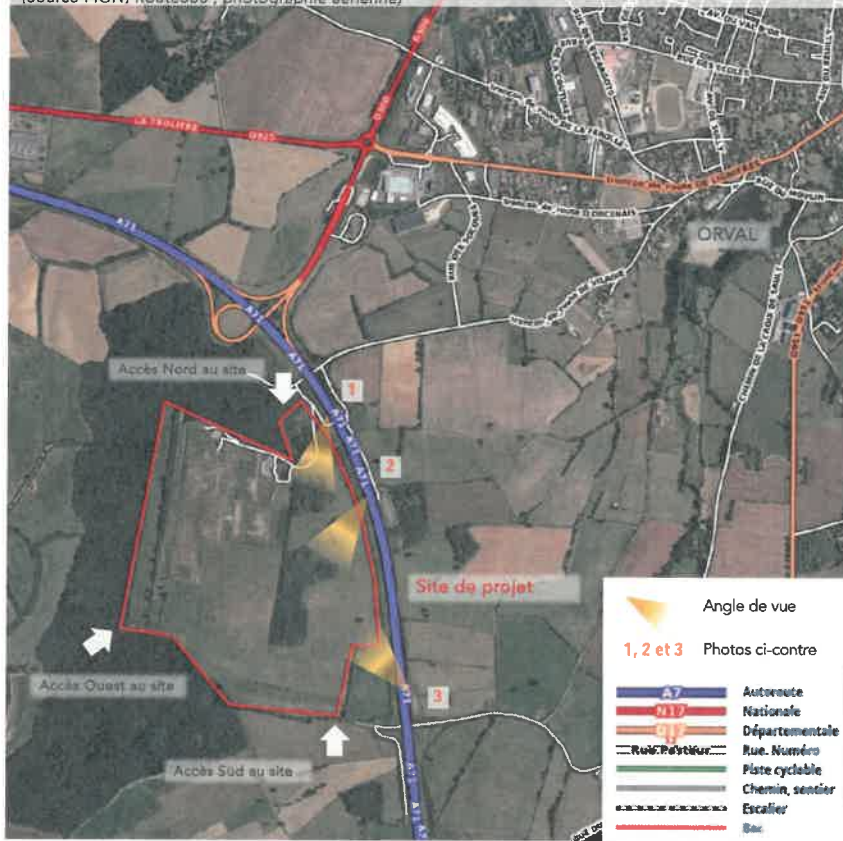


LOCALISATION DU SITE AGRIVOLTAÏQUE

- La zone d'implantation du projet est située au lieu-dit « Le Champ de Balai » sur les parcelles ZB35 classée en zone agricole (zonage A) et ZB37 classée en zone N, A et Nph au PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France. Localisée le long de l'autoroute A71, la partie sud de la parcelle cadastrée ZB35 est déclarée au RPG de 2021.
- Le site de projet est délimité à l'ouest par les emprises de l'autoroute A71. Le nord du site est occupé par un ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux. 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 et une topographie très marquée due au comblement des casiers de stockage des déchets.
- Le projet agrivoltaïque combine un projet agricole et un projet solaire qui s'étendront sur une surface de 49,1 hectares dont 31,3 hectares pour la partie agricole. L'installation des panneaux réserve un espacement inter-table de 4m et inter-pieu de 6m adapté à l'activité agricole, avec une hauteur de 4,06 m du sol (point haut) et de 1,80 m (point bas) pour permettre la pousse de l'herbe et le pâturage.
- Les caractéristiques techniques du site de production agrivoltaïque sont :
 - une puissance estimée de 37,5 MWc, dont 29 MWc sur la partie agricole ;
 - une production électrique envisagée de 44 800 MWh/an ;
 - une équivalence de consommation électrique (chauffage inclus) de 22 600 personnes environ.

6 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'OUEST DE LA71

Organisation des voies de circulation sur le secteur d'étude
(Source : IGN, Route500 ; photographie aérienne)



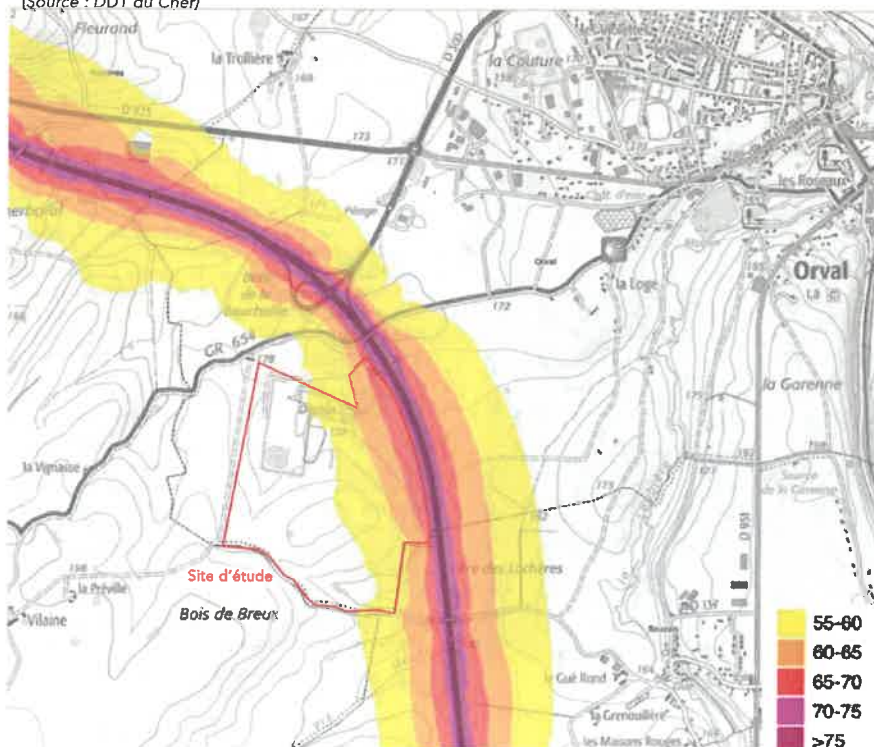
Accessibilité et circulation aux abords du secteur de projet

Le secteur de projet agrivoltaire ne bénéficie pas d'accès routier direct depuis l'autoroute A71. Un chemin agricole, au nord de la parcelle ZB37, un chemin agricole au sud-ouest et un chemin agricole au sud-est de la parcelle ZB35 permettent de desservir le secteur de projet.



6 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'OUEST DE LA71

Carte d'exposition type A Lden en dB
(Source : DDT du Cher)



Les nuisances sonores

Le secteur de projet agrivoltaire sur la commune d'Orval s'inscrit en partie dans la zone de bruit de l'autoroute A71.

6 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'OUEST DE L'A71

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source DDT du Cher)



Les nuisances sonores

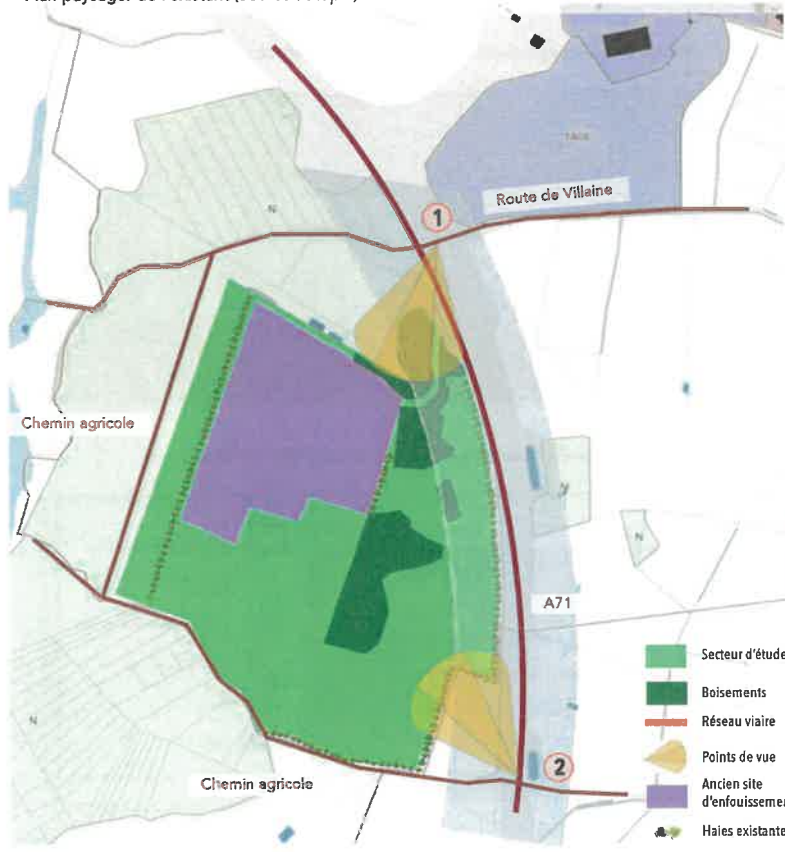
Les infrastructures de transports terrestres font l'objet d'un classement sonore. Le Préfet du Cher a arrêté, le 29 septembre 2015, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département. Le secteur de projet agrivoltaïque est concerné par l'A71, avec un secteur de nuisances sonores d'une largeur de 250 mètres de part et d'autre de la voie, depuis le bord extérieur de la chaussée.

Catégorie de classement	Niveau de référence LAeq (5h-22h) en dB(A)	Niveau de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)
1	L > 81	L = 76
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76
3	70 < L ≤ 76	66 < L ≤ 71
4	66 < L ≤ 70	60 < L ≤ 66
5	60 < L ≤ 66	56 < L ≤ 60

commune	Nom de la voie	Debutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Tissu
ORVAL	A71	209+190	250+640	2	250	Tissu ouvert
ORVAL	A71	250+640	273+550	2	250	Tissu ouvert

6 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'OUEST DE L'A71

Plan paysager de l'existant (Source : atopia)



Contexte urbain et architectural

Le secteur de projet agrivoltaïque, à ce jour libre de construction, prend place dans un environnement agricole et naturel. Il comprend les aménagements d'un ancien site de stockage des déchets. Il est bordé :

- par des boisements au Nord, à l'Ouest et au Sud ;
- par les installations de l'ancien d'enfouissement de déchets au Nord ;
- par la présence d'un réseau de haies arborées et arbustives à l'Ouest du site et à l'Est le long de l'A71 ;
- par des milieux ouverts de prairies pâturées et des zones humides.

Le secteur de projet s'insère dans un paysage à dominante agricole et naturelle non urbanisé et non bâti, bordé par l'infrastructure de l'A71.

Contexte paysager

La partie nord du site de projet est visible depuis l'autoroute A71 du fait de la faible présence d'une strate arbustive et arborée et du léger surplomb de l'autoroute A71 par rapport aux parcelles.

Le secteur de projet ne présente pas d'intérêt paysager et architectural spécifique. Il recense toutefois des boisement et des haies. La frange Est du site de projet est bordée par une haie arborée et arbustive continue qui fait écran entre le site d'aménagement et les infrastructures de l'A71. Le secteur concerné par la bande d'inconstructibilité est à vocation agricole et naturelle au règlement du PLUi-H.

Perceptions et ambiances

- 1 Vue depuis la route de Villaine.
- 2 Vue depuis l'autoroute A71, dans le sens Sud-Nord.



Vue depuis la route de Villaine



Vue depuis l'autoroute A71

6 / ANALYSE ET CARACTERISTIQUE LIEES A LA LOI / SITE A L'OUEST DE L'A71

Contexte paysager de l'existant (Source : adev, Valeco)



Au regard des conclusions de l'étude d'impact réalisée, le projet agrivoltaïque ne présente pas d'impact majeur du point de vue paysager.



1 Vue depuis l'intersection entre la limite nord-ouest du site et la route communale qui traverse le bois de la Bouhaille

(Source : ADEV environnement)



2 Vue sur l'entrée du site et les installations de SUEZ

(Source : ADEV environnement)



3 Vue depuis le pont situé au sud-ouest du périmètre du site (au niveau de l'A71)

(Source : ADEV environnement)



4 Vue depuis le chemin agricole qui longe la limite sud du site

(Source : ADEV environnement)

7 / REGLES D'IMPLANTATION SOUHAITEES / SITE A L'OUEST DE L'A71

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT AGRIVOLTAÏQUE

Justification des dispositions retenues au regard de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme

A partir de l'analyse du site d'implantation, des dispositions d'aménagement et d'organisation particulières ont été retenues pour satisfaire aux critères de qualité d'urbanisation et d'insertion paysagère du projet. Celles-ci concourent à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Aussi, le PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France intègre des règles d'implantation différentes que celles prévues à l'article L.111-6. Cette disposition d'implantation figurera dans les dispositions particulières du règlement de la zone Nph.

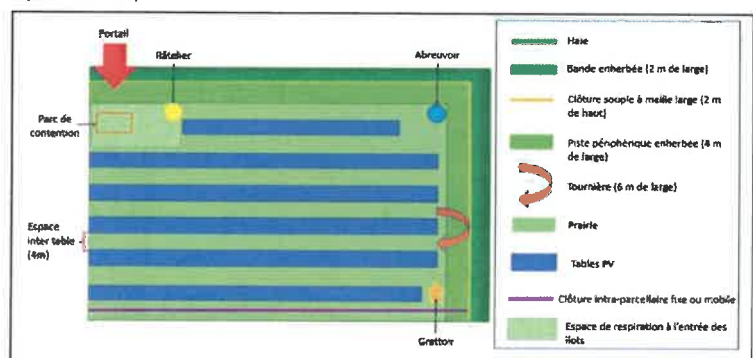
Le projet de levée de l'inconstructibilité vise à :

- à réduire à 35 mètres la bande d'inconstructibilité depuis l'axe de l'autoroute A71 (100 mètres initialement) pour autoriser l'aménagement du projet agrivoltaïque.
- à permettre la construction d'annexes techniques, d'aménagements légers nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion de la centrale solaire.
- à permettre un usage agricole en phase d'exploitation grâce à une perte de surface agricole utile au minimum et un entretien mécanique par le broyage ou la fauche en cas de condition climatique défavorable.
- à aménager des pistes lourdes et des pistes légères non connectées à l'A71 pour assurer la desserte technique du site de projet.
- à installer des clôtures et des portails afin de sécuriser et de protéger le site de production.
- à construire huit postes électriques (transformation et livraison).

Coupe de principe du projet agrivoltaïque (centrale solaire photovoltaïque au sol)
(Source : Valeco)

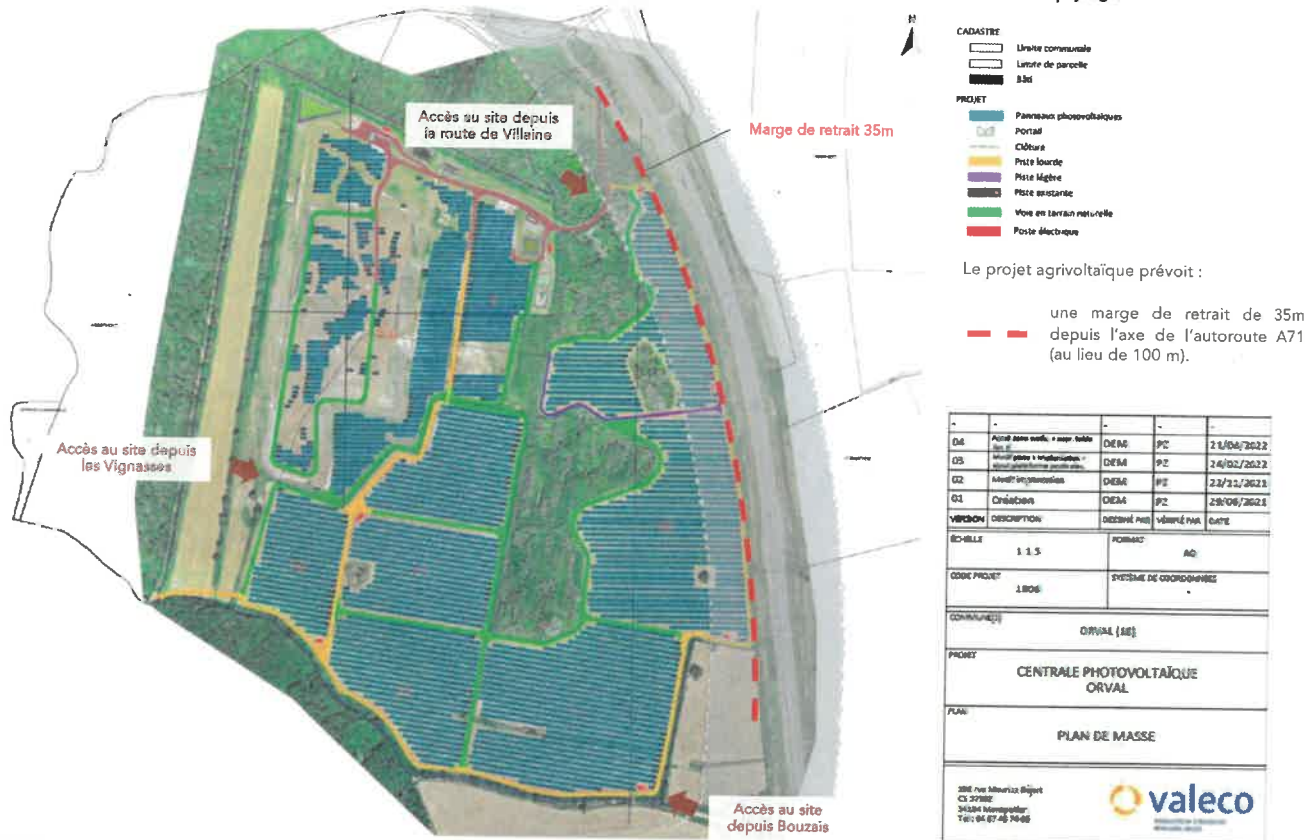


Schéma de principe du projet agrivoltaïque (centrale solaire photovoltaïque au sol)
(Source : Valeco)



7 / REGLES D'IMPLANTATION SOUHAITEES / SITE A L'OUEST DE L'A71

Schéma de principe d'organisation du secteur de projet et des dispositions particulières satisfaisants aux critères de qualité d'urbanisation et de paysage



PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France - Étude entrée de ville

25

8 / CONFORMITES PARTICULIERES AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI / SITE A L'OUEST DE L'A71

• Nuisances

Les nuisances sonores de l'A71 sont celles liées au trafic routier de l'autoroute (vitesse de circulation limitée 130km/h et trafic supérieur à 24 825 véhicules par jour). Ces nuisances ne sont pas contraignantes pour le secteur de projet qui est à vocation de production d'énergie renouvelable et d'exploitation agricole (sans siège d'exploitation).

• Sécurité

Aucun accès direct ouvert à la circulation publique (piétonnière et routière) n'est autorisé depuis l'A71 en dehors des entrées et des sorties autoroutières. Le secteur de projet agrivoltaïque ne sera donc pas directement desservi par l'A71, mais par un chemin de desserte technique depuis la route de Villaine (au nord), un chemin de desserte technique depuis les Vignasses (à l'ouest) et un chemin de desserte technique au sud. Les accès et les voies de desserte du site de production ne sont pas ouverts à la circulation publique.

• Qualité architecturale

Le règlement du PLUi-H comporte des dispositions réglementaires « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui assurent la bonne insertion des édifices techniques. L'implantation des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. L'implantation doit être réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existantes pour intégrer le projet dans son environnement. A noter que les locaux techniques d'exploitation seront implantés en retrait de l'A71 et les plus proches de celle-ci seront en arrière de la haie d'arbres existants pour limiter les vues sur les édifices depuis l'autoroute.

Les postes électriques seront en **béton armé**. L'enduit de ces postes sera réalisé avec **une couleur sombre (RAL 7006)**, en accord avec l'environnement présent, ce qui permettra de **fondre les éléments techniques dans le paysage**.

• Qualité de l'urbanisme et des paysages

Le projet agrivoltaïque s'insérera dans un environnement dont les abords directs sont occupés par des terres agricoles et des boisements. Les haies d'arbres existantes filtrent déjà en partie les vues sur le site agrivoltaïque depuis l'autoroute A71. En outre, le maintien de la haie existante le long de l'autoroute A71 sur la frange est du site permet l'insertion du projet agrivoltaïque dans le paysage en cohérence avec le retrait de 35 mètres. A noter qu'en fin d'exploitation, le **démantèlement et le recyclage du site** sont inscrits dans le programme de gestion. La société d'exploitation procédera au démantèlement du parc et à la remise en état du site d'exploitation

Principes d'aménagement

Le projet agrivoltaïque ne comporte aucune construction à vocation d'habitation ou d'équipement recevant du public. Le projet comporte uniquement des constructions techniques (locaux nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques).

Le projet n'est pas de nature à exposer des personnes ou des constructions à vocation résidentielle ou d'équipements recevant du public aux nuisances sonores.

Principes d'aménagement

Pour gérer et fluidifier les flux entrants et sortants, l'accès véhicule est assuré par trois larges entrées depuis la route de Villaine, au nord du site, les Vignasses à l'ouest et par un accès sud depuis Bouzais. Ces trois accès techniques ne sont pas directement connectés à l'A71.

L'accès au site de projet sera dimensionné pour répondre aux obligations de sécurité d'accès, de gestion, d'exploitation et de maintenance technique.

Principes d'aménagement

Le site du projet étant déjà peu visible au nord depuis les Vignasses et la route de Villaine, les incidences paysagères sont réduites. La séquence paysagère depuis l'autoroute A71 (fenêtre de vision sur le site agrivoltaïque) sera réduite du fait de la présence d'une haie arborée qui assurera un accompagnement paysager du projet dans le grand paysage et une réduction des vues directes sur les installations.

En outre, le réseau de haies et les boisements existants présentant un intérêt paysager et environnemental seront conservés afin d'assurer les continuités naturelles et paysagères et de renforcer la bonne l'inscription du projet dans son environnement élargi.

PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France - Étude entrée de ville

26

Évaluation environnementale relative au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France

Annexé de révision en préfecture
018-200038136-20230628-12023054-DE
Date de télétransmission : 07/03/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

1

Sommaire

1	Résumé non technique	3
1.1	Contexte et présentation du document	3
1.2	Les grands enjeux au regard de l'Etat Initial de l'Environnement	4
1.3	Analyse des effets de la révision allégée sur l'environnement	5
1.3.1	Sensibilité des sites fléchés pour le développement	5
1.3.2	Synthèse des incidences résiduelles	6
1.3.3	Synthèse des incidences sur les sites Natura 2000	6
1.4	Compatibilité de révision allégée avec les documents supérieurs	7
1.4.1	Compatibilité avec le SRADDET	7
1.4.2	Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne	7
1.4.3	Compatibilité avec le SAGE Cher-Amont	7
1.4.4	Compatibilité avec le SAGE Yère-Auron	7
1.4.5	Compatibilité avec le PGRI	7
1.5	Modalités, critères et indicateurs de suivi	8
2	Description de l'état Initial de l'environnement	9
2.1	Résumé de l'état initial de l'environnement	9
2.1.1	Cadre paysager	9
2.1.2	Cadre environnemental	10
2.1.3	Qualité du cadre de vie	11
2.1.4	Ressources naturelles	13
2.2	Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales	14
2.2.1	Rappels des thématiques abordées dans l'EIE	14
2.2.1	Sensibilités	14
3	Présentation générale de la modification allégée du PLUi-H	16
3.1	Objectifs de la révision allégée n°1	16
3.2	Contexte réglementaire de la procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H	16
4	Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale	17
4.1	Principes de l'évaluation environnementale	17
4.2	Principe de l'analyse environnementale de la révision allégée du PLUi-H	18
4.3	Les documents issus de la révision allégée du PLUi-H	18
5	Evaluation de l'impact des modifications du PLUi-H	19
5.1	Démarche et méthodologie mise en œuvre	19
5.2	Analyse des secteurs fléchés pour le développement	20
5.2.1	Présentation et analyse des incidences par secteur	20
5.2.1	Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation	20
5.3	Analyse des secteurs	21
5.3.1	Bouzais	21
5.3.2	Bruère-Alichamps	26
5.3.3	Charenton-du-Cher	31
5.3.4	Coût	36
5.3.5	La Celle	42
5.3.6	Nozières	47
5.3.7	Orval	52
5.3.8	Saint-Amand-Montrond	63
5.3.9	Saint-Amand-Montrond	67
5.3.10	Saint-Amand-Montrond	73
5.3.11	Saint-Amand-Montrond	77
5.3.12	Saint-Amand-Montrond	82
5.3.13	Saint-Amand-Montrond	86
5.3.14	Saint-Pierre-Les-Etieux	91
5.3.15	Vernais	96
5.3.16	Meillant	101
5.3.17	Orval	106
6	Articulation du plan avec les documents supérieurs	111
6.1	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	111
6.2	SDAGE Loire-Bretagne	112
6.3	SAGE Cher-Amont	114
6.4	SAGE Yère-Auron	114
6.5	Plan de Gestion des Risques Inondations Loire-Bretagne	115
7	Analyse des éventuelles incidences sur les sites Natura 2000	116
7.1	Description des sites	117
7.2	Incidences sur le réseau Natura 2000	117
7.2.1	Incidences directes	117
7.2.2	Incidences indirectes	117
7.3	Conclusion	118
8	Indicateurs de suivi	119

2

1 Résumé non technique

1.1 Contexte et présentation du document

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. Cette révision est encadrée par les articles de loi L.153-31, L.153-35 et L.153-34. Une révision allégée a été envisagée afin de permettre la réalisation de projets et de modifier le zonage sur l'intercommunalité.

En effet, il est question de :

- Créer un STECAL Nph à vocation d'aménagement de centrales solaires photovoltaïque au sol pour la production d'énergie renouvelable et locale sur les communes de Brûère-Allichamps, Orval et Meillant ;
- Créer un STECAL Ae sur les communes de Bouzais et Vernais ;
- Créer un STECAL Ni à vocation de loisirs sur les communes de Charenton-du-Cher, Nozières, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre-les-Étieux ;
- Créer un STECAL Ngv sur la commune de Saint-Amand-Montrond ;
- Créer un secteur Am (Agricole maraîchage) sur la commune de Saint-Amand-Montrond et la rédaction d'un règlement spécifique ;
- Définir un nouveau sur-zonage de trame-jardin sur la commune de Saint-Amand-Montrond ;
- Permettre l'extension de la zone UPb sur la commune de La Celle ;
- Créer une zone Uh à Coust ;
- Créer une zone 1AUe sur la commune d'Orval ;
- Réaliser des ajustements réglementaires en zone A et zone N.




Toutes ces modifications permettent de répondre aux enjeux suivants :


- Renforcer la production d'énergies solaires sur le territoire
- 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

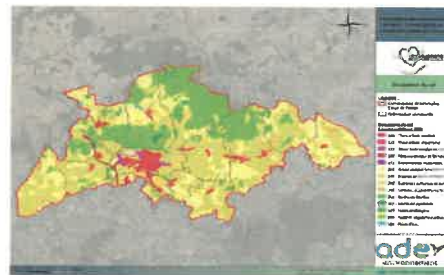
Au vu de ces modifications, une évaluation environnementale est obligatoire conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants le Code l'Urbanisme concernant la procédure de révision allégée. Le présent document va ainsi évaluer les impacts de cette révision allégée sur l'environnement.

1.2 Les grands enjeux au regard de l'État Initial de l'Environnement

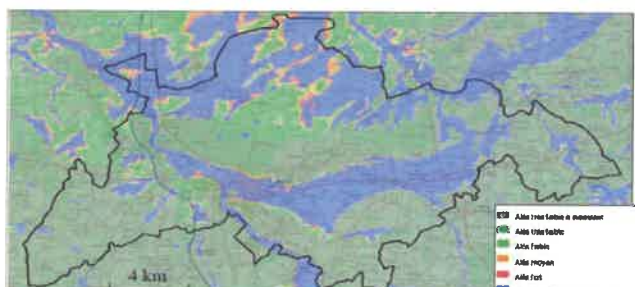
Le présent tableau est une synthèse simplifiée qui s'appuie sur l'état initial de l'environnement du PLUI-H de Cœur de France qui a été arrêté en juin 2021. Une synthèse plus approfondie a été élaborée dans la partie 2 du document.

Thématiques	ETAT INITIAL	ENJEUX
 <p>Caractéristiques physiques du territoire</p>	<p>Densité faible sur l'ensemble de la communauté de communes. Les espaces agricoles prennent 60% de la superficie totale du territoire.</p> <p>Le relief et boisement compose le territoire de Cœur de France au nord de la vallée de la Marmande. Le réseau hydrographique sur le territoire façonne également sa topographie.</p> <p>Présence d'espaces de natures de qualité : forêt, cours d'eau, prairie. Des écosystèmes riches et diversifiés : Vallée du Cher, basse vallée de l'Arnon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Prise en compte des points de vue et des sites inscrits sur le territoire > Préservation du patrimoine paysager dans les opérations d'aménagements > Protection des espaces de nature
 <p>Biodiversité et milieux naturels</p>	<p>Les zones naturelles couvrent 32% de la surface intercommunale, les zones agricoles couvrent plus de 60%. On constate sur le territoire une présence forte de cours d'eau et de continuités écologiques associées. Le territoire est sujet à des zones humides localisées le long des cours d'eau présents sur le territoire et notamment le long de la Marmande et du Canal de Berry.</p> <p>On compte 2 zones Natura 2000, 15 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II ZNIEFF.</p> <p>Le territoire compte une diversité d'accueil pour la faune et la flore (zones humides, boisement, haies, bocage, cours d'eau).</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Préservation du patrimoine naturel > Conservation et restauration des corridors écologiques > Prise en compte de ce patrimoine lors des opérations d'aménagement
 <p>Gestion des ressources et des déchets</p>	<p>La principale source de GES sur le territoire provient du secteur agricole.</p> <p>19 communes de la Communauté de communes ne sont pas équipées de station de traitement des eaux usées (STEU).</p> <p>La communauté de communes est concernée par quatre masses d'eau souterraines. L'eau potable sur le territoire provient majoritairement de deux nappes : la nappe des calcaires du Dogger et la nappe des alluvions récentes du Cher</p> <p>Le réseau hydrographique sur le territoire est composé de 5 cours d'eau principaux : le Cher, la Marmande, l'Arnon, l'Auron, la Sologne et d'autres cours d'eau de moins envergure (Triani, Vilaine, Chignon, Cocheret, Madériaux).</p> <p>On trouve 4 chaufferies collectives industrielles sur le territoire de la CCDF sur les communes de : Saint-Pierre-les-Étieux, Drevant, Farges-Allichamps et Marçais.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Maintien de la bonne performance des stations d'épuration pour garantir un assainissement de qualité > Préservation de la ressource en eau (quantitativement et qualitativement) > Développer davantage de produits de production d'énergies renouvelables

 <p>Risques naturels et technologiques</p>	<p>Le territoire présente de nombreux risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque inondation - Le risque de retrait-gonflement des argiles de moyen à fort - De mouvements de terrains (glissement, effondrement, érosion des berges) et la présence de 2 cavités 	<ul style="list-style-type: none"> > Adapter le territoire au risque inondation > Prise en compte des risques naturels et technologiques dans les opérations d'aménagements > Maintenir une bonne qualité de l'air et surveiller les épisodes de pollutions notamment en PM10
	<p>Il existe également un risque lié au transport de matières dangereuses sur plusieurs communes du territoire sur les routes départementales nationales ainsi que l'A71.</p> <p>Le territoire présente peu de risques technologiques toutefois il compte 11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), un site BASOL et 82 sites BASIAS.</p> <p>La CCDF a une bonne qualité de l'air qu'il faut toutefois surveiller ayant déjà fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10.</p> <p>Le territoire compte 7 communes qui sont affectées par le bruit des infrastructures routières.</p>	



OCCUPATION DU SOL (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H)



ALEA RETRAIT/ GONFLEMENT DES ARGILES (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

1.3 Analyse des effets de la révision allégée sur l'environnement

1.3.1 Sensibilité des sites fléchés pour le développement

Lors de l'étude de la révision allégée n°1 du PLUI-H, des précisions ont été apportées, pour chaque site fléché dans la modification, avec notamment, la détermination de la sensibilité de chaque site par rapport aux différents compartiments environnementaux.

Le tableau ci-dessous constitue une synthèse des sensibilités de ces sites :

THEMATIQUE	Secteur 1 : Bouzais	Secteur 2 : Bruère-Allichamps	Secteur 3 : Charenton-du-Cher	Secteur 4 : Coust	Secteur 5 : La Celle	Secteur 6 : Nozières	Secteur 7.1 : Orval	Secteur 7.2 : Orval	Secteur 8 : Saint-Amand-Montrond	Secteur 9 : Saint-Amand-Montrond	Secteur 10 : Saint-Amand-Montrond	Secteur 11 : Saint-Amand-Montrond	Secteur 12 : Saint-Amand-Montrond	Secteur 13 : Saint-Pierre-les-Etieux	Secteur 14 : Vernais	Secteur 15 : Meillant	Secteur 16 : Orval
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE A FORT	FAIBLE A FORT	FAIBLE A FORT	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE A FORT	FORT	MODERE A FORT	MODERE	FORT
Paysages et patrimoine	FAIBLE A MODERE	FAIBLE A MODERE	MODERE	MODERE	FAIBLE A MODERE	MODERE	FAIBLE A MODERE	FAIBLE A MODERE	MODERE	FAIBLE	FAIBLE	MODERE	FAIBLE A MODERE	FAIBLE A MODERE	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Nuisances, risques naturels et technologiques	FAIBLE A MODERE	MODERE	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE	MODERE	MODERE	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	MODERE A FORT	FAIBLE A MODERE

5

1.3.2 Synthèse des incidences résiduelles

Les incidences de la révision allégée n°1 du PLUI-H ont été identifiées en tenant compte de la sensibilité des différents sites.

THEMATIQUE	Impact résiduel Secteur 1 : Bouzais	Impact résiduel Secteur 2 : Bruère-Allichamps	Impact résiduel Secteur 3 : Charenton-du-Cher	Impact résiduel Secteur 4 : Coust	Impact résiduel Secteur 5 : La Celle	Impact résiduel Secteur 6 : Nozières	Impact résiduel Secteur 7.1 : Orval	Impact résiduel Secteur 7.2 : Orval	Impact résiduel Secteur 8 : Saint-Amand-Montrond	Impact résiduel Secteur 9 : Saint-Amand-Montrond	Impact résiduel Secteur 10 : Saint-Amand-Montrond	Impact résiduel Secteur 11 : Saint-Amand-Montrond	Impact résiduel Secteur 12 : Saint-Amand-Montrond	Impact résiduel Secteur 13 : Saint-Pierre-les-Etieux	Impact résiduel Secteur 14 : Vernais	Impact résiduel Secteur 15 : Meillant	Impact résiduel Secteur 16 : Orval	Impact résiduel Secteur 17 : Orval
Caractéristiques physiques du territoire	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	MITIGE (++)	POSITIF (+)	NEUTRE	MITIGE (++)
Energie et gaz à effet de serre	NEUTRE	POSITIF (+)	MITIGE (++)	MITIGE (++)	NEUTRE	NEUTRE	POSITIF (+)	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)	MITIGE (++)	TRES POSITIF (++)	MITIGE (++)	POSITIF (+)	NEUTRE	MITIGE (++)	NEUTRE	POSITIF (+)	MITIGE (++)
Biodiversité et milieux naturels	MITIGE (++)	MITIGE (++)	NEUTRE	MITIGE (++)	NEUTRE	NEUTRE	MITIGE (++)	MITIGE (++)	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	MITIGE (++)	MITIGE (++)	NEUTRE	MITIGE (++)	MITIGE (++)
Paysages et patrimoine	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE	MITIGE (++)
Nuisances, risques naturels et technologiques	MITIGE (++)	NEUTRE	NEUTRE	MITIGE (++)	MITIGE (++)	NEUTRE	MITIGE (++)	MITIGE (++)	TRES POSITIF (++)	MITIGE (++)	TRES POSITIF (++)	MITIGE (++)	TRES POSITIF (++)	NEUTRE	MITIGE (++)	MITIGE (++)	MITIGE (++)	MITIGE (++)

Il ne reste pas d'incidence négative sur les secteurs identifiés par la révision allégée n°1 du PLUI-H. Toutefois un nombre d'impact résiduel restant en mitigé. Afin de réguler ces incidences il a été établi des mesures complémentaires.

1.3.3 Synthèse des incidences sur les sites Natura 2000

La révision allégée n°1 a pas d'incidences directes et indirectes sur les sites Natura 2000 ZSC présents sur la Communauté de communes à savoir « Coteaux, bois, marais calcaires de La Champagne Berrichonne » et « Basse Vallée de l'Arnon ». Elle n'a également pas d'incidence sur le site Natura 2000 « forêt de Tronçais » qui se trouve à 12km du territoire.

6

1.4 Compatibilité de révision alléger avec les documents supérieurs

Le PLUI-H doit respecter un rapport de compatibilité avec un certain nombre de documents. Il est ainsi, nécessaire d'analyser, dans le cadre de l'évaluation environnementale, la manière dont le projet de révision permet ou non de répondre aux enjeux et objectifs portés par les documents cadres.

1.4.1 Compatibilité avec le SRADDET

OBJECTIFS	COMPATIBILITE
Le croyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire	Non concerné
Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent	Non concerné
Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement	Non concerné
Une région coopérante avec les régions qui l'entourent	Non concerné
Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers	Non concerné
Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique	Non concerné
Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional	Non concerné
L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi	Non concerné
Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractives	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir	Non concerné
Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
L'eau : une richesse de l'humanité à préserver	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
La région Centre-Val de Loire, première région à la biodiversité positive	Non concerné
Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée	Non concerné
L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter	Non concerné

1.4.2 Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'orientation.
Réduire la pollution par les nitrates	Non concerné
Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'orientation.
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	Non concerné
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants	Non concerné
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'orientation.
Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	Non concerné
Préserver et restaurer les zones humides	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'orientation.
Préserver la biodiversité aquatique	Non concerné
Préserver le littoral	Non concerné car le territoire ne se situe pas sur le littoral
Préserver les têtes de bassin versant	Non concerné
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Non concerné
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Non concerné
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	Non concerné

1.4.3 Compatibilité avec le SAGE Cher-Amont

OBJECTIFS	COMPATIBILITE
Satisfaire l'alimentation en eau et les exigences écologiques	Non concerné
Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les rejets	Non concerné
Repenser l'aménagement des rivières et assurer leur entretien	Non concerné

1.4.4 Compatibilité avec le SAGE Yèvre-Auron

ENJEUX	COMPATIBILITE
Maîtriser l'exploitation des ressources en eau	Non concerné
Sécuriser l'alimentation en eau potable	Non concerné
Protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité	Non concerné
Restaurer et préserver les milieux aquatiques	Non concerné

1.4.5 Compatibilité avec le PGRI

OBJECTIFS	COMPATIBILITE
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que des zones d'expansion des crues et des submersions marines	La révision alléger du PLUI-H n'est pas concernée par les submersions marines car le territoire ne se situe pas sur le littoral.
Planifier l'organisation et l'aménagement des territoires en tenant compte du risque	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	→ Le projet de révision du PLUI-H est compatible avec l'objectif.

Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Non concerné
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Non concerné
Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale	Non concerné

1.5 Modalités, critères et indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi ont été repris de ceux du PLUI-H en vigueur. Ils sont exposés dans la partie 8 de l'évaluation environnementale. Ils ont été définis à partir du diagnostic et à l'issue de l'évaluation environnementale. Ces derniers permettent d'assurer une continuité d'évaluation du document. Par ailleurs il est obligatoire de réaliser une analyse de résultats de la mise en œuvre du PLUI-H au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans.

2 Description de l'état initial de l'environnement

2.1 Résumé de l'état initial de l'environnement

Ceci est une synthèse de l'Etat Initial Issu du PLUI-H en vigueur.

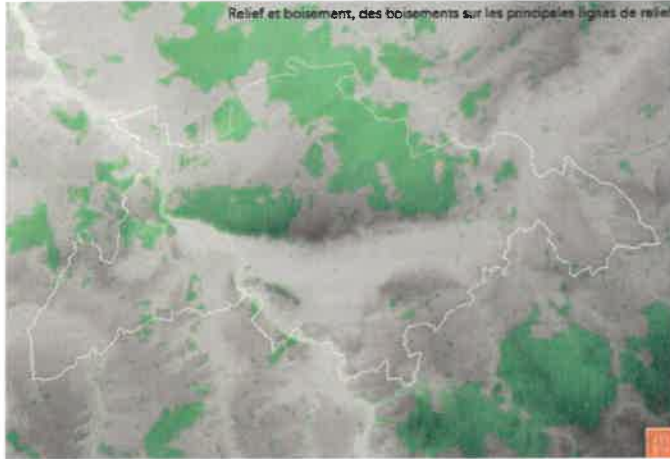
2.1.1 Cadre paysager

Topographie et patrimoine paysager

La Communauté de communes de Cœur de France se situe à l'interface entre le plateau de la Champagne Berrichonne au nord du coteau de Saint-Amand-Montrond et le Boischaud sud.

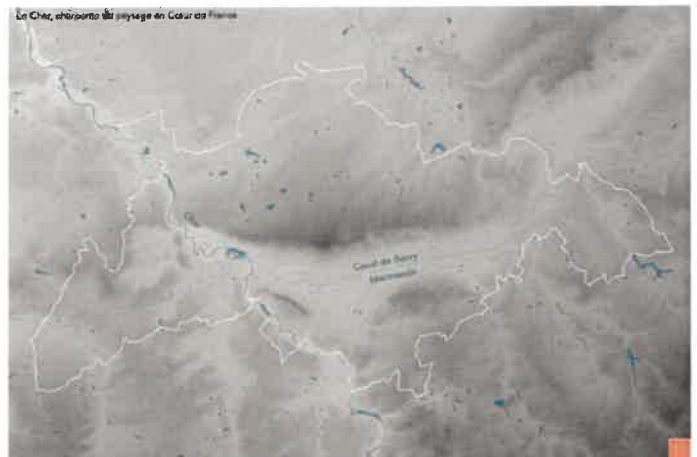
Le coteau de Saint-Amand-Montrond dessine le territoire, constituant une barre topographique rectiligne d'orientation est-ouest qui provoque une inflexion vers l'ouest du cours du Cher.

La vallée du Cher dessine une topographie plus marquée et plus visible. Le relief et boisement compose le territoire de Cœur de France au nord de la vallée de la Marmande.



RELIEF ET BOISEMENT (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Le réseau hydrographique sur le territoire façonne la topographie de ce dernier. Le passage du Cher, du Canal de Berry et de la Marmande est prégnant dans le grand paysage. Véritable identité du territoire, le Cher crée des coupures d'urbanisation entre Orval et Saint-Amand-Montrond en ce qui concerne le Cher.



HYDROGRAPHIE ET TOPOGRAPHIE (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Les enjeux associés sont :

- Prise en compte des points de vue et des sites inscrits sur le territoire
- Prise en compte de la préservation du patrimoine paysager dans les opérations d'aménagements

Géologie

Le territoire de Cœur de France est situé à la charnière de trois grands ensembles géographiques et géologiques :

- Bassin sédimentaire composé de dépôts de sables, d'argiles et de calcaires
- La Marche
- Assise de terrains métamorphiques et cristallins

2.1.2 Cadre environnemental

Hydrogéologie

La communauté de communes est concernée par quatre masses d'eau souterraines :

- Calcaires et marines captifs du Lias de la marche nord du Bourbonnais (FRGG130)
- Calcaires et marnes libres du Dogger au sud du Berry (FRGG071)
- Grès et arkoses captifs du Trias de la marche nord du Bourbonnais (FRGG131)
- Grès et arkoses libres du Trias de la marche nord du Bourbonnais (FRGG070)

La nappe du Jurassique est classée en Zone en Répartition des Eaux (ZRE).

Enjeux liés à cette nappe :

- Préserver la ressource en eau tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif

Hydrologie

Le réseau hydrographique sur le territoire est composé de 5 cours d'eau principaux : le Cher, la Marmande, l'Arnon, l'Auron, la Sologne et d'autres cours d'eau de moins envergure (Trian, Vilaine, Chignon, Cocheret, Madérial).

Les enjeux identifiés sont :

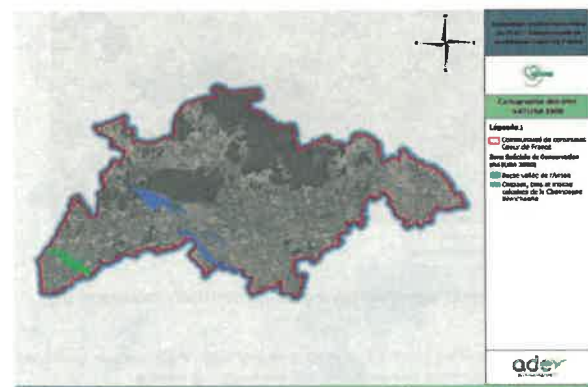
- Préservation de la qualité des eaux sur le territoire
- Le maintien des continuités écologiques
- L'enlèvement des obstacles à l'écoulement des cours d'eau



RESEAU HYDROGRAPHIQUE (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Natura 2000

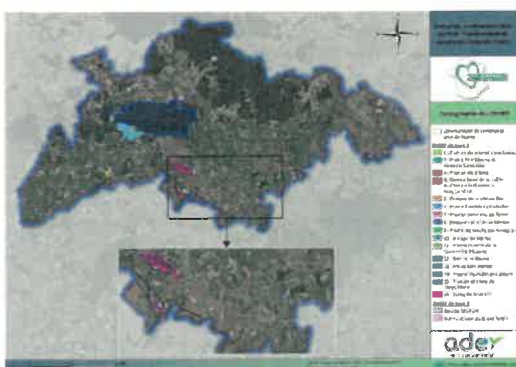
On compte deux sites Natura 2000 sur le territoire, une Zone de Protection Spéciale (ZPS) 'coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne' et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) 'Basse Vallée de l'Arnon'.



NATURA 2000 (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

On recense sur le territoire de la Communauté de communes de Cœur de France : 15 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II. Ces sites abritent une faune et flore diversifiées.



ZNIEFF (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

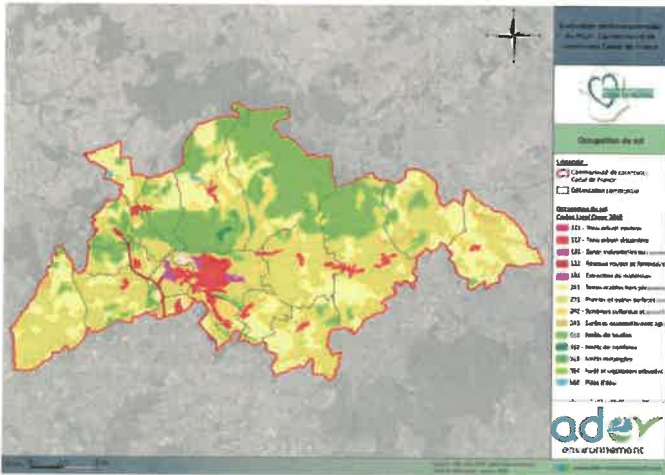
On note aussi sur le territoire la présence d'un site du Conservatoire des Espaces Naturels du Centre-Val de Loire. Ainsi la Communauté de communes accueille une forte richesse écologique.

Les enjeux sont :

- Préservation du patrimoine naturel
- Conservation et restauration des corridors écologiques
- Prise en compte de ce patrimoine lors des opérations d'aménagement

Occupation des sols

L'occupation du sol sur le territoire est partagée entre espaces agricoles, espaces boisés et espaces urbanisés.



OCCUPATION DES SOLS (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Les enjeux sont :

- Préservation des espaces agricoles, boisés et naturelles
- Limiter l'artificialisation des sols



STATIONS DE TRAITEMENT DES EAUX USEES ET CAPACITES (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

La commune de Saint-Amand-Montrond prévoit la création d'une nouvelle station d'épuration pour garantir une meilleure prise en compte des eaux usées et d'augmenter l'efficacité de son système d'épuration.

Les enjeux identifiés sont :

- Le maintien de la bonne performance des stations d'épuration pour garantir un assainissement de qualité

Gestion des déchets

Les déchets sont gérés par le Syndicat Mixte Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) créée en 1977. On trouve 2 déchetteries sur le territoire : à Charenton-du-Cher et Drevant.

Risques naturels

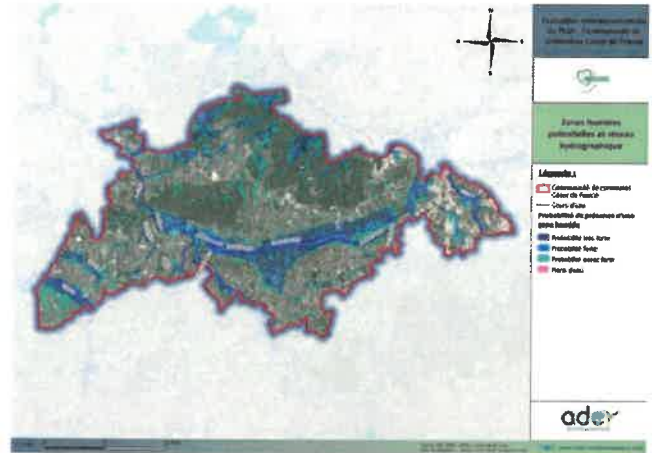
Le territoire est concerné par le risque inondation via les crues du Cher et de la Marmande. Le risque inondation (aléa très élevé) par remontée de nappes concerne une partie du territoire, particulièrement le nord et aux abords des rivières. La présence de plusieurs PPRI sur le territoire intercommunal et 1 PGRI.

Retrait/gonflement des argiles

La Communauté de communes est inégalement concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles de moyen à fort.

Zones humides

Le territoire de la CCDF n'est pas situé dans une région naturelle susceptible d'accueillir des zones humides du fait de la faible présence de rivières, vallées et étangs. Toutefois une carte réalisée par l'INRA et Agro CAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) a démontré la présence de zones humides autour du réseau hydrographique.



ZONES HUMIDES POTENTIELLES (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Les enjeux identifiés sont :

- La prise en compte des zones humides lors des opérations d'aménagement
- La protection de ces zones sur l'ensemble du territoire

2.1.3 Qualité du cadre de vie Climatologie

Le territoire profite d'un climat océanique dégradé des plaines du Centre et du Nord. La température moyenne annuelle est d'environ 11,7°C.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement sont principalement de type unitaire. Le territoire compte 16 stations d'épuration, 7 des 19 communes de la Communauté de communes ne sont pas équipées de station de traitement des eaux usées (STEU).

11

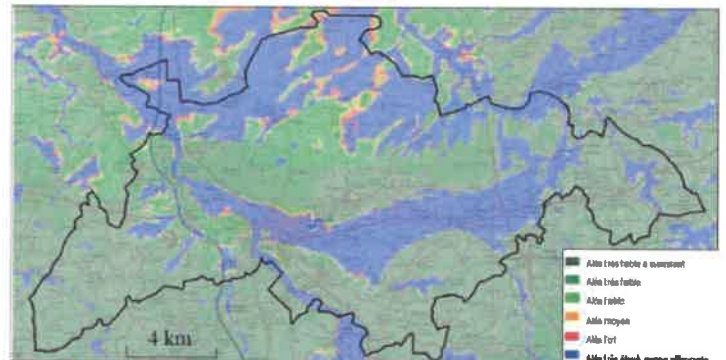
Autres risques naturels

D'autres risques naturels ont été identifiés sur le territoire c'est le cas de mouvements de terrains (glissement, effondrement, érosion des berges). Présence de 2 cavités possible mouvements de terrains.

Il existe également un risque lié au transport de matières dangereuses sur plusieurs communes du territoire sur les routes départementales nationales ainsi que l'A71.

Enjeu identifié :

- Prise en compte des risques dans les projets d'aménagements



ALEA RETRAIT/ GONFLEMENT DES ARGILES (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

ICPE et anciens sites Industriels

Le territoire ne compte aucun site SEVESO sur son périmètre. Il compte 11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont 9 se trouvent sur la commune de Saint-Amand-Montrond et Orval. On trouve un site BASOL et 82 sites BASIAS sur le périmètre de la Communauté de communes.

Enjeu identifié : Nécessité de faire une analyse des sols sur des parcelles ouvertes à l'urbanisation dans les secteurs potentiellement pollués

Qualité de l'air

En 2010, les émissions de GES sur la CCCDF représentaient 0,8% des émissions régionales de GES. C'est le secteur agricole qui constitue le premier secteur émetteur sur le territoire suivi par le secteur des transports routiers puis le secteur résidentiel. La CCCDF a une bonne qualité de l'air qu'il faut toutefois surveiller ayant déjà fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10.

Enjeu identifié :

- Sécurisation des personnes des épisodes de pollution

Pollution sonore

On compte sur le territoire 7 communes qui sont affectées par le bruit des infrastructures routières parmi elle on a : Bruère Allichamps, Farges Allichamps, Nozières, Orcenais, Orval, Bouzais et Saint-Amand-Montrond. Les infrastructures identifiées sont : l'A71 (cat 2), la RD2144 (cat 2), la D300 (cat 3).



POLLUTION SONORE (SOURCE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI-H (30 JUIN 2021))

Les enjeux identifiés sont :

- Garantir la tranquillité pour les habitants
- Prise en compte des infrastructures routières et des nuisances engendrés dans les projets d'aménagement

2.2 Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales

2.2.1 Rappels des thématiques abordées dans l'EIE

- Cadre paysager : topographie, géologie, occupation du sol, espaces ouverts
- Cadre environnemental : espaces naturels, espaces verts, eau, zones humides, mares, espaces forestiers, zones d'intérêts
- Qualité du cadre de vie : climat, GES, inondation, aléa argiles, risques technologiques, géothermie, potentiel EnR, nuisance sonore
- Ressources naturelles : sol, eau, énergie

2.2.1 Sensibilités

A partir d'une compilation des données existantes (porter à connaissance de l'état, documents cadres, données d'organismes publics, d'association [ATMO, etc.], études terrain) et de l'analyse des perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUI-H, les principaux enjeux environnementaux ont été établis puis classés en tenant compte de leur sensibilité vis-à-vis du projet de territoire et de la pression urbaine, ceci afin d'intégrer les besoins environnementaux identifiés, dans les réflexions du PLUI-H.

Ainsi pour chacun des domaines environnementaux, le tableau de synthèse ci-après décrit les éléments d'analyses permettant de juger de la sensibilité du territoire et les pressions qui s'exercent. La portée spatiale de ces sensibilités permet de mettre en évidence les zones particulièrement affectées.

2.1.4 Ressources naturelles



Energies renouvelables (EnR)

On ne compte aucune éolienne ni aucune opération de géothermie sur CCCDF pour l'instant. Il n'y a pas non plus de parc photovoltaïque mais plusieurs projets sont à l'étude. On trouve 4 chaufferies collectives industrielles sur le territoire de la CCCDF sur les communes de : Saint-Pierre-les-Éteux, Drevant, Farges-Allichamps et Marçais.

Les enjeux identifiés sont :

- Développement des énergies renouvelables sur la Communauté de communes
- Diversification économique de la filière bois

Sol

Occupation du sol sur le territoire est marqué par des espaces agricoles, espaces boisés et espaces urbanisés. Les cultures de blé, maïs et tournesol sont les principales sur le périmètre. Les prairies sont majoritaires sur le territoire et occupent 43% de la superficie totale du territoire. Les cultures occupent 29% de la surface totale de la Communauté de communes et les boisements 24% de la surface du territoire.

Ressource en eau

L'eau potable sur le territoire provient majoritairement de deux nappes : la nappe des calcaires du Dogger et la nappe des alluvions récentes du Cher.

Les enjeux identifiés sont :

- Préservation qualitative et quantitative des eaux souterraines
- Prise en compte de la ressource en eau lors des opérations d'aménagement

13

Afin de synthétiser puis hiérarchiser les enjeux environnementaux sur la communauté de communes de Cœur de France, nous avons listé des sensibilités par thèmes :

- **Caractéristiques paysagères** : socle physique et ressources associées
- **Cadre de vie** : paysage, patrimoine, accès à la nature, déplacements, offre de proximité, tourisme
- **Milieux naturels: biodiversité et fonctionnement écologiques** : habitat et espèces remarquables, protection des espaces en réseaux cohérents, gestion des espaces naturels
- **Gestion des ressources** : hydrogéologie, Gestion de l'eau, qualité de l'eau
- **Énergie** : Consommation/ Emissions, Production
- **Risques, pollutions et nuisances** : risques naturels, technologiques, qualité de l'air, nuisances

La caractérisation s'est faite selon la dénomination suivante :

Thématique très sensible pour le territoire

Thématique moyennement sensible pour le territoire

Thématique peu sensible pour le territoire

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		SENSIBILITE PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT		LOCALISATION
THEMATIQUES	ELEMENTS D'ANALYSE			
CARACTERISTIQUES PAYSAGERES				
Caractéristiques physiques du territoire (relief, géologie, climat)	Le territoire est sur une alternance de sols argileux, de sables et de calcaires.	La présence de sols argileux sur le territoire de la Communauté de communes présente des risques de retrait-gonflement des argiles.		Retrait-gonflement des argiles localisés au nord et à l'ouest du territoire.
Paysages	On compte 9 unités paysagères sur la Communauté de communes. Le paysage est façonné entre le plateau de la Champagne Berrichonne au nord et les doux reliefs du Boischaud au sud. Les prairies occupent 43% de la superficie totale de la Communauté de communes, les cultures 29% et les boisements 24%.	Le paysage de la Communauté de communes présente une diversité intéressante tant d'un point de vue paysager qu'écologique. Les zones agricoles sur le territoire représentent 64% de la superficie totale du territoire et les zones naturelles représentent 32%. Les zones urbanisées et à urbaniser représentent moins de 5%.		L'ensemble de la Communauté de communes.
CADRE DE VIE				
Patrimoine	La Communauté de communes de Cœur de France bénéficie d'un patrimoine naturel riche et divers sur l'ensemble de son périmètre. On recense la présence de sites emblématiques (Canal de Berry, abbaye de Noirlac, camp de César, butte de Montrond...). Le patrimoine bâti ancien est à préserver pour sa qualité architecturale. Enfin le caractère rural des petits bourgs est également à préserver.	Le patrimoine de la Communauté de communes de Cœur de France est qualitatif tant d'un point de vue naturel qu'architectural.		Ensemble du territoire avec de manière spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs d'intérêts (boisement, canal...) - Les petits bourgs qui présentent une qualité bâtie

14

Accès à la nature	Les habitants bénéficient d'un accès immédiat à la nature.	Les habitants du territoire ont un accès privilégié avec des espaces de nature (boisement, canal...). Moins de 5% de la communauté de communes est urbanisée.	Aux abords de boisements, le long du canal de Berry, chemins de randonnées.
Déplacement	Les transports routiers sont à l'origine de la deuxième source d'émission de GES sur le territoire.	Plusieurs routes sur le territoire sont à l'origine de nuisances sonores et de pollution atmosphérique comme la RD2144, l'A71 ou encore la RD300.	Aux abords des routes.
Offre de proximité	Le territoire dispose d'un taux d'équipement par habitant en termes de commerces, de services de santé et de transports supérieur aux EPCI (établissement public de coopération intercommunale) voisins et au département du Cher.	Le territoire dispose d'équipements de services et de commerces concentrés sur la commune de Saint-Amand-Montrond et le long du Cher.	Concentré sur la commune de Saint-Amand-Montrond et le long du Cher.
MILIEUX NATURELS- BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE			
Espaces remarquables	La Communauté de communes est riche écologiquement. En effet on recense la présence de deux sites Natura 2000 (une zone de protection spéciale et une zone spéciale de conservation), 15 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II. Ces sites abritent une faune et flore diversifiée.	Le territoire bénéficie de milieux d'habitats remarquables et reconnus d'un point de vue écologique.	Les zones de grands intérêts (ZNIEFF, Natura 2000).
Trame verte et bleue (dimension écologique)	On identifie sur le territoire une connexion multi trame (verte, bleue, bocagère). Les sous trames identifiées sur le territoire (milieux boisés, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, lié aux chiropètres ou encore aux cours d'eau) constituent des milieux intéressants pour l'accueil de la faune et la flore.	Les infrastructures routières, présentent sur le territoire, constituent des obstacles au bon fonctionnement des trames écologiques.	L'ensemble de la Communauté de communes.
GESTION DES RESSOURCES			
Réseau hydrographique	Le réseau hydrographique sur le territoire est composé de 5 cours d'eau principaux : le Cher, la Marmande, l'Arnon, l'Auron, la Sologne et d'autres cours d'eau de moins envergure (Tréan, Vilaine, Chignon, Cocheret, Madériau).	La présence des nombreux cours d'eau sur le territoire ainsi que les abords de ces cours sont une réserve pour la biodiversité et constitue un flot de fraîcheur et de détente important pour les habitants.	Les cours d'eau et leurs abords.
Gestion de l'eau et qualité	La qualité des eaux superficielles sur le territoire est plutôt moyenne à médiocre.	Les cours d'eau sur le territoire sont sensibles d'un point de vue qualitatif.	Les cours d'eau.
ENERGIES			
Energie renouvelable	Sur le territoire on ne compte ni éolienne ni opération de géothermie. On trouve 4 chaufferies collectives industrielles sur le périmètre sur les communes de Saint-Pierre-les-Étieux, Drevant, Farges-Allichamps et Marçais. Pour l'instant. Il n'y a pas non plus de parc photovoltaïque mais plusieurs projets sont à l'étude.	Le territoire a développé des chaufferies collectives industrielles. Plusieurs projets de parc photovoltaïques sont à l'étude. Il présente un potentiel en énergies renouvelables.	L'ensemble de la Communauté de communes.
Emission de GES	Le territoire de la Communauté de communes représente en 2010 0,8% des émissions de GES à l'échelle régionale. Le secteur agricole constitue le premier secteur émetteur sur le territoire, suivi par le secteur des transports puis le secteur résidentiel.	Le secteur agricole est la principale source émettrice de GES sur le territoire.	L'ensemble de la Communauté de communes.
Gestion des déchets	La gestion des déchets est assurée par le Syndicat Mixte Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM). On trouve 2 déchetteries sur le territoire ; à Charenton-du-Cher et Drevant.	La gestion des déchets sur le territoire est assurée par le syndicat Mixte Intercommunal pour le Ramassage et le Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM). Cette dernière ne présente pas de problématiques particulières.	L'ensemble de la Communauté de communes.
RISQUES – POLLUTIONS ET NUISANCES			
Risques naturels	Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels. Le risque inondation couvre une grande partie du territoire. Le risque de retrait-gonflement des argiles est de moyen à fort. On constate également un risque de mouvements de terrains (glissement, effondrement, érosion des berges) et enfin la présence de 2 cavités qui sont source possible de mouvements de terrains.	Le territoire est soumis à divers risques naturels : inondation, mouvements de terrains, cavités. Le risque de retrait-gonflement est moyen à fort sur le territoire.	Localisé sur l'ensemble de la commune est principalement au nord, au centre et à l'ouest de ce dernier.
Risques technologiques	Le territoire compte 11 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont 9 se trouvent sur la commune de Saint-Amand-Montrond et Orval. Un site Basol et 82 sites classés BASIAS identifiés sur la Communauté de communes.	Par la présence de sites anciens ou actuels potentiellement pollués, le territoire doit être vigilant à la pollution des sols.	Principalement localisé autour de commune de Saint-Amand-Montrond.
Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)	La population est faiblement exposée aux nuisances sonores. On constate une bonne qualité de l'air sur le territoire et une faible pollution lumineuse.	La qualité de vie sur le territoire est plutôt bonne.	L'ensemble de la Communauté de communes.

15

3 Présentation générale de la révision alléguée du PLUi-H

3.1 Objectifs de la révision alléguée n°1

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. Cette révision est encadrée par les articles de loi L.153-31, L.153-35 et L.153-34. Une révision alléguée a été envisagée afin de permettre la réalisation de projets et de modifier le zonage sur l'intercommunalité.

En effet, il est question de :

- Créer un 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 et Orval
- Créer un STECAL Ae sur les communes de Bouzais et Vernais
- Créer un STECAL Ni à vocation de loisirs sur les communes de Charenton-du-Cher, Nozières, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre-les-Etieux
- Créer un STECAL Ngv sur la commune de Saint-Amand-Montrond
- Créer un secteur Am (Agriculture maraîchère) sur la commune de Saint-Amand-Montrond et la rédaction d'un règlement spécifique
- Définir un nouveau sur-zonage de trame-jardin sur la commune de Saint-Amand-Montrond
- Permettre l'extension de la zone UPb sur la commune de La Celle
- Créer une zone Uh à Coust
- Créer un zonage réglementaire dédié à l'activité maraîchère à Saint-Amand-Montrond
- Réaliser des ajustements réglementaires en zone A et zone N

Toutes ces modifications permettent de répondre aux enjeux suivants :

- + Renforcer la production d'énergies 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

Au vu de ces modifications, une évaluation environnementale est obligatoire conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants le Code de l'Urbanisme concernant la procédure de révision alléguée. Le présent document va ainsi évaluer les impacts de cette révision alléguée sur l'environnement.

3.2 Contexte réglementaire de la procédure de révision alléguée n°1 du PLUi-H

Le champ d'application de la révision alléguée est précisé par les articles L.153-31 et L.153-35 et particulièrement l'article L.153-34.

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. »

4 Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

4.1 Principes de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à analyser les différentes pièces du plan local d'urbanisme de la commune afin d'évaluer l'impact des différents projets et orientations sur l'environnement.

La démarche est encadrée par le code de l'environnement et plus précisément dans les articles R. 122-2 et R. 122-17 pour les plans et programmes.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme vise à évaluer les impacts des ces derniers sur l'environnement. Le but étant qu'il est un impact négligeable sur l'environnement et la santé.

Le document doit comporter plusieurs éléments obligatoires :

- Un résumé non technique et l'exposé des méthodes d'évaluation
- La présentation des objectifs du plan
- Une analyse de l'état initial de l'environnement
- L'analyse des effets du PLUi-H sur l'environnement
- La justification des choix retenus
- Les mesures de prévention et de compensation
- Des indicateurs de suivi

Figure 1 - Les raisons d'être de l'évaluation environnementale



source : Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des territoires

17

4.2 Principe de l'analyse environnementale de la révision allégée du PLUi-H

L'évaluation environnementale (EE) est réalisée tout au long de l'élaboration des différentes pièces composantes de la révision du PLUi-H. Cela permet de prendre en compte toute l'évolution des documents et des réflexions attachées mais également de réinterroger en permanence le projet au regard de ses incidences.

Aussi, la partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation a pour objectif d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement, dans sa version finalisée, et tient compte de l'ensemble du processus réalisé en amont.

Elle se base sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement, complété éventuellement par des analyses plus fines sur les secteurs de développement.

L'État Initial de l'Environnement (EIE), réalisé en amont du projet, a permis de dégager les grands enjeux environnementaux du territoire et de les traduire dans les domaines de compétences du PLUi-H de la communauté de communes de Cœur de France.

Le processus d'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures dans les orientations d'aménagements et de programmation ainsi que dans le zonage et règlement, pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.

4.3 Les documents issus de la révision allégée du PLUi-H

La Communauté de communes Cœur de France a pour ambition de réviser son PLUi-H afin de repenser le développement et le futur de son territoire tout en préservant ses espaces naturels.

Il a été question de modifier le règlement et le plan de zonage sur le territoire. En ce sens plusieurs documents ont été rédigés : un complément au rapport de présentation relatif au projet de révision allégée n°1 du PLUi-H pour exposer les motifs des changements apportés, une étude entrée de ville pour la dérogation à la loi Barnier (Article L 111-1-6 du Code de l'urbanisme), le règlement et enfin la présente évaluation environnementale.

18

5 Evaluation de l'impact des modifications du PLUi-H

5.1 Démarche et méthodologie mise en œuvre

L'analyse des secteurs a porté sur les thématiques suivantes :

- Les caractéristiques physiques du territoire
 - o Analyse de la topographie et de l'insertion du site dans le maillage du territoire
- Energie et gaz à effet de serre
 - o Analyse de la consommation énergétique
- La biodiversité et les milieux naturels
 - o Analyse de l'occupation du sol sur le site et de son insertion dans le maillage territorial d'espaces « naturels »
- Les paysages et le patrimoine
 - o Analyse des contraintes patrimoniales portées sur le site
- Les nuisances, risques naturels et technologiques
 - o Analyse des nuisances, contraintes naturelles et technologiques portées sur le site

Sur la base de ces analyses d'enjeu a été attribué pour chaque thématique, le système de notation est détaillé dans le tableau ci-dessous :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU				
	FAIBLE	FAIBLE A MODERE	MODERE	MODERE A FORT	FORT
Caractéristiques physiques du territoire	> Topographie peu marquée > Site peu vulnérable aux ICU (bâti peu dense, végétation, présence eau)	> Topographie peu marquée > Site vulnérable aux ICU	> Topographie marquée > Site vulnérable aux ICU (centre urbain)	/	> Topographie très marquée > Site très vulnérable aux ICU (bâti dense, grandes emprises imperméabilisées, pas de végétation ou eau à proximité)
Energie et gaz à effet de serre	> Site accessible en transport en commun et à vélo > Site à proximité des réseaux déjà existants	> Site accessible en transports en communs > Site à distance des habitations	> Accessibilité limitée en transports en commun	> Site inaccessible en transports en commun	> Site isolé > Site à proximité d'un axe de transport majeur
Biodiversité et milieux naturels	> Absence de milieux potentiellement propices à la biodiversité > Implantation à distance des continuités (1km)	> Milieu potentiellement intéressant pour la biodiversité > À proximité d'espaces verts ou naturels du territoire	> Milieu potentiellement intéressant pour la biodiversité > Inscription dans un réseau de continuités	> Milieu intéressant pour la biodiversité > Inscription dans un réseau de continuités > Présence d'une zone humide potentielle sur le site	> Présence d'une zone humide avérée sur le site > Se situant à moins de 200 m d'un ou plusieurs espaces protégés
Paysages et patrimoine	> Absence d'éléments de protection patrimoniale > Site peu visible	> Visibilité du site depuis des axes routiers importants > S'inscrivant dans une continuité paysagère > Site à proximité d'un lieu touristique	> Site ayant un élément naturel remarquable > Site à proximité d'un itinéraire de découverte du territoire	/	> Implantation au sein de périmètres de monuments historiques
Nuisances, risques naturels et technologiques	> Absence de PPRMT / aléa argile	> Présence de PPRMT / aléa argile > Absence risque inondation	> Présence de PPRMT / aléa fort argile > Installations industrielles situées à moins de 250m	> Présence de PPRMT / aléa argile > Installations industrielles situées à moins de 250m > Risque inondation par remontée de nappes	> Présence d'un PPRMT / aléa argile niveau fort > Installation industrielle situées à moins de 50m > Risque inondation > Existence d'une servitude > Proximité d'un axe de transport majeur

19

5.2 Analyse des secteurs fléchés pour le développement

Sur la base de la méthodologie détaillée dans le paragraphe précédent, il s'agira d'analyser toutes les zones concernées par un changement dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUi-H. En effet, cette dernière permet la création d'un STECAL Nph à vocation d'aménagement de centrales solaires photovoltaïques, la création d'un STECAL Ae à vocation économique, la création d'un STECAL NL à vocation de loisirs, la création d'un STECAL Ngv à vocation d'accueil pour les gens du voyage, la création d'un secteur Am à vocation agricole maraichère, la création d'une zone Uj, la définition d'une nouvelle sur-zonage trame jardin et enfin permet l'extension de la zone UPb sur la commune de la Celle.

En outre cette révision permet de répondre aux objectifs et enjeux fixés dans le PADD à savoir le renfort de la production d'énergies renouvelables sur le territoire (ici solaire) ; d'accompagner le confortement des sites de loisirs/tourismes ; de répondre aux besoins d'accueil et d'hébergement (ici des gens du voyage et les logements complémentaires) ; de répondre au besoin d'accueil économique ponctuels en milieu rural et enfin de préserver et d'encourager la production maraichère.

L'ensemble des présentations de modification déclinées ci-dessous sont tirées du document de révision allégée de la Communauté de communes de Cœur de France.

5.2.1 Présentation et analyse des incidences par secteur

L'évaluation environnementale s'est appuyée sur la méthodologie développée dans l'évaluation environnementale du PLUi-H. L'objectif étant de pouvoir assurer la cohérence entre les différentes études environnementales menées dans le cadre du PLUi-H.

Les incidences ont donc été caractérisées de la manière suivante :

- Incidence très positive (++): la disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement ;
- Incidence positive (+): la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets ;
- Incidence neutre : la disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement
- Incidences mixtes (±) : la disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
- Incidences négatives (-) : la disposition a des effets notables défavorables mais limités
- Incidence très négative (--): la disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet

A noter que, pour des incidences semblables dans leurs caractéristiques, le niveau associé a été adapté en fonction de la sensibilité du site évaluée lors de la première étape.

Concernant les incidences leur analyse a été faite de la manière suivante :

1. Les incidences brutes du projet ont été définies dans un premier temps, il s'agit de l'impact initial ;
2. Les mesures mises en œuvre dans le PLU (à l'heure actuelle et à travers la modification) et permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
3. Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer l'impact résiduel subsistant après la mise en œuvre des mesures ;

¹ A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.

4. Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

5.2.1 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

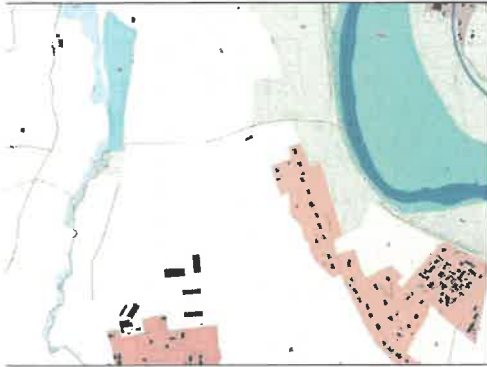
- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.

5.3 Analyse des secteurs

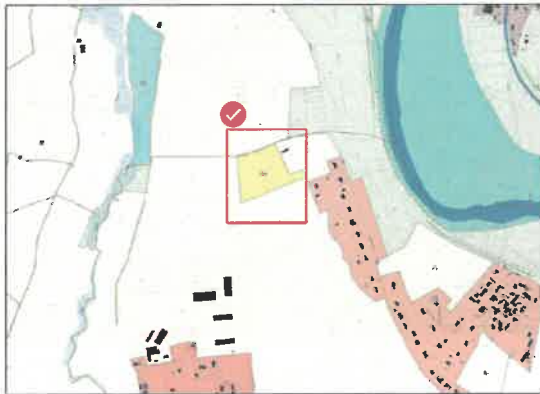
5.3.1 Bouzais

PRESENTATION DU SITE

La révision allégée permet la création d'un STECAL Ae correspondant à des secteurs spécifiques dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole. Le présent projet prévoit de passer la parcelle cadastrée ZB 132 de zone A en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) Ae.



AN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

La parcelle présente une densité d'arbres et d'essences forestières. Elle est un lieu d'accueil potentiel de la biodiversité. D'après les données IGN il s'agit d'une ancienne parcelle agricole. Elle constitue un petit îlot de continuités de la trame verte sous forme de pas japonais. La plupart des parcelles aux alentours sont agricoles. Elle est proche d'une forêt avec laquelle elle forme une continuité écologique. Elle joue un véritable rôle de corridor écologique de par sa présence importante d'arbres et d'arbustes que par son positionnement à proximité d'espaces boisés.

Sa proximité (moins de 350m) avec un site Natura 2000, directives habitats, en fait une aire d'accueil potentielle pour les espèces remarquables identifiées au sein du site Natura 2000.



Street view, mars 2022, google maps - vue sur le bordement de la zone à droite depuis la D951



ZOOM sur les zones humides :

Le site est assez éloigné d'une zone humide importante par sa taille, se situant à moins de 400 m du site. Cette dernière est liée à la présence du Cher et se situe en promontoire. Il s'agit d'être vigilant par rapport à l'écoulement des eaux.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site présente un intérêt écologique fort par sa concentration d'arbres et d'arbustes et par sa proximité (moins de 350m) avec un site Natura 2000.

Paysages et patrimoine

Le site se situe non loin du Cher et à proximité d'une grande exploitation agricole. Aux alentours du site il y a quelques résidences. La parcelle est très visible depuis la D951, au croisement de la rue du Four à Chaux.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site a une visibilité certaine depuis la route.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le PLUI-H approuvé en 2021, a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans. Ce recours portait sur la délimitation d'une zone économique et artisanale, existante à l'ancien PLU de la commune de Bouzais mais non reportée au règlement graphique du PLUI-H approuvé en 2021 par la Communauté de Communes de Cœur de France. Pour donner suite à la procédure de médiation, la CCCDF, par la présente révision allégée n°1 du PLUI-H s'est engagée à présenter à nouveau cette parcelle.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site se trouve sur la commune de Bouzais (18200), à la limite de la commune d'Orval, au croisement de la D951 et de la rue du Four à Chaux.

La parcelle se trouve proche de terrains et d'une exploitation agricole. Cette dernière est assez excentrée du centre de Bouzais, à 800m de son église et de sa salle polyvalente. La topographie du site est assez plane. Quelques pavillons se trouvent en contre-bas du terrain.

Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain qui survient dans des zones très urbanisées qui ne laissent pas la place à la nature. Ce phénomène a comme conséquences l'augmentation de la température et l'aggravation des risques sanitaires.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car le site a une topographie peu marquée et est peu vulnérable au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).



Street view, mars 2022, google maps - aperçu de la densité d'arbres et d'arbustes sur le site

Nuisances, risques naturels et technologiques

La parcelle est à 700m de CDI recyclage, une entreprise de tri et conditionnement de fibre, non SEVESO mais sous un régime d'autorisation. Elle est située sur la commune d'Orval.

Le niveau de retrait/ gonflement des argiles sur le site est moyen.

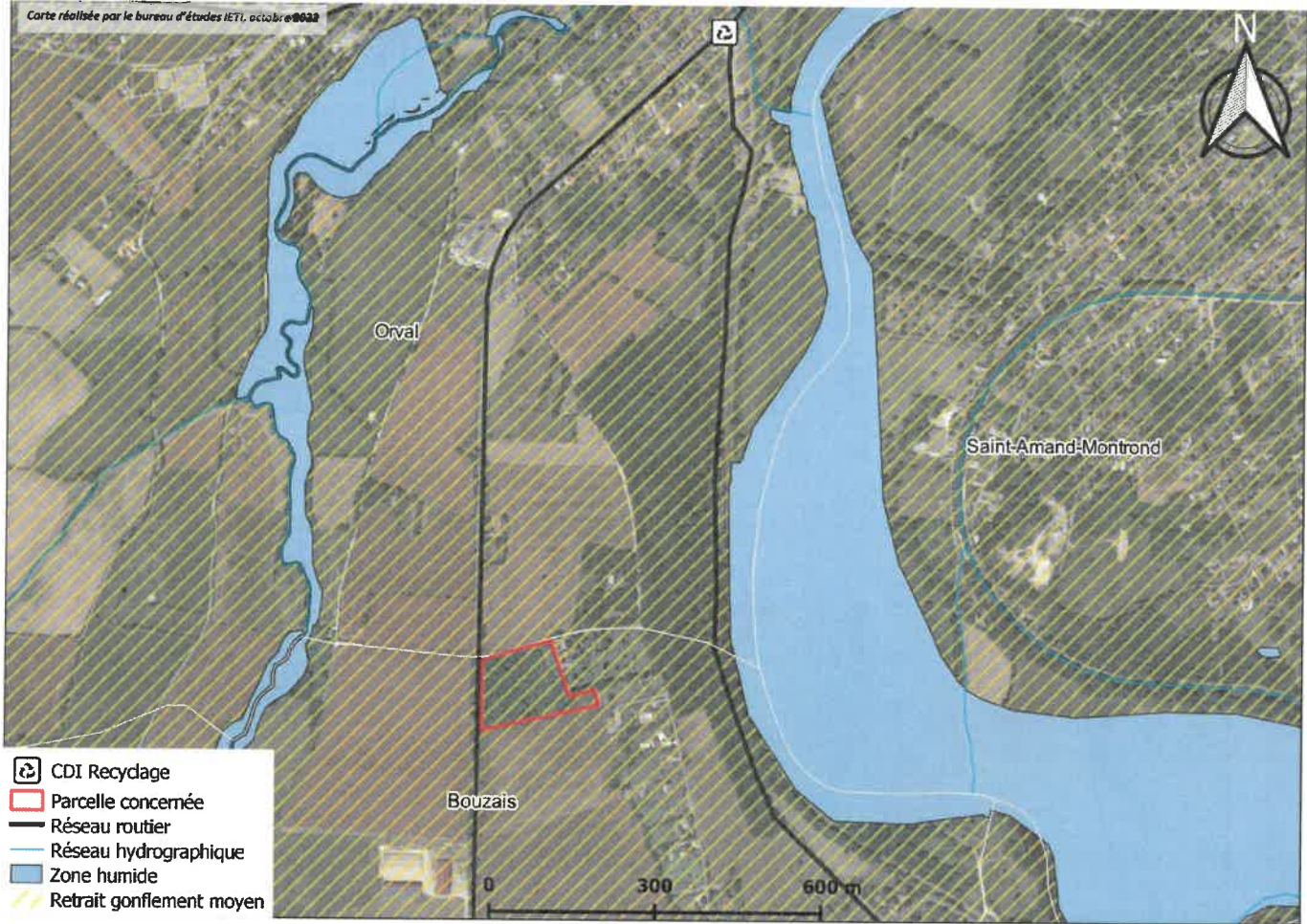
La parcelle ne présente pas de phénomène de remontée de nappes. Cependant elle se situe à moins de 200m d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et inondations de caves.

À côté de la départementale D951, à côté de la rue du Four à Chaux qualifiée de route principale dans le PLUI-H.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** du fait qu'il soit sujet au retrait/gonflement des argiles de niveau moyen et est proche d'une entreprise sous régime d'autorisation mais ne présente pas de risque de remontées de nappes ni d'inondations de caves.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FABLE	Le projet peut entrainer une perte de continuité paysagère. Le site n'a jusqu'à présent pas été artificialisé.	NEGATIF (1)	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchiée de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	NEUTRE	Il est envisageable de s'assurer que les matériaux employés en façade et en traitement des espaces circulés soient de couleur claire (albédo élevé) afin de limiter l'absorption du rayonnement solaire et sa restitution sous forme de chaleur par les matériaux.
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ae va accroître les émissions de GES liés à l'augmentation potentielle des déplacements et à la consommation d'énergie du bâtiment.	NEUTRE (1)	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement. Le projet pourrait ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la part de végétation sur le site • Amener à une perte potentielle de la biodiversité • Interférer la trame verte qui est un passage potentiel pour les milieux naturels • Imperméabilisation du sol partielle entrave les continuités écologiques • Fragmenter l'espace 	NEGATIF (1)	Le PLUI-H préconise de « Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	NEUTRE (1) (1)	Conserver et préserver les arbres le long de la D951. Réaliser une étude faune/flore sur le périmètre impacté par le changement de zonage.
Paysages et patrimoine MODERE A FORT	Le passage en zone Ae entraine une perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	NEGATIF (1)	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. » Le PLUI-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. Le projet peut donc exposer du public et des biens à des risques de retrait-gonflement des argiles.	NEGATIF (1)	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.	NEUTRE (1) (1)	Réaliser une étude géotechnique de conception et suivre les recommandations de cette étude pour adapter au mieux la construction face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	Faible	Négatif (-)	Neutre
Energie et gaz à effet de serre	Moyenne à Fort	Négatif (-)	Neutre
Biodiversité et milieux naturels	Moyenne à Fort	Négatif (-)	Neutre
Paysages et patrimoine	Moyenne à Fort	Négatif (-)	Neutre
Nuisances, risques naturels et technologiques	Moyenne à Fort	Négatif (-)	Neutre

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées ont tendance à venir impacter négativement les différents compartiments environnementaux.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H permettent de réduire les incidences mais ne permettent pas de traduire d'un impact positif du projet sur l'environnement.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents complémentaires au PLUI-H tels que des chartes de construction.
- D'autres mesures peuvent être envisagées comme la réalisation d'études pour mieux connaître les fonctionnalités et les liens du site avec le site Natura 2000 qui se trouve à moins de 300m mais aussi de réaliser une étude phytosanitaire sur les arbres du site pour connaître leur état.

5.3.2 Bruère-Alichamps PRESENTATION DU SITE

Le projet est de créer un STECAL Nph afin d'installer sur la commune de Bruère-Alichamps un parc agri photovoltaïque. Le site est prévu sur les parcelles cadastrales 1,2,5 et 6 de la section D.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Il s'agit de passer ces parcelles de zone agricole (A) en zone N dédiée à la mise en œuvre de panneaux photovoltaïque (Nph). Le règlement du PLUI-H précise que la zone Nph correspond à « des secteurs pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ».

Le projet prévoit d'installer un parc agri photovoltaïque sur le site. Le projet est porté par la société JP Energie Environnement sur une surface totale de 24,5ha. Le projet est localisé sur les parcelles cadastrées ZB 35 et ZB 37. Une étude d'impact a été livrée en décembre 2022. L'exploitation solaire est prévue pour une durée de 30 à 40 ans et le démantèlement de la centrale est provisionnée.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Les 4 parcelles concernées se situent au lieu-dit La Chatelette sur la commune de la Bruère-Alichamps (18200). Ces terres agricoles sont à l'écart du centre-ville, situé à environ de 2km de ce dernier. Le site agricole a une topographie plutôt plane.

Les parcelles alentours au site sont principalement en A et N.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **Faible** principalement du fait de sa topographie plane et de son éloignement aux zones touchées par les îlots de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **Moyenne à Fort** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est à proximité immédiate, à moins de 200 m, du Bois du Pain (espace boisé classé) et d'une trame boisée.

Le bocage constitue le motif paysager alentour du site. La zone fait partie d'une trame de milieux ouverts avec des boisements épars qui accueillent la biodiversité.

Le site se situe à 1km de deux zones naturelles d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques continentales de type I (ZNIEFF type 1).

L'étude d'impact a conclu une absence d'incidence sur les populations du site Natura 2000 (FR2400520- Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne berrichonne) situé à 3,5km du site.

ZOOM sur les zones humides :

Au nord de la parcelle on trouve l'Hyvernin, un petit cours d'eau.

Pas de zone humide identifiée d'après les données du PLUi-H mais un milieu potentiellement humides ' probabilité assez forte (parcelle 002) à forte (parcelle 1) au nord du site (d'après les données 'réseaux zones).



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car c'est un milieu intéressant pour la biodiversité et s'inscrit dans un réseau de continuités par sa proximité avec un espace boisé classé. De plus il accueille une zone humide potentielle.

Paysages et patrimoine

Le site se situe entre une ferme, des terres agricoles et des parcelles boisées. Lui-même accueille quelques arbres.

Plusieurs corps de ferme se situent à 250m à l'ouest de ce dernier. Une autre ferme, à moins de 400m au nord, est séparée du site par le ruisseau l'Hyvernin et la D223.

Les parcelles sont à 1 km du château de Châteaufort, inscrit au monument historique, lieu touristique au patrimoine culturel et agricole fort qui contribue au rayonnement de la commune. On trouve également un autre élément patrimonial fort à 1,2 km : le prieuré d'Allichamps, classé monument historique.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site s'inscrit dans une unité paysagère relative au patrimoine agricole à laquelle il participe.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est proche de la départementale D2144, double sens, et de la D223 qui ne présente pas de marquage au sol, ce qui laisse présager un trafic moindre. Le site est situé à 2km de l'A71.

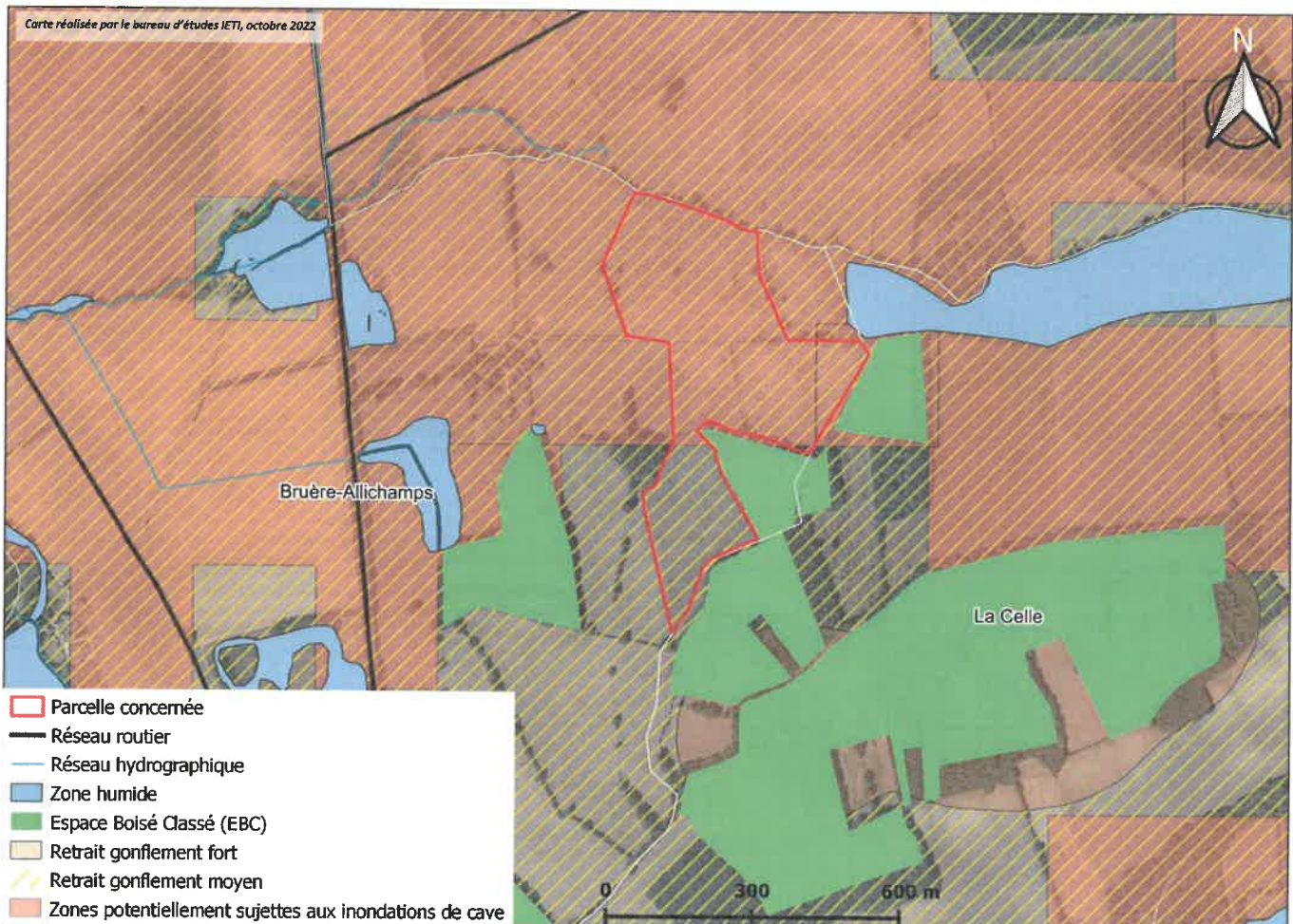
La zone est sur une commune concernée par un PPRN risque inondation approuvée et le site est potentiellement sujet aux inondations de cave.

L'exposition du site au retrait/gonflement d'argiles est moyen. Le site du projet est concerné par le risque sismique de niveau 2.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car il présente des risques d'inondations de cave et est moyennement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.	POSITIF 1111	Le PADD et 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. »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité L'emprise au sol du parc n'affecte pas les arbres présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEGATIF 11	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». D'après l'étude d'impact réalisé pour le projet « L'aménagement ne générera pas de modification substantielle du sol. L'impact du projet sur le sol et le sous-sol peut donc être considéré comme faible » Le projet et l'étude d'impact permettent de limiter la parcelle en fonction de l'espèce patrimoniale protégé 'orchis pyramidal'. Le choix d'installer le parc en fonction de la présence des haies sur le site. Toutefois malgré la modification de la localisation du parc ce dernier se trouve sur une zone aux enjeux liés à la faune modéré à assez fort.	POSITIF (+)	Identifier le réseau de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le site n'est pas visible depuis la voirie et n'a donc pas d'impact visuel fort.	NEUTRE	D'après le règlement du PLUI-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». D'après l'étude d'impact du projet, il est prévu deux mesures paysagères : la modification de l'emprise du projet et l'évitement des haies et une plantation et le renforcement des haies présentes sur le site.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	NEGATIF 11	Le projet prévoit la réalisation d'une étude géotechnique préalable et l'installation d'une bâche incendie.	NEUTRE	

29

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEGATIF (-)	POSITIF (+)
Paysages et patrimoine	FAIBLE A MODERE	NEUTRE	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE	NEGATIF (-)	NEUTRE

Globalement, le passage de zone A en zone Nph présente des incidences plutôt négatives sur l'environnement. En effet, l'installation du parc photovoltaïque peut venir fragiliser la végétation et le caractère naturel du site. Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et le projet permettent de réduire les incidences mais ne permettent pas de traduire d'un impact positif sur l'environnement.

Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents :

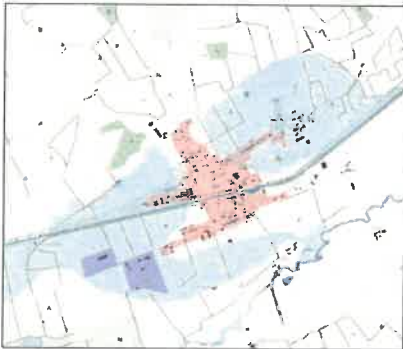
- L'identification du réseau de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de le préserver d'autant plus s'il est enrichi au cours du projet

5.3.3 Charenton-du-Cher
PRESENTATION DU SITE

La présente modification de zonage concerne la parcelle 18 de la section AB sur la commune de Charenton-Du-Cher situé au 121 rue de l'Ancienne Gare. Elle porte sur une parcelle actuellement UH « correspond à certains hameaux des communes de : Arpheuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Charenton-du-Cher, Coust, Meillant, Nozières, Saint-Pierre-les-Etieux, et Vernais », d'après le règlement.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

La mairie souhaite délimiter un nouveau STECAL NL afin de créer une aire d'accueil des camping-cars. La commune souhaite répondre à la norme « Aire Naturelle de Camping » qui interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs. Elle fixe également un nombre maximum de 30 emplacements.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

En contre bas du site se situe le canal de Berry (déclassé) qui est séparé par un alignement d'arbres puis de maisons, cette partie du canal possède encore de l'eau.



ZOOM sur les zones humides :

La parcelle est située entre deux zones humides. Sur le site la probabilité de la présence d'une zone humide est assez forte à forte.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car la présence d'une potentielle zone humide, les arbres et arbustes et les pelouses renforcent l'intérêt écologique du site.

Paysages et patrimoine

Le site s'inscrit dans un tissu résidentiel très diffus et se caractérise par une parcelle offrant des vues sur le boisement et les parcelles agricoles alentours. De plus le site est très visible par sa topographie plane et son positionnement géographique, au croisement de trois voies routières.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car ce dernier est visible depuis la route, se trouve proche d'un futur lieu touristique : la véloroute le long du Canal de Berry et la présence de divers arbres et arbustes diversifie le paysage.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Situé au lieu-dit Laugères à 2km du centre-ville de Charenton-du-Cher (18210), dans un petit quartier résidentiel. La surface du terrain est d'environ 16 340m², sur cette dernière se trouve un abri en bois. Le Canal de Berry est en contre bas, le long de ce dernier est prévu un projet d'aménagement d'une voie vélo.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FORT** principalement car sa topographie plane et qu'il est peu sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est entièrement enherbé. On trouve quelques arbres et arbustes parsemés sur l'ensemble du terrain dont certains sont d'un âge plus avancé qui structurent le paysage. La plupart des jeunes arbres se situent proche de la départementale 953. Une haie boisée sépare le site de maisons résidentielles se trouvant en contre-bas du site, le long du canal de Berry.

On observe également la présence d'un point d'eau au milieu de la parcelle qui permet d'accueillir la biodiversité inféodée ou nécessitant un milieu aquatique pour tout ou une partie de son cycle de vie. Le site présente une certaine diversité de micro-habitats pour la faune et la flore.



31

Risques naturels et technologiques

Le site se situe le long de la départementale 953. Ce dernier est bordé par trois voies : D953, rue de l'ancienne gare et la rue du Canal.

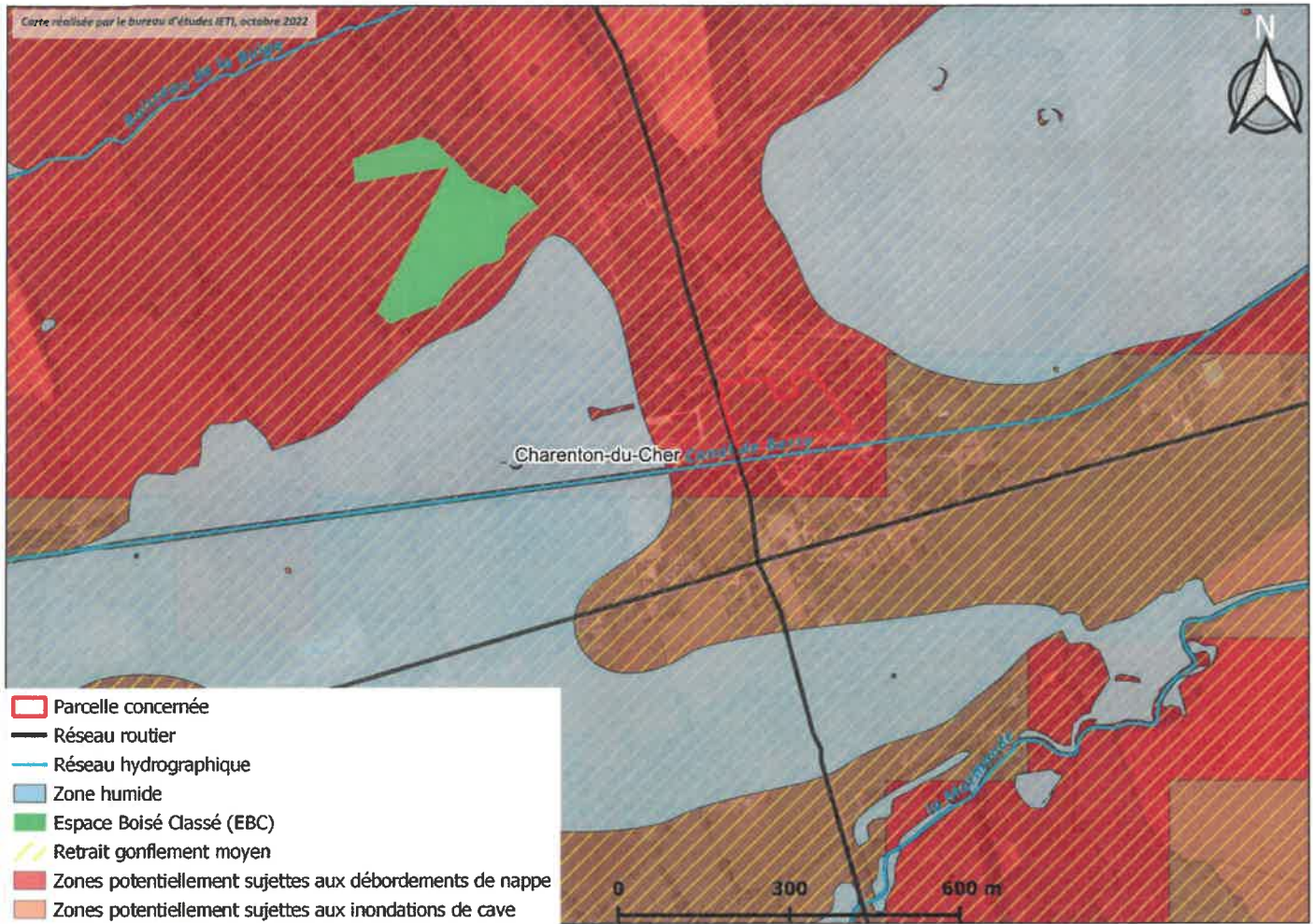
Le niveau de retrait / gonflement des argiles sur le site est moyen.

La parcelle est potentiellement sujette aux débordements de nappe.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site est sujet au débordement de nappe et de niveau moyen au retrait/gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FORT
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le passage en STECAL NI n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs.	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE à FORT	Le projet à destination de loisirs et touristique entraine une hausse d'énergies et d'émissions de GES. En effet, le site va entrainer la hausse des déplacements sur et aux abords du site.	NEGATIVE (1)	<p>La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs.</p> <p>Des sanitaires communs sont exigés sur ces aires. La collectivité sera alors dans l'obligation de relier les sanitaires aux réseaux déjà existant. Une maison se situe sur le site cela facilitera les démarches de raccordements. Comme le site n'est ouvert que 6 mois dans l'année cela limite les GES liés aux déplacements des caravanes, campings cars et autres moyens de transports carbonés qui peuvent se rendre sur le terrain.</p> <p>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.</p>	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE à FORT	<p>Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement et notamment par l'installation de camping-car sur la parcelle.</p> <p>Le projet pourrait ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Détruire ou fragiliser potentiellement une partie de la végétation, la mare et de la zone potentiellement humide 	NEGATIVE (1)	<p>D'après le règlement :</p> <p>« Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune. - La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement »</p> <p>« Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre »</p> <p>« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »</p> <p>La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année.</p> <p>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.</p>	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE	Le projet va venir altérer le caractère naturel du site. En effet, il ouvre la possibilité aux camping-cars de venir y stationner.	NEGATIVE (1)	<p>D'après le règlement : « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols »</p> <p>La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année.</p>	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE à FORT	Le zonage NI va produire des nuisances sonores temporaires par une hausse de sa fréquentation. Le site étant situé sur des parcelles potentiellement sujettes aux débordements de nappe il entraine donc une augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.	NEGATIVE (1)	<p>La commune de Charenton-du-Cher n'est pas concernée par un PPRI. L'aménagement paysager est inscrit dans le règlement « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. » ;</p> <p>« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »</p>	NEUTRE	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Qualité de l'air, énergie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF (J)	NEUTRE (J)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEGATIF (J)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	MODERE	NEGATIF (J)	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF (J)	NEUTRE

Globalement, le passage en STECAL NL présente des incidences plutôt modérées sur l'environnement. Les incidences sont surtout liées à l'arrivée de touristes et d'engins motorisés (caravanes, camping-cars, voitures) carbonés qui vont augmenter les émissions de GES sur le site. De plus, le stationnement des engins peut potentiellement fragiliser la végétation et le caractère naturel du site. La collectivité a entrepris les démarches pour répondre à la norme « aire naturelle de camping » permet de réduire ces incidences puisque cette appellation est soumise à la réglementation du droit des sols et notamment l'arrêté du 10 avril 2019. En effet, le terrain n'est accessible que 6 mois dans l'année et permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. L'Aire Naturelle de Camping interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs et PLUI-H encadre une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. Seul l'installation des sanitaires communs sont exigés sur ces aires.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées pour mettre en valeur et protéger le point d'eau au milieu de la parcelle qui permet d'accueillir la biodiversité inféodée ou nécessitant un milieu aquatique pour tout ou partie de son cycle de vie.

5.3.4 Coust
PRESENTATION DU SITE

La demande porte sur le reclassement du hameau « Moulin Melson », d'une surface de 2 500m². La présente modification de zonage concerne la parcelle 457 de la section D sur la commune de Coust (18210). Passage du site de zone A en en zone Uh qui correspond à « certains hameaux des communes de : Arpeuilles, Bessais-le-Fromental, Bouzais, Charenton-du-Cher, Coust, Meillant, Nozières, Saint-Pierre-les-Etieux, et Verrais », d'après le règlement.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le reclassement en zone UH porte sur une surface de 2500m² qui comprend deux constructions existantes. Cela permettrait une possible construction dont l'accès peut se faire depuis un chemin privatif découchant sur le D2144.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

La parcelle se situe proche du lieu-dit Melson. Le tissu de hameau autour de cette dernière est disparate. On retrouve des terrains et des exploitations agricoles autour du terrain. La parcelle 457 est d'environ 2500 m² et se situe le long de la départementale 2144. Le site est loin du centre de bourg de Coust à environ 3km de ce dernier.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car sa topographie est plane est qu'il n'est pas concerné par un phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le terrain est constitué de deux constructions entourées d'espaces verts. La présence d'arbres et d'arbustes font que ce dernier a un intérêt pour la biodiversité, puisqu'ils peuvent constituer une zone d'accueil pour les espèces. La parcelle est proche d'un croisement routier mais est entourée de parcelles agricoles et naturelles. La proximité avec la zone naturelle fait qu'il est un constituant potentiel de la trame verte.

Le site est à proximité du site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » qui se situe à moins de 250m de la parcelle.

Une Zone d'Intérêt écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type 1 « Pelouse Calcaïcole de Melson » se situe à moins de 200m du site. Le terrain joue un rôle de continuité écologique, faisant partie de la trame verte malgré sa fragmentation de la parcelle par la route.



Source : google maps, avril 2022

Le terrain est accolé à une mare qui d'accueillir la biodiversité inféodée ou nécessitant un milieu aquatique pour tout ou une partie de son cycle de vie. La parcelle est également positionnée à moins de 300m du Cher. Le site présente une certaine diversité de micro-habitats pour la faune et la flore.

ZOOM sur les zones humides :

Une zone humide présente située sur la mare au nord du site. Le site se situe à proximité d'autres zones humides et de surfaces hydrographiques qui constituent des habitats spécifiques.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE A FORT** car le site présente une diversité des habitats potentiels pour les espèces et milieux naturels (boisement, zone potentiellement humide, espace ouvert).

Paysages et patrimoine

Le site fait partie d'un grand espace naturel parsemé de petits hameaux. Quelques espaces boisés structurent les contours du site. Le site est fragmenté par la D1 et la D2144. La parcelle est visible depuis ces voies.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE** car le site est dans une continuité agricole et naturelle prononcée et est très visible depuis l'embranchement entre la D1 et la D2144.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est situé le long de la départementale 2144. De ce fait il sujet à d'éventuelles nuisances sonores.

Le niveau de retrait/gonflement des argiles sur le site est moyen.

La parcelle est potentiellement sujette aux débordements de nappes.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE A FORT** car la parcelle est sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et est moyennement au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODÈRE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODÈRE A FORT
Paysages et patrimoine	MODÈRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODÈRE A FORT



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'arrivée de nouveaux habitants peut altérer légèrement ce paramètre. Le changement de zonage peut altérer la topographie du site.	NEUTRE	Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » - « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE à FORT	Le changement de zonage en UH peut entraîner une augmentation de la population et donc de la consommation d'énergie liée aux transports et à l'habitat donc hausse des GES.	NEGATIF (-)	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».		
Biodiversité et milieux naturels MODERE à FORT	L'artificialisation des sols vient réduire la diversité d'habitats potentiels pour les espèces et milieux naturels présents sur le site. Le site se situe à moins de 250m d'un site Natura 2000 « Coteaux, bols et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » et ZNIEFF de type 1 qui est situé à moins de 200 m de la parcelle. L'imperméabilisation potentielle des parcelles peuvent altérer les milieux et les habitats du site Natura 2000 et ZNIEFF alentours.	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit de nombreuses règles pour venir protéger et mettre en valeur les espaces libres sur la Zone UH : • L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain • Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre • La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif • Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins • La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.		Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone UH entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère naturel, boisé et rural du paysage.	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit de protéger les arbres à hautes tige « sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif » Il prévoit aussi l'encadrement des clôtures : « La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser : • 1,40 mètres en cas de mur plein, • 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. • En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres. La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage » ; « La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. » Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » ; « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » Le règlement prévoit également l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres	NEUTRE	

39

			minimum depuis l'alignement. Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics. »		
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE à FORT	Le passage en zone UH entraîne une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques : débordements de nappes et retrait/gonflement des argiles. Cela peut endommager les bâtiments et les structures présents et futurs sur ces terrains.	NEGATIF (-)	Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » - « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » Ces mesures limitent l'artificialisation du sol mais viennent exposer des biens et des personnes aux risques présents sur le site.	NEUTRE	L'élaboration d'une chartre de la construction durable sur la Communauté de communes de Cœur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

40

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEGATIF	NEUTRE
Paysages et patrimoine	MODERE	NEGATIF	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF	NEUTRE

Globalement, le projet présente des incidences négatives sur l'environnement. Les incidences sont surtout liées à l'artificialisation du sol et à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants dans le secteur. De plus, la proximité du site à du site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » et de la ZNIEFF de type 1 « Pelouse Calcaire de Melson » peut venir fragiliser ces milieux qui présentent une grande qualité écologique.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H ne permettent de réduire totalement les incidences négatives du projet sur l'environnement.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents complémentaires au PLUI-H tels que des chartres de construction.
- D'autres mesures peuvent être envisagées comme la réalisation d'études pour mieux connaître les fonctionnalités et les liens du site avec le site Natura 2000 qui se trouve à moins de 300m.

5.3.5 La Celle
PRESENTATION DU SITE

Le site identifié en zone agricole (A) se situe sur la commune de La Celle (18200), entre la rue des Bûcherons et la rue Laurent Billbeau. Les parcelles cadastrées 1765, 1766, 1767, et 1768 sections B sont concernées par ce changement. Le terrain a déjà fait l'objet d'une division parcellaire.

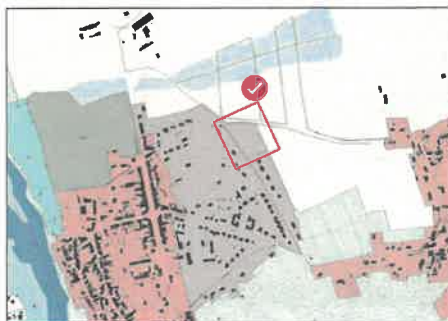
Afin de répondre aux besoins des nouveaux arrivants, la commune prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration situé à quelques kilomètres du terrain. La station est prévue pour fin 2023.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

La demande de modification du zonage réglementaire porte sur le reclassement en zone UPb qui d'après le règlement du PLUI-H correspond « aux tissus périphériques des communes de Charenton-du-Cher et de Bruère-Aillichamps » d'un ensemble foncier zoné A au règlement graphique du PLUI-H. Foncier qui n'est pas déclaré au RGP depuis 2016.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site, d'environ 7280m² présente une topographie plane. Il est à l'interface entre zone résidentielle et zone agricole, accolé à une petite zone pavillonnaire proche du centre de la commune.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car la topographie du site est plane et ce dernier n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Du fait de son positionnement entre parcelles résidentielles et parcelles agricoles le site joue un rôle de continuité écologique, entre habitat perméable avec des jardins et terrains agricoles.

Le site est à 800m d'un grand espace boisé classé (au sud) sur les communes de La Celle, Meillant et Bruère-Aillichamps.



Street view, mars 2021, aperçu de la parcelle

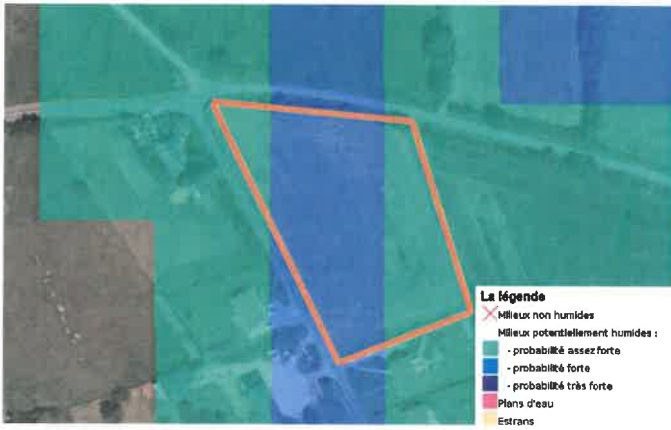
ZOOM sur les zones humides :

Se situe à moins de 200m d'une zone humide au nord du site (d'après les données du PLUI-H).

Mais d'après les données du « réseau partenarial des données sur les zones humides la parcelle » la probabilité, est assez forte à forte (bleu foncé), de présences de zones humides sur la parcelle.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car le site présente à l'heure actuelle un potentiel pour l'accueil de la biodiversité, proche d'une zone humide.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il est sujet aux inondations par remontée des eaux et au phénomène de retrait gonflement/des argiles de moyen niveau.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT

Paysages et patrimoine

Les deux routes, qui bordent les parcelles ne présentent pas de marquages au sol, ce qui sous-entend que le trafic est peu important sur ces dernières. La départementale D2144 qui relie Montluçon à Bourges puis Riom est à environ 250 m du site. Le tronçon entre Bruère-Allichamps et Saint-Amand-Montrond fait partie de la route Jacques-Cœur qui a une vocation touristique.

Au nord du site une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre L151-23 du code de l'urbanisme.

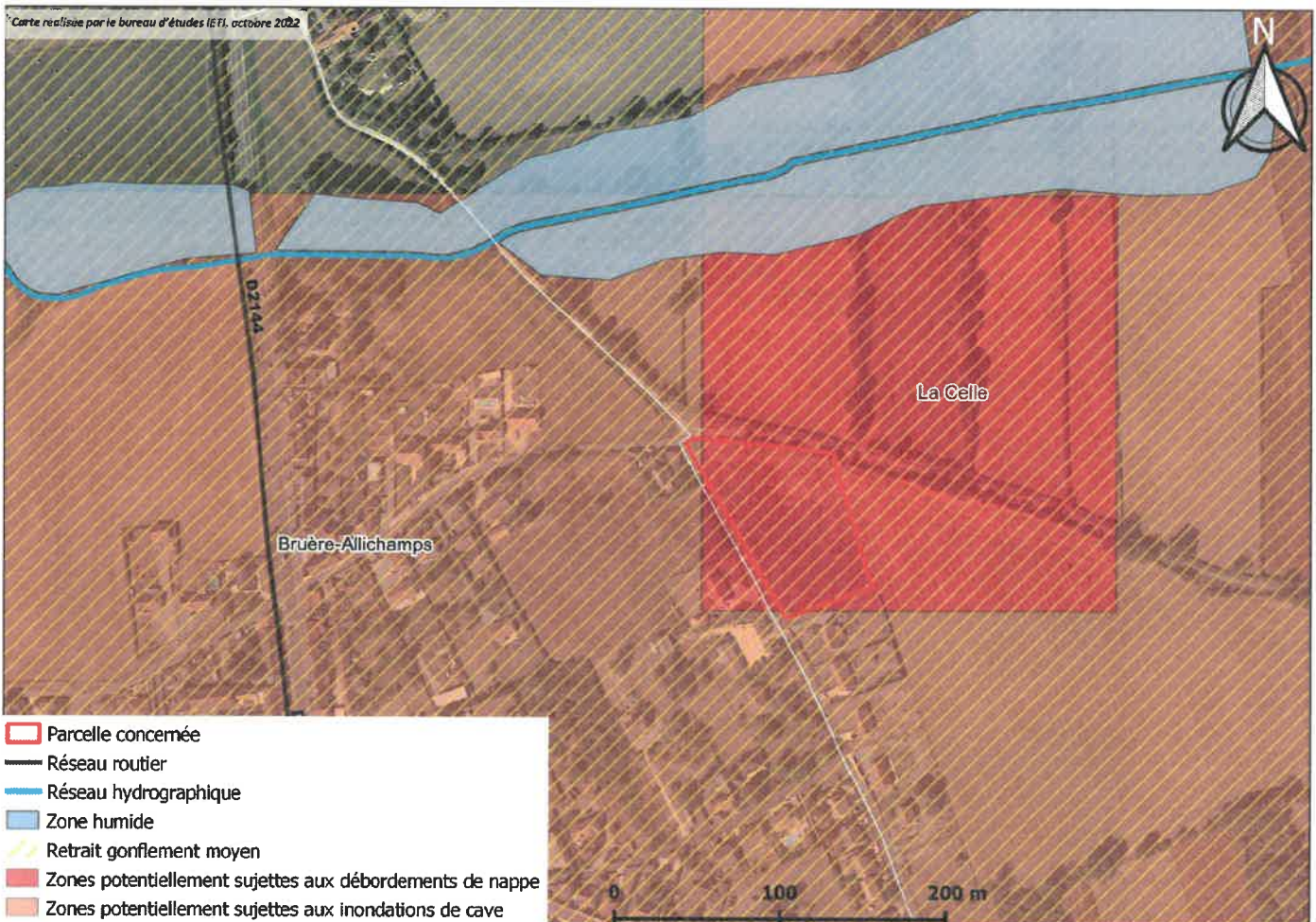
Le site est à proximité du centre de la commune, se situant à 600m de la mairie et de l'Eglise Saint-Blaise classée monument historique. Le quartier est pavillonnaire. Une OAP a été établi sur un site à 700m de la parcelle.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il offre des vues lointaines sur le paysage et depuis les différentes voies de circulation.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site a une exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles.

La parcelle est potentiellement sujette aux débordements de nappes.



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire	Le passage en zone Upb a pour conséquences une augmentation de la densité sur le secteur ce qui a pour effet de favoriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain.	NEGATIF II	Le règlement issu du PLUI-H permet de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. De plus « Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	La construction de nouveaux logements et donc l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur va accroître la consommation d'énergie liée à l'habitat. De plus on va assister à la hausse des émissions de GES liés aux déplacements de ces habitants.	NEGATIF II	Le PADD traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoire. Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). » Une bonne performance énergétique des bâtiments d'après le règlement : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement. 	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	L'urbanisation entraîne une imperméabilisation du sol partielle ce qui a pour effet d'entraver les continuités écologiques (trame brune notamment). La réduction de la perméabilité du site peut venir fragmenter les espaces naturels sur et autour du site.	NEGATIF II	Le PLUI-h prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il attache un soin particulier aux espaces libres. D'après le règlement « les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. » Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLUI-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle permet d'être conservée et donc de potentiellement servir à l'accueil de la faune.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine	Le projet prévoit la construction de nouveaux logements en continuité de ceux déjà existant. Cela peut amener une forme de banalisation du paysage sur le secteur. La construction va aussi fermer les vues sur les espaces naturels depuis la voirie. On va avoir également une perte d'unité du paysage agricole.	NEGATIF II	Le règlement prévoit que « les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement ». Concernant l'architecture des bâtiments et plus particulièrement leur aspect extérieur des façades (textures, couleurs) ils doivent « assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m². »	NEUTRE	

45

			Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLUI-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle assure la bonne insertion paysagère des futures constructions.		
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le passage en zone UPb entraîne une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur le site à savoir : débordements de nappes et retrait/gonflement des argiles.	NEGATIF II	Le PLUI-h prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il permet aussi de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.	NEUTRE (*)	L'élaboration d'une chartre de la construction durable sur la Communauté de communes de Cœur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FORT	NEGATIF II	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF II	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	NEGATIF II	NEUTRE
Paysages et patrimoine	FORT A MODERE	NEGATIF II	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF II	NEUTRE (*)

Globalement, le passage en zone Upb a des incidences plutôt négatives sur l'environnement. Les incidences sont liées à la future imperméabilisation des sols et à l'arrivée de nouveaux habitants dans le secteur.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et notamment au travers le règlement permet de réduire fortement les incidences sur le site. En revanche en ce qui concerne les nuisances et les risques ces derniers présentent une incidence mitigée sur l'environnement. En effet, les nouveaux habitants sont sujets à des risques d'aléa de retrait-gonflement des argiles qui ne sont pas totalement réduits.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées notamment en termes de préconisations en matière de construction sur des sols sujets au phénomène de retrait-gonflement des argiles et permettre une sensibilisation auprès des habitants concernés.

46

5.3.6 Nozières
PRESENTATION DU SITE

Le site identifié en zone agricole (A) se situe sur la commune de Nozières (18200), le long de la route de Férolle.

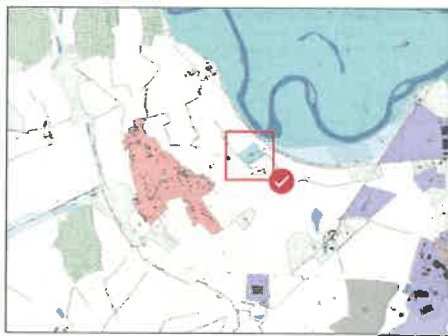
La parcelle cadastrée ZA18 est concerné par un projet de zone loisirs. Le terrain est communal et la mairie souhaite lui donner une autre fonction : l'accueil d'équipements de loisirs. Des installations sportives et récréatives extérieures et de plein air sont prévues dont : un city-stade, un skate-park et un terrain de BMX. Le reste de la parcelle restera en espace enherbé/pâturé, le chemin desservant le site sera aménagé en grave stabilisée. Les haies qui encadrent le terrain resteront.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le projet est de passer cette zone A en STECAL NL qui d'après le règlement du PLU-H correspond « à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme ».



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)



Google street view, mai 2021, vue sur la parcelle

Le site se trouve à 80m d'une zone étant à la fois du ZNIEF « Bocage de Noirlac » de type 1 et du site Natura 2000 (directives habitat) « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne ».



ZOOM sur les zones humides :

Terrain très proche du Cher et d'une grande zone humide.

La parcelle n'a pas de zones humides avérées mais une petite partie de la parcelle est potentiellement humide, probabilité assez forte à forte.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est MODERÉ à FORT car ce dernier est un potentiel lieu d'accueil ou de passage pour les espèces en provenance des sites protégés en ZNIEF type 1 et d'un site Natura 2000 se trouvant à moins de 80 m du site.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site, d'environ 18 000m² présente une topographie plane. Il se situe sur la commune de Nozières proche du lieu-dit La Férolle. Il se trouve juste à côté d'un tracé courbé de la rivière du Cher. La parcelle est accolée à un parking lié à une ancienne boîte de nuit.



Google street view, juillet 2013, vu du parking

En pleine zone agricole elle reste tout de même proche des éléments constituant le centre de la commune, à moins de 800m de l'église et de la mairie.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est FAIBLE car la topographie du site est plane et qu'il n'est pas concerné par des phénomènes d'îlots de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est MODERÉ à FORT car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Actuellement, le site est une parcelle agricole. La végétation présente sur le site ne semble pas qualitative car, d'après données IGN, depuis les années 1950 cette dernière semble être une zone de cultures.

Les arbres et haies présents sur le site délimitent une partie de la parcelle. Du fait de son positionnement proche du Cher, le site joue un rôle important dans la continuité écologique.

47

Paysages et patrimoine

Le site est à 550 m du château de La Férolle qui ne fait pas l'objet de protections. Le quartier est à dominante agricole même si on note la présence de quelques pavillons aux alentours. Le site est à proximité d'une voie de chemin de fer qui se trouve en contrebas du terrain.

Présence d'une prescription linéaire sur une partie de la parcelle (le long du parking), une haie bocagère à protéger.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est MODERÉ par la présence d'une haie bocagère à protéger.



Google street view, mai 2021, vue sur le Cher depuis le bas du terrain

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est à 1,3 km de l'entreprise Inveho UFO de services ferroviaires. Ce dernier n'est pas un site SEVESO mais est en concerné par un régime d'enregistrement.

L'ensemble de la parcelle est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyennement fort à fort, d'après les données Géorisques.

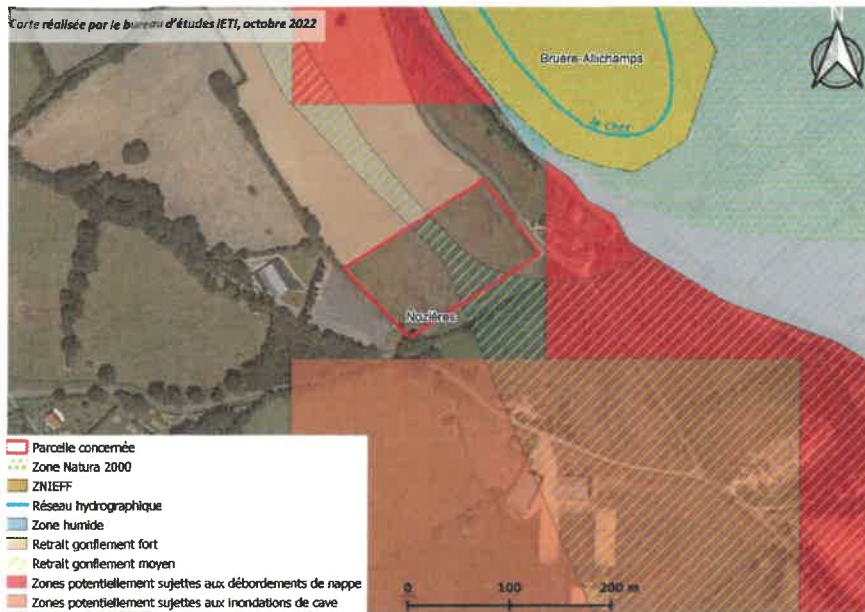
Le site n'est pas concerné par des phénomènes de remontées de nappes mais à moins de 100m du terrain une zone est sujette aux inondations de nappes.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est MODERÉ car le site présente une exposition moyenne du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERÉ à FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERÉ à FORT
Paysages et patrimoine	MODERÉ
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERÉ

48



La délimitation du STECAL NI sur la commune de Nozières concerne plus particulièrement la parcelle cadastrée ZA18, toutefois le projet de zone de loisirs ne concerne qu'une partie de cette parcelle (cf voir photo en dessous).



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

GEOPORTAL "REMONTER LE TEMPS"

49

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FABRIS	Le passage en zonage NI peut avoir des impacts sur la topographie du site. D'autant que le projet prévoit l'installation d'un terrain de BMX.	NEUTRE II	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ».	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	L'installation d'équipements de loisirs va augmenter la fréquentation du site. Cela va ainsi augmenter les émissions de GES sur le secteur par le déplacement des habitants en transports carbonés.	NEUTRE II	Le PLUI-H prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques. » Le projet sera accessible au piéton.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'installation d'équipements peut potentiellement perturber les fonctionnalités des deux sites ZNIEFF de type 1 et de type 2 qui se trouvent à proximité de ce dernier. Ainsi le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site du fait des bruits causés par le terrain de BMX, la fréquentation du site ou encore une imperméabilisation d'une partie du site.	NEUTRE II	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement » Le projet n'est prévu que sur une partie de la parcelle. Le projet d'air de loisirs prévoit la conservation des haies sur la parcelle qui assure plusieurs fonctions comme l'accueil d'une biodiversité et l'atténuation des risques d'inondations.	NEUTRE	Adapter les éclairages s'ils sont prévus afin de préserver la trame noire.
Paysages et patrimoine MODERE	Le site se trouve éloigné des habitations et n'est que très peu visible depuis la route le passage. Le passage en zone NL peut venir fracturer le caractère paysager et naturel du site.	NEUTRE II	Le PLUI-H protège les haies qui sont identifiées. D'après le règlement « Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées ». Le projet prévoit de préserver les haies qui délimitent la parcelle au sud et sur la rue de Férole. Les haies permettent une bonne inscription de futurs équipements dans le grand paysage et masque ces derniers.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le site est moyennement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le passage en zone NL n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque.	NEUTRE	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEUTRE	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEUTRE	NEUTRE
Paysages et patrimoine	MODERE	NEUTRE	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE	NEUTRE	NEUTRE

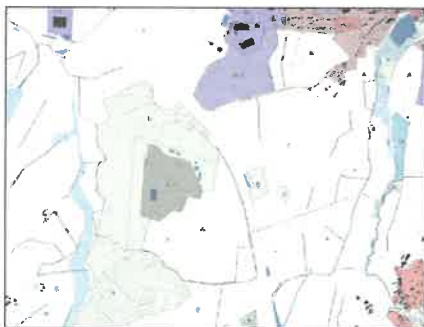
Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées liées à l'installation des 3 équipements de loisirs ont des incidences plutôt mitigées.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUi-H et notamment au travers le règlement permet de réduire fortement les incidences sur le site et contribuent à les rendre neutre dans la totalité des thématiques. En effet, le projet ne concerne qu'une partie de la parcelle ce qui réduit fortement l'emprise au sol de ce dernier. Le reste de la parcelle reste intacte.

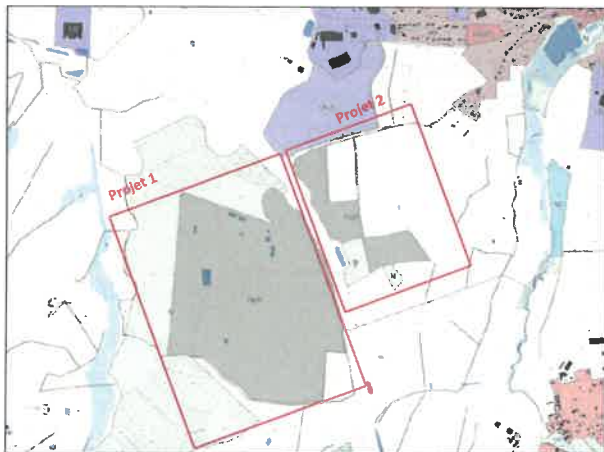
- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées comme l'adaptation des éclairages afin de préserver la trame noire (s'il y en a)

5.3.7 Orval

La commune d'Orval va accueillir un projet d'implantation d'une centrale agri photovoltaïque au sol. Pour le première projet VALECO au lieu-dit « le Champ Balal » la révision allégée permet d'étendre le périmètre du STECAL Nph déjà existant. Le deuxième projet porté par la société PHOTOSOL porte sur la parcelle en rive nord-est de l'autoroute A71 il s'agit de passer la zone de A à Nph afin de pouvoir établir le projet en agri photovoltaïque sur une surface 10,7 hectares environ.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

5.3.7.1 1er site Orval au lieu-dit « le Champ Balai »
PRESENTATION DU SITE

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 déposé début juillet 2022. Le STECAL Nph existe déjà au plan de zonage du PLU-H. La présente révision allégée a pour objet l'extension de ce périmètre afin de s'adapter à la nouvelle emprise du projet. 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.



FREET VIEW, MARS 2022, VUE DEPUIS L'AUTOROUTE DE LA PARCELLE 37 ET 35 ZB

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Projet de centrale agri photovoltaïque sur la commune d'Orval (18200). L'extension du STECAL Nph permettrait de s'adapter à la nouvelle emprise du projet. 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).

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est situé le long de l'autoroute A71, sur un ancien centre de stockage d'enfouissement de déchets non dangereux. Le site présente une topographie marquée du au comblement des casiers de stockage des déchets. Il est entouré de parcelles agricoles d'élevages et de cultures.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** du fait de sa topographie marquée. Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est entouré de boisements en partie Ouest-nord. Il est délimité au sud par un réseau de haies. Le reste du site est composé de prairies naturelles permanentes.

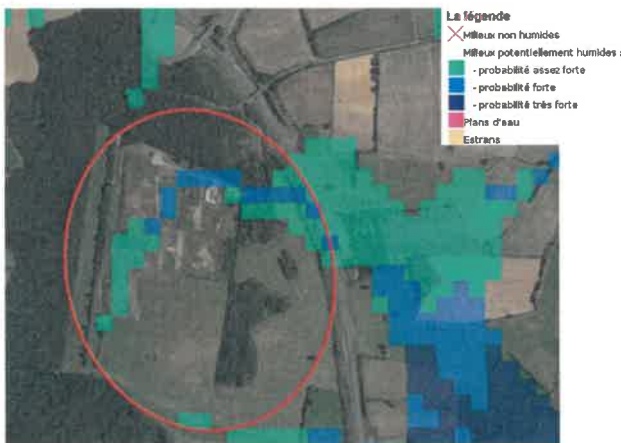


La photographie ci-dessus montre bien l'intérêt paysager et écologique des parcelles situées à l'ouest du site. Le réseau routier en place fragmente les parcelles et les écosystèmes présents sur ces dernières. L'infrastructure routière va créer un obstacle au déplacement de la faune.

ZOOM sur les zones humides :

Le site est caractérisé par trois mares sur la partie sud de la zone et plusieurs points d'eau artificiels sur le périmètre de l'ancien centre de stockage des déchets.

Les parcelles 35 et 37 totalisent 2 petites zones humides avérées d'après le PLU-H. En croisant avec les données de l'UMR SAS INRA-AGROCAMPUS-QUEST humides on remarque la potentialité assez forte à forte de zones humides sur les parcelles sud.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car l'intérêt écologique est présent malgré la fragmentation des parcelles du fait des infrastructures routières. Le site présente également des zones humides avérées et potentielles.

Paysages et patrimoine

Le site se trouve le long d'une autoroute. Le réseau routier fragmente les parcelles et le paysage. De ce fait ces dernières ne présentent que très peu d'intérêt d'un point de vue paysager. Le site est très visible depuis la voie rapide et est accolé aussi bien à des terres agricoles qu'à la zone commerciale d'Orval.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car il est très visible depuis la 4 voies qui fragmentent les parcelles concernées.

Nuisances, risques naturels et technologiques.

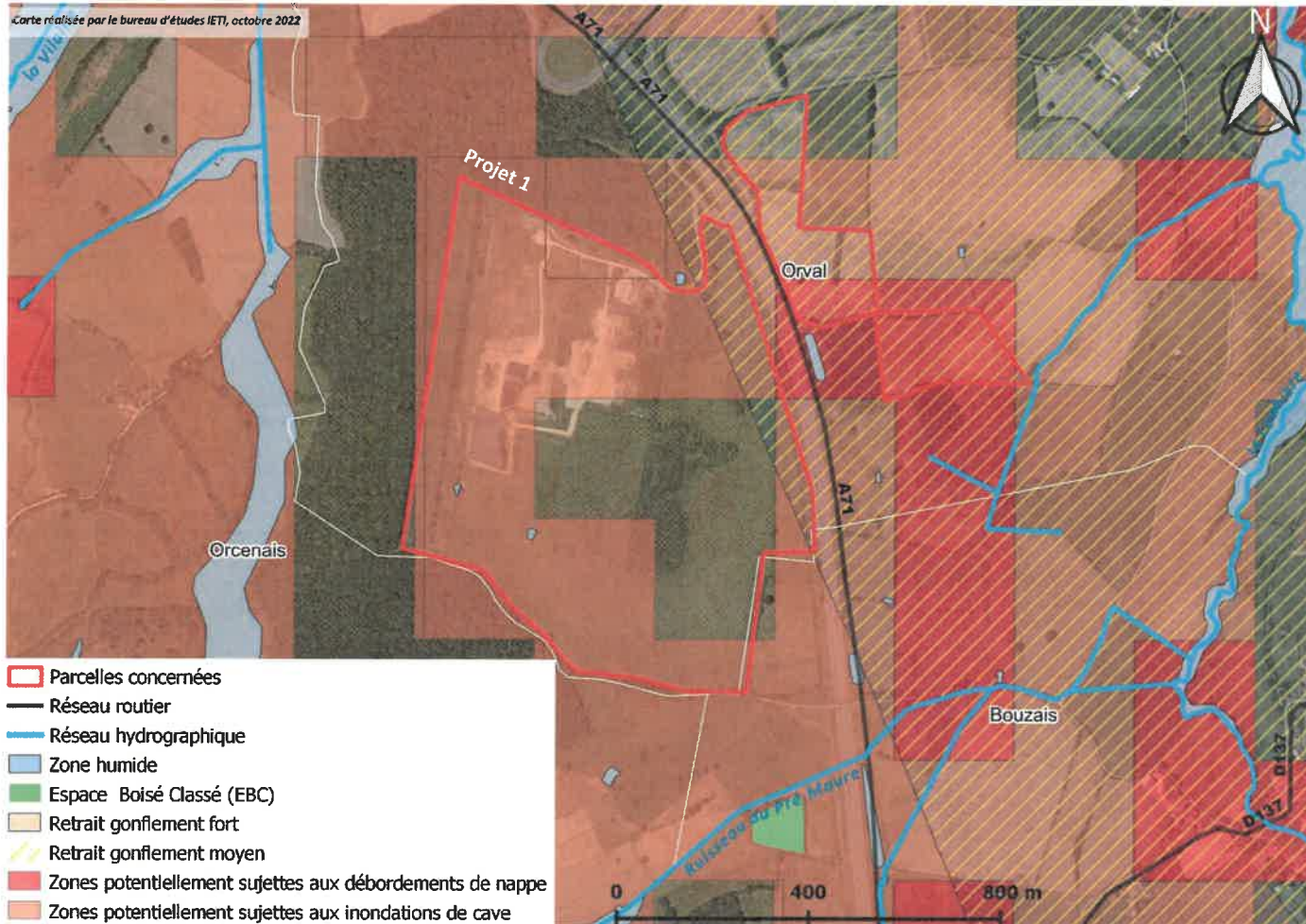
Le site se trouve le long de l'autoroute A71, sur un ancien site SITA, centre d'enfouissement, Site d'enfouissement de déchets du Champ de balai à Orval. Cet ancien site était en régime d'autorisation. Il présente des nuisances sonores dues à la présence de l'autoroute, ainsi que de la pollution atmosphérique.

Les parcelles ZB35 et 37 sont potentiellement sujettes aux inondations de cave. Le site est également 35 et 37 fortement sujet au retrait/gonflement des argiles le reste des parcelles sont moyennement sujettes à ce phénomène.






Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** puis que ces dernières présentent des risques dues au centre de collecte et de traitement de déchets. De plus certaines parcelles sont à la fois potentiellement sujettes aux risques d'inondations de cave mais aussi de retrait/gonflement de niveau fort des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	FAIBLE



- Parcelles concernées
- Réseau routier
- Réseau hydrographique
- Zone humide
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Retrait gonflement fort
- Retrait gonflement moyen
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire 	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	<p>Dans le règlement :</p> <p>« Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »</p>	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre 	<p>Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur.</p> <p>Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.</p>	NEUTRE (+)	<p>Le PADD et l'axe 3.2 « Valoriser les ressources énergétiques pour innover. » : « (...) le projet de territoire <i>Cœur de France encourage le développement des filières d'avenir présentant un réel potentiel.</i> »</p> <p>Les projets d'aménagements de sites photovoltaïques sur le territoire intercommunal sont cohérents avec les orientations générales du PADD « <i>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.</i> »</p> <p>Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. »</p>	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels 	<p>Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels.</p> <p>Il peut entraîner :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un Impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité 	NEUTRE (+)	<p>Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ».</p> <p>Le projet ne prévoit pas de destruction des milieux présents sur le site. L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.</p>	NEUTRE (+)	
Paysages et patrimoine 	Le projet va entraîner une perte d'unité paysagère. Ce site est visible depuis un axe de transport majeur.	NEUTRE	<p>D'après le règlement du PLUI-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ».</p> <p>Dans le règlement il est inscrit que « 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.</p>	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques 	Le site est concerné par le phénomène de retrait/gonflement des agriles mais le passage en zone Nph n'exposera pas des biens et des personnes à ce phénomène. Toutefois le site présente un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	NEUTRE (+)	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	NEUTRE (+)	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE à MODERE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE à FORT	FAIBLE (-)	FORT (+)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE à FORT	NEGATIF (-)	NEUTRE (+)
Paysages et patrimoine	FAIBLE à MODERE	NEUTRE (-/+)	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	FORT	NEUTRE (-/+)	NEUTRE (+)

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen à fort et les incidences identifiées liés à l'installation d'un site agri photovoltaïque ont des incidences plutôt mitigées.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et notamment au travers le règlement permet de réduire fortement les incidences sur le site et contribuent à les rendre positives dans la thématique énergie et gaz à effet de serre. En effet, le projet va permettre la production d'énergies renouvelables.

5.3.7.2 2^{ème} site Orval en rive nord-est de l'autoroute A71
PRESENTATION DU SITE

Il s'agit de créer un STECAL Nph sur la commune d'Orval afin qu'un projet agri photovoltaïque voie le jour. Ce projet est porté par la société PHOTOSOL et a fait l'objet d'une étude d'impact en juillet 2022. La surface de la zone est d'environ 10,7 hectares.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Il s'agit de créer un STECAL Nph « correspondant à des secteurs pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ». Projet d'accueillir un projet agri photovoltaïque sur la parcelle cadastrale ZB 10 actuellement en zone A.



CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Le site est situé le long de l'autoroute A71 et il est longé par une voie communale. Il se positionne en retrait des urbanisations et est entouré de zones agricoles et naturelles.

Caractéristiques physiques du territoire

La topographie du site est assez plane. Il n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** du fait de sa topographie marquée. Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

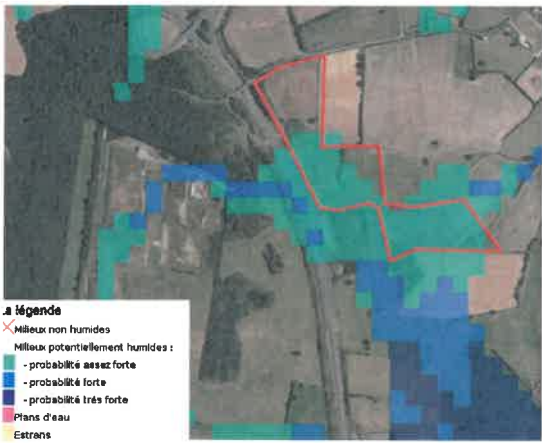
Le niveau d'enjeu sur le site est **MODEREA FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES [dégradation de la qualité de l'air] liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est constitué de parcelles pâturées ou cultivées sur une surface d'environ 10,7ha. Des haies sont présentes autour du site, limitant les vues sur ce site. Un état initial de l'environnement a été réalisée par le bureau d'études Adev environnement. Il a révélé des enjeux faibles liés à la flore présente sur le site.

ZOOM sur les zones humides :

Des sondages pédologiques ont été réalisées sur le site. Le résultat est négatif et il conclu à une absence d'un recouvrement d'espèces indicatrices de zones humides supérieur à 50%. Zone humides potentielles d'après le SDAGE Loire-Bretagne.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** ne présente pas des zones humides avérées mais sa probabilité est assez forte au site de la parcelle. Les haies qui bordent le site sont une potentielle zone d'accueil pour la faune.

Paysages et patrimoine

Le site se trouve le long d'une autoroute. Le réseau routier fragmente les parcelles et le paysage. De ce fait ces dernières ne présentent que très peu d'intérêt d'un point de vue paysager. Le site est très visible depuis la voie rapide et est accolé aussi bien à des terres agricoles qu'à la zone commerciale d'Orval.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE à MODERE** car il est très visible depuis la 4 voies qui fragmentent les parcelles concernées.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site se trouve Le long de l'autoroute A71 et il est longé par une voie communale.

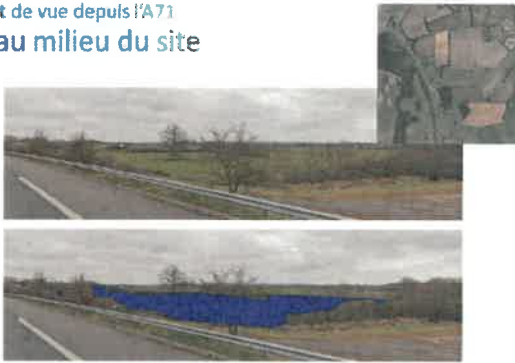
Le site est sujet aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique du fait de la présence de l'autoroute. Le site est moyennement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le sud de la parcelle est potentiellement sujet aux débordements de nappe et le nord est potentiellement sujet aux inondations de cave.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE à FORT** car le site est sujet à de nombreux risques (Inondations de cave, débordement de nappe, retrait/gonflement des argiles) et se situe le long d'un axe de transport majeur (autoroute A71)

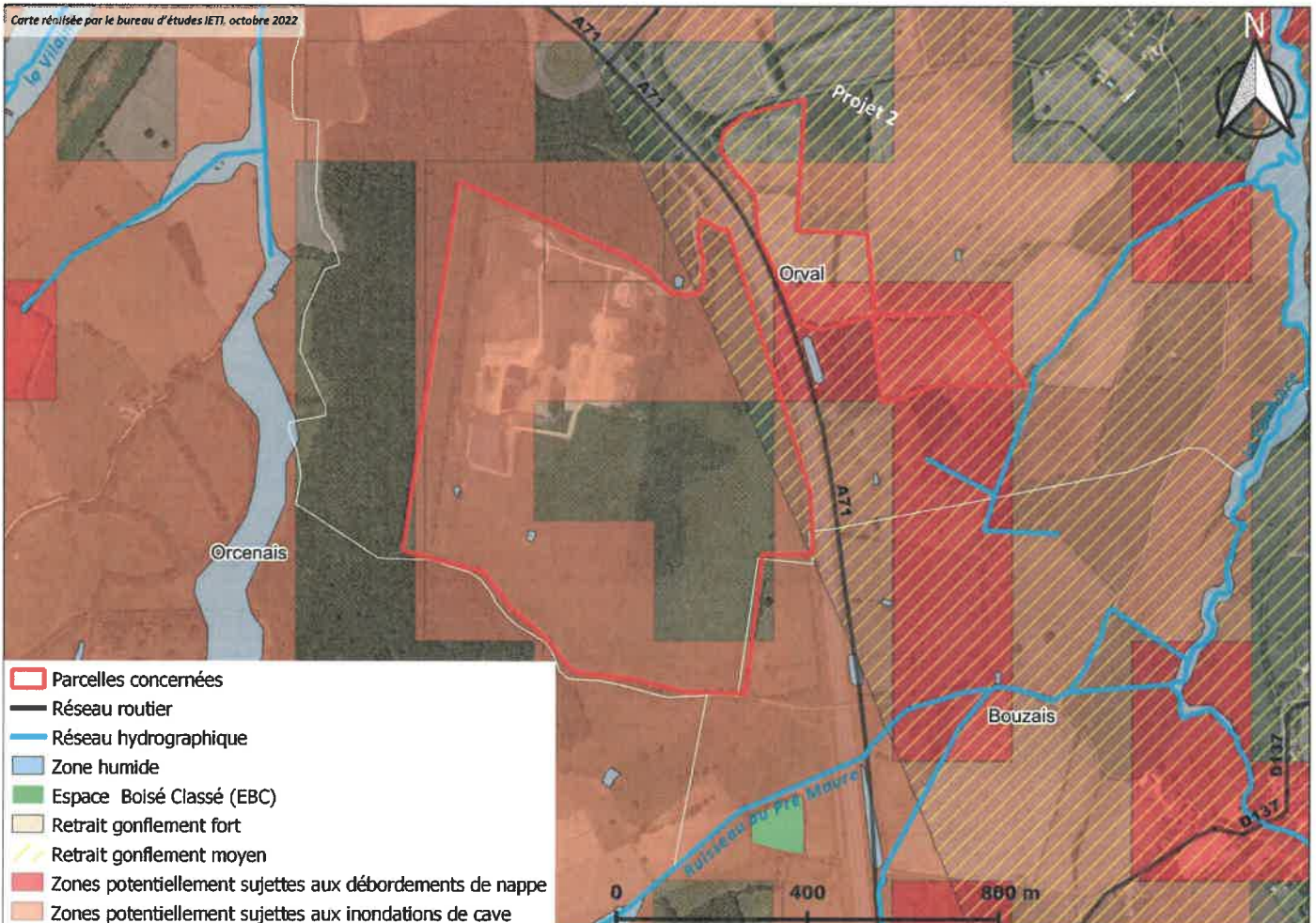
Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	MODERE à FORT
Energie et gaz à effet de serre	MODERE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE
Paysages et patrimoine	MODERE à FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE à FORT

Point de vue depuis l'A71 au milieu du site



Carte réalisée par le bureau d'études IETI, octobre 2022



- Parcelles concernées
- Réseau routier
- Réseau hydrographique
- Zone humide
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Retrait gonflement fort
- Retrait gonflement moyen
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire MODERE A FORT	L'installation du parc photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies renouvelables soit qui ne produit pas de GES.	POSITIF (+)	Le PADD et 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. » Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : <ul style="list-style-type: none"> • Un Impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité 	NEGATIF (-)	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». <p>L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.</p>	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE A FORT	Le passage en zone Nph va entraîner une perte d'unité paysagère d'autant que le site est visible depuis un axe de transport majeur.	NEGATIF (-)	D'après le règlement du PLUI-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». <p>Dans le règlement il est inscrit que « 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.</p>	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque d'inondations de cave et de débordements de nappe.	NEGATIF (-)	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	NEUTRE	

61

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FORT	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	NEGATIF (-)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT	NEGATIF (-)	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF (-)	NEUTRE

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen à fort et les incidences identifiées liées à l'installation d'un site agri photovoltaïque ont des incidences plutôt mitigées.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et notamment au travers le règlement permet de réduire fortement les incidences sur le site. De plus le projet ne concerne qu'une partie de la parcelle ce qui réduit fortement l'emprise au sol de ce dernier. Le reste de la parcelle reste intacte.

62

5.3.8 Saint-Amand-Montrond
PRESENTATION DU SITE

Le site identifié en zone agricole se situe sur la commune de Saint-Amand-Montrond (18200), rue des Séjots dans le quartier Les Grands Champs. La modification prévoit un passage en trame jardin sur la parcelle BK 73.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Création d'une trame jardin en zone U, idée d'avoir un jardin d'agrément et de geler la constructibilité du site. L'idée est d'assurer la pérennité des espaces de jardins et d'y autoriser les annexes et les aménagements légers. Cette trame est inscrite au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, d'assurer la pérennité des espaces de jardins.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOLETS ENVIRONNEMENTAUX



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

Le site fait partie d'une trame verte importante avec d'autres terrains ouverts accolés à de petites parcelles d'agriculture.



ZOOM sur les zones humides :

Le site n'est pas impacté par les zones humides d'après les données du PLU-H.

Cependant, d'après les données 2014 de l'UMR SAS INRA-AGRO CAMPUS OUEST, la parcelle a une probabilité très forte de se situer sur un milieu potentiellement humide.



2014, AMUR SAS INRA-AGRO CAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car même si une zone humide n'est pas avérée sur le site ce dernier a une probabilité très forte d'être sur un milieu potentiellement humide en croisant les données. De plus l'arbre protégé est une composante importante s'inscrivant dans la trame paysagère et agricole avoisinante.

Caractéristiques physiques du territoire

Le site a une surface d'environ 4 500 m². Il est situé sur la commune de Saint-Amand-Montrond dans le quartier Les Grands Champs. La parcelle longe la rue des Séjots et se trouve entre zone résidentielle, zone commerciale et une zone de jardins plantés privés.

Le site se situe proche d'une OAP et de deux zones ER (espace réservé).

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site présente une topographie plane mais peut-être sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain car se trouvant à proximité d'une zone industrielle et commerciale et d'une zone résidentielle.

Energie et à gaz à effet de serre

Le site est situé à moins de 200 m d'un arrêt de la navette Pepita, rue Des Grands Villages. La navette gratuite possède 7 places assises et 2 places debout. La parcelle reste cependant éloignée des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est principalement assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE** car le site n'est que peu accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est une ancienne parcelle agricole. Jusque les années 2010 l'ensemble du terrain était non bâti. La parcelle est délimitée par une haie d'arbres le long de la rue des Séjots et l'on peut identifier un arbre protégé au centre de ce dernier.



STREET VIEW, MARS 2022, VUE SUR L'ARBRE PROTEGE DEPUIS LA RUE DES SEJOTS



2022 GOOGLE MAPS

Paysages et patrimoine

Le site se trouve à proximité des parcelles agricoles constituant le quartier Les Grands Champs. La zone pavillonnaire forge le paysage du site. Il est accolé au foyer d'hébergement pour adultes handicapés 'FH APEI' rue Bernard Fagot et derrière deux pavillons situé rue Séjots.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** par sa visibilité tant depuis le foyer d'hébergement, que des deux pavillons rue Séjots.

Nuisances, risques naturels et technologiques

La parcelle est à proximité avec la D951 qui traverse de part et d'autre la commune, à moins de 200 m.

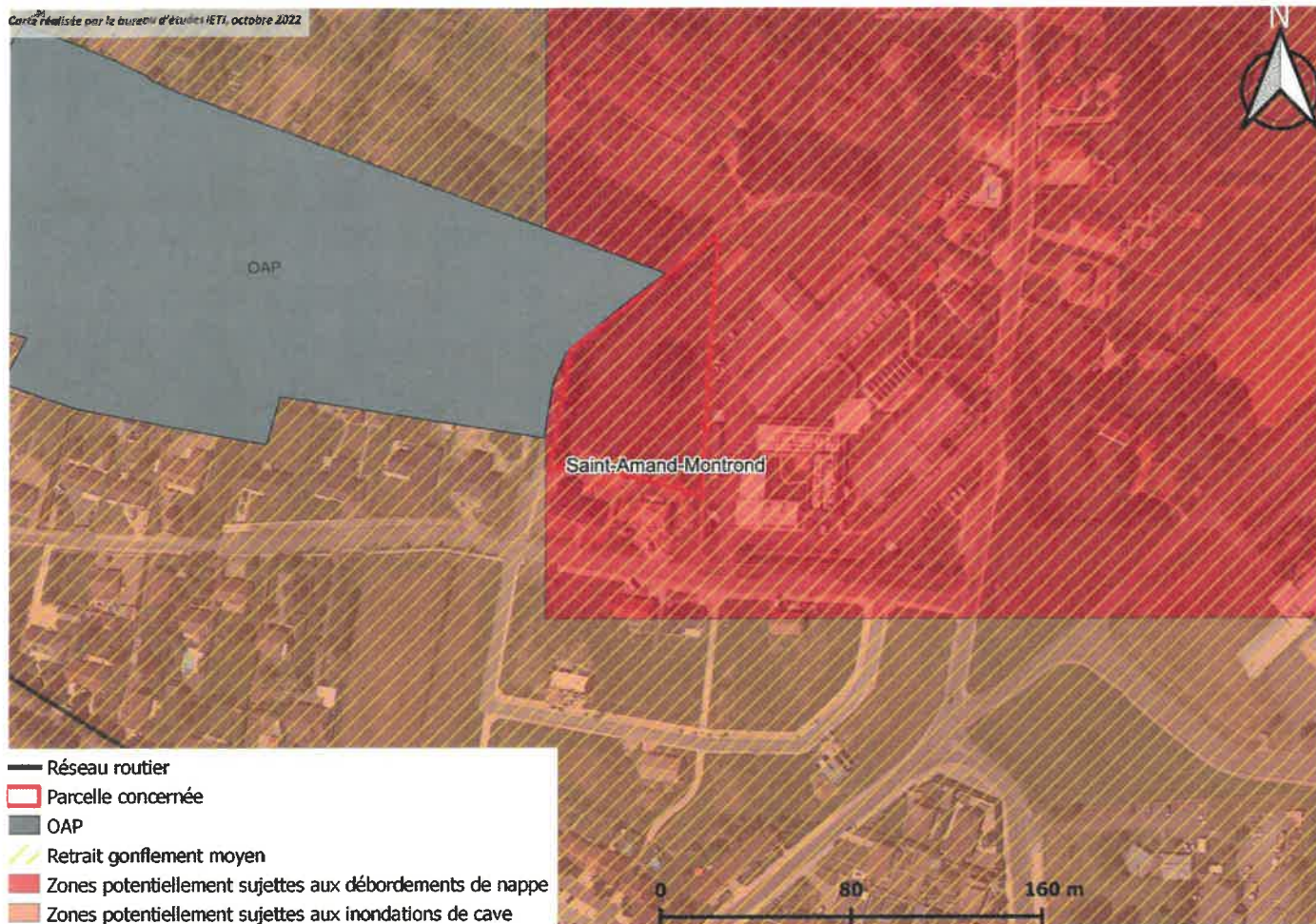
Le niveau de retrait/ gonflement des argiles sur le site est moyen.

Le site se trouve sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** ce dernier étant potentiellement sujet aux débordements de nappe et moyenne au retrait/gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	MODERE A FORT
Energie et gaz à effet de serre	MODERE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire MODERE	La conservation de la parcelle et la protection de l'arbre au milieu de cette dernière permet de conserver sa qualité environnementale et d'absorption carbone.	TRES POSITIF (++)	L'article L.151-23 du code de l'urbanisme assure qu'au moins 90% de la superficie des espaces en trame jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés.	TRES POSITIF (++)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE	La trame jardin permet de protéger la parcelle ce qui n'a pas d'impact négatif sur les émissions de GES.	TRES POSITIF (++)	90% de la surface de la parcelle doit être maintenus en espaces verts de pleine terre	TRES POSITIF (++)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'inscription de la parcelle en trame jardin au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, assure une pérennité des espaces de jardins, seuls y sont autorisés les annexes et les aménagements légers. Ainsi cela permet une valorisation et une protection de l'espace ouvert et de son arbre protégé.	POSITIF (+)	L'article L.151-23 du code de l'urbanisme assure qu'au moins 90% de la superficie des espaces en trame Jardin doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, libres ou plantés. « Seuls y sont autorisés : • Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m ² , • Et les aménagements et installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...). Ces annexes, aménagements et installations devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. », d'après l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.	TRES POSITIF (++)	
Paysages et patrimoine MODERE	Le projet permet la protection de l'espace naturel et permet de conserver une continuité paysagère avec les zones agricoles alentours.	POSITIF (+)	La trame jardin permet de conserver l'aspect naturel de la parcelle ainsi « Les espaces en trame jardin figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...) », d'après l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.	TRES POSITIF (++)	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet de conservation du caractère naturel de la parcelle et la protection de l'arbre peut atténuer les risques naturels du site : débordements de nappe retrait/gonflement des argiles. En tout cas, il n'aggrave pas les risques bien au contraire.	TRES POSITIF (++)	Limitation de l'artificialisation des sols seuls les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m ² sont autorisées.	TRES POSITIF (++)	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	TRES A MODERE	TRES POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)
Energie et gaz à effet de serre	MODERE	TRES POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)
Paysages et patrimoine	MODERE	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	TRES POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées liées à la mise en place d'une trame jardin encadrée par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont des incidences positives.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUi-H et notamment au travers le règlement permet de rendre très positifs la totalité des thématiques. En effet, le projet permet de conserver la parcelle en l'état. Seuls les annexes y sont autorisées si elles font moins de 10m² ou si ces dernières sont légères et participe à la valorisation de cet espace.

5.3.9 Saint-Amand-Montrond
PRESENTATION DU SITE

Le site identifié en zone agricole A se situe sur la commune de Saint-Amand-Montrond (18200) au lieu-dit la Ragotte. La modification prévoit la création d'une nouvelle aire d'accueil de voyage sur la parcelle cadastrée BV 120.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

La parcelle de 4 480m² appartient à la commune qui souhaite créer une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage. Passage de zone A en zone Ngv correspondant, d'après le règlement du PLUI-H « à des secteurs dédiés à l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage ». Le projet prévoit deux lots (A et B) qui comporte au total 2 maisons avec une emprise de 40m² chacune, 6 places pour des résidences mobiles et la création de 8 places de stationnement. La construction et la gestion a été confiée à l'Office public de l'Habitat du Cher Val de Berry.



LAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)



Extrait du plan de faisabilité des terrains familiaux au lieu-dit La Ragotte (source office public de l'Habitat du Cher Val de Berry)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOLETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

La parcelle 120 est éloignée du centre-ville de la commune se situant à 3km de l'office de tourisme de la ville de Saint-Amand-Montrond dont elle est rattachée. Le site est 800m de l'entrée de la zone commerciale de la commune.

Le site se situe dans une zone principalement constituée de terrains agricoles et de bocages. Quelques pavillons très parsemés constituent le paysage. En contrebas du terrain il y a une zone en Ngv et une autre plus grande un peu plus au nord. Le site est à quelques mètres d'un grand site Nph.

Le site se situe à environ 600m d'un espace réservé, il a une surface de 4 480m². Le chemin qui le longe ne porte pas de nom mais il se situe proche du chemin Le Breuil proche du quartier Les Zéros.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car ce dernier n'est pas concerné par les phénomènes d'îlot de chaleur urbain et sa topographie semble assez plane.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site était jusqu'à début 2023 un site jardiné qui comportait des serres sous tunnels à bâche plastique. La présence de quelques arbres en bordure de terrain dont une haie au nord de la parcelle identifiée au règlement graphique du PLUI-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



On peut apercevoir sur cette photographie la présence des serres et de deux arbres de haute tige au premier plan.

ZOOM sur les zones humides :

Le site se situe à 20 m d'une surface hydrographique qui s'apparente à une petite mare. Il n'y a pas de présence de zones humides d'après les données du PLUI-H.

D'après les données 2014 de l'UMR SAS INRA-AGRO CAMPUS OUEST, une partie de la parcelle a une probabilité assez forte d'être un milieu potentiellement humide.



2014, AMUR SAS INRA-AGRO CAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car ce dernier accueille deux arbres de haute tige vieux d'au moins 40 ans et qu'une partie de la parcelle est potentiellement située en zone humide.

Paysages et patrimoine

Les alentours du site sont à dominante agricole même si l'on note la présence de quelques pavillons aux alentours. Le site est peu visible depuis les grands axes routiers mais il est dans une continuité agricole et naturelle prononcée. En contrebas du site, un parc photovoltaïque a été installé.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MILIEU** car les arbres présents empêchent ce dernier d'être visible depuis la route.

Nuisances, risques naturels et technologiques

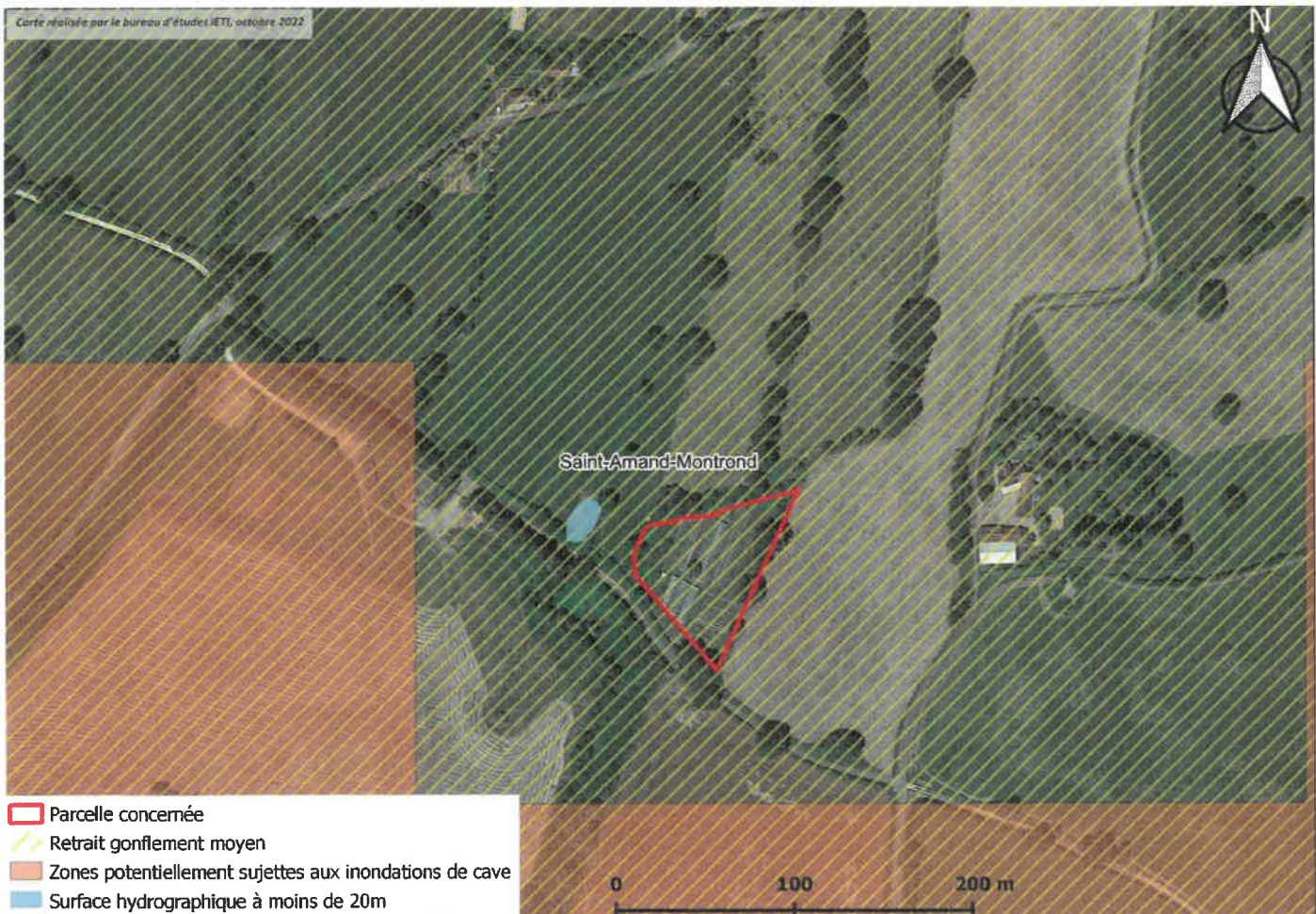
Le site est moyen sujet au retrait/ gonflement des argiles. Il n'est pas concerné par des phénomènes de remontées de nappes

Il se situe à 850m du site Synergie d'activité de broyage, concassage et substances végétales, non SEVESO mais soumis au régime d'autorisation.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car ce dernier est moyennement sujet au retrait-gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE
Paysages et patrimoine	FAIBLE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux flots de chaleur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond.	NEUTRE	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limité à 10% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ngv prévoit l'arrivée d'habitants sur une parcelle qui n'en compte actuellement pas. Cela va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est éloigné de tout transports en communs, du centre urbain et de tout commerces.	NEGATIF II	La qualité thermique des bâtiments est encadré dans le règlement : « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement. »	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit la construction de deux maisons dont l'emprise au sol a été défini à 40m2 par habitat. L'artificialisation des sols représente 40% de la superficie totale de la parcelle. Le projet prévoit de conserver la haie qui est identifiée au règlement graphique du PLUi-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle. Nous n'avons pas assez d'éléments précis sur la conservation ou non des arbres sur le site mais l'urbanisation du sol et la construction de deux maisons risque d'impacter les arbres présents sur la parcelle. De plus le projet est implanté sur une parcelle potentiellement fertile (en témoigne le passé agricole du site pas plus tard qu'en 2022 qui accueillait des serres).	NEGATIF III	La révision allégée du PLUi-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » Le projet prévoit de conserver la haie qui est identifiée au règlement graphique du PLUi-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle.	NEUTRE	Prévoir la conservation des arbres présents sur le site s'ils sont identifiés d'un intérêt écologique (diag phytosanitaire).

71

Paysages et patrimoine FAIBLE	L'urbanisation de cette parcelle jusqu'ici non artificialisée (au sens de non imperméabilisé) entraîne une perte d'unité paysagère. En effet, la parcelle se situe en plein milieu agricole et éloignée du centre urbain de la commune.	NEGATIF III	Le règlement en zone Ngv prévoit un traitement particulier concernant les façades, toitures et clôtures : « Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. <ul style="list-style-type: none"> L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. » Concernant le caractère paysager du site, d'après le règlement de la zone Ngv : <ul style="list-style-type: none"> « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve Incendie de type mare, etc. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. » 	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	L'urbanisation du site augmentation l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles.	NEGATIF II	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limité à 10% de la superficie du terrain et au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. Le projet prévoit l'utilisation d'un sol stabilisé pour les places résidences mobiles, les espaces de stationnement et les accès routier et desserte interne. Ce type de revêtement perméable permet de réduire les risques de ruissellement. Toutefois ils viennent artificialiser le sol et ainsi constitue une fracture à la continuité des sols.	NEGATIF III	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF II	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	NEGATIF III	NEUTRE
Paysages et patrimoine	FAIBLE	NEGATIF III	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE	NEGATIF II	NEGATIF III

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées liées à la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ont des incidences négatives sur l'environnement.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUi-H et notamment au travers le règlement permet de rendre positifs la quasi-totalité des thématiques. En effet, le projet et le règlement permet de l'utilisation d'un sol stabilisé pour les places résidences mobiles, de conserver la haie mais aussi d'accorder une importance particulière au traitement paysager du projet.

72

5.3.10 Saint-Amand-Montrond
PRESENTATION DU SITE

Le site identifié se situe sur la commune de Saint-Amand-Montrond. Il est éloigné du centre de la commune. Les parcelles alentours sont agricoles et naturelles. Le site prévoit de déclasser une partie du terrain de zone Ngv en zone A. La re délimitation du secteur Ngv concerne une superficie de zone de 3 965m².

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

La révision allégée n°1 est également l'occasion pour l'intercommunalité de supprimer deux STECAL Ngv sur la commune de Saint-Amand-Montrond, qui à fin 2022, ne sont plus d'actualité. Les études menées par la collectivité ont permis de préciser la délimitation des périmètres des STECAL Ngv. C'est l'occasion de mettre en cohérence le zonage réglementaire avec la réalité des projets d'accueil des gens du voyage avec le reclassement en zone A d'une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site a une topographie plane. Il se situe le long du chemin la Verne Chaplin à proximité de la zone commerciale de Saint-Amand-Montrond. Il est accolé à deux aires d'accueils pour les gens du voyage et d'un parc photovoltaïque. Il n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car ce dernier n'est pas concerné par les phénomènes d'îlot de chaleur urbain et sa topographie semble assez plane.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

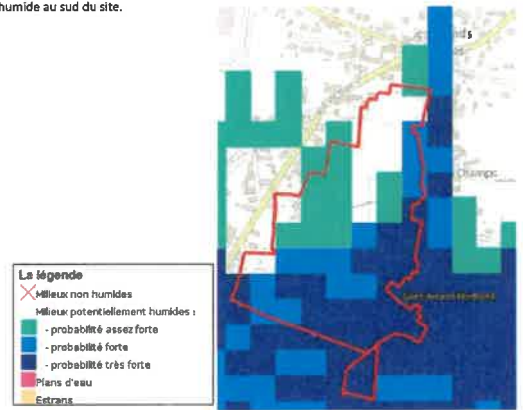
Biodiversité et milieux naturels

Le site est composé d'un pâturage naturel. On constate la présence de haies qui bordent le sud du site. Le site s'inscrit dans la continuité d'un espace boisé. Il est inscrit dans une trame boisée ce qui en fait un site potentiel d'accueil de la faune et de la flore.

 ZOOM sur les zones humides :

Le site ne présente pas de zones humides avérées.

D'après les données 2014 de l'UMR SAS INRA-AGRO CAMPUS OUEST, une partie de la parcelle a une probabilité très forte de la présence d'une zone humide au sud du site.



Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE** car le site ne présente pas de zones humides avérées mais une potentielle. Le sud de la parcelle est bordé par des haies qui accueillent potentiellement une faune et une flore.

Paysages et patrimoine

Les alentours du site sont à dominante agricole même si ce dernier est situé à proximité de la zone commerciale. Le site est peu visible depuis les grands axes routiers mais il s'inscrit dans une continuité agricole et naturelle prononcée. Il est accolé à un site photovoltaïque.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car il n'est pas visible depuis les grands axes routiers.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est moyen sujet au retrait/ gonflement des argiles. Il est potentiellement sujet aux inondations de cave.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car ce dernier est moyennement sujet au retrait-gonflement des argiles et est potentiellement sujet aux inondations de cave.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE
Paysages et patrimoine	FAIBLE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet est de passer de zone Ngy en zone A une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268.	POSITIF (+)	D'après le règlement au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.	TRES POSITIF (++)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet de reclasser en zone A une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268 permet de conserver la parcelle en l'état. Cela n'a pas d'incidences négatives sur les émissions de GES dans le secteur.	POSITIF (++)	Performance énergétique <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement. 	TRES POSITIF (++)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet de reclasser en zone A une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268 ce qui permet à la faune et à la flore de se déplacer librement. Cela permet le maintien de l'agriculture sur le secteur.	POSITIF (++)	D'après le règlement : <ul style="list-style-type: none"> - au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. - D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. - Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. 	TRES POSITIF (++)	
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet de reclasser en zone A une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268 permet de conserver la continuité paysagère et naturelle du site et de ses alentours.	POSITIF (++)	Le règlement stipule : Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune. <ul style="list-style-type: none"> - La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. - Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. - L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. 	TRES POSITIF (++)	

75

Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le projet de reclasser en zone A une partie des parcelles cadastrées BV098 et BV0268 ce qui réduit les risques naturels présents sur le site.	POSITIF (+)	D'après le règlement, sont autorisés sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés : <ul style="list-style-type: none"> • aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone, • ou à des aménagements paysagers, • ou à des aménagements hydrauliques, • ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, • ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, • ou à l'exploitation des énergies renouvelables. - Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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. 	TRES POSITIF (++)	
--	---	-------------	--	-------------------	--

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)
Paysages et patrimoine	FAIBLE	POSITIF (++)	TRES POSITIF (++)
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées liées au reclassement d'une partie de la parcelle en zone A a des incidences positives sur l'environnement.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et notamment au travers le règlement permet de rendre positifs la totalité des thématiques.

76

5.3.11 Saint-Amand-Montrond
PRESENTATION DU SITE

Le présent site est identifié par la commune pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'intercommunalité. Le périmètre du projet concerne les parcelles cadastrées OC047, 048 et 052 et partiellement les parcelles OC046, 050 et 051 sur la commune de Saint-Amand-Montrond (18200), route de Charenton-du-Cher.

Passage de zone A en zone Ngv, qui d'après le règlement correspond à « des secteurs dédiés à l'accueil et/ou la sédentarisation des gens du voyage ». Le programme d'aménagement de l'aire d'accueil comprend : 24 emplacements famille d'une superficie de 108m², 6 blocs sanitaires dont 1 accès PMR, 25 places de stationnements dont 4 PMR, 1 locale gardien et une noue paysagère de faible pente et de faible profondeur.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Aire ciblée pour l'accueil des gens du voyage le long de la départementale D951. Ce changement de zones permettrait également d'élargir la voie d'accès 5 mètres et la réalisation d'une voirie de desserte interne en enrobé de 5,5 mètres de large.



AN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)



Plan masse. Source : Communauté de communes

CARACTÉRISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFÉRENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est excentré du centre-ville se trouvant à 3,7km de l'office de tourisme et à 1,2 km du début de la zone d'activité de la commune de Saint-Amand-Montrond.

Le site se trouve le long de la départementale de la D951 aussi appelée route de Charenton. Il est limitrophe à la commune de Saint-Pierre-Les-Étieux. Il n'est pas concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car sa topographie est peu marquée et le site n'est pas vulnérables au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODÈRE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Des arbres et haies sont présents sur le site. Ce dernier fait partie d'une trame verte. C'est un pâturage naturel en cours d'enrichissement sur sa partie sud, qui peut accueillir une biodiversité variée. Quelques parcelles semblent être

Le paysage du site est très semblable à un bocage qui est un motif paysager très fréquent dans le secteur. Ce dernier s'accompagne d'une trame boisée et trame végétale significative.

En contrebas au nord du site il y a le passage du canal de Berry (déclassé).



ZOOM sur les zones humides :

Pas de présence de zones humides sur la parcelle mais le site est accolé à une zone importante par sa taille.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE** car le site n'a pas de zone humide mais présente un intérêt certain pour l'accueil de la biodiversité.

Paysages et patrimoine

Le site est situé le long de la départementale D951 et de ce fait est très visible.

Le site est principalement de parcelles en zone A, elle est accolée à une zone UE qui correspond à l'usine et se trouve non loin d'une zone Uh par la présence de quelques hameaux situés à l'ouest du site.

Le site est accolé à 2 petites maisons en briques peu qualitatives.



Street view, novembre 2010, vue depuis la route longeant le site.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE** car le site est en cours d'enrichissement. Il y a une forte visibilité du secteur mais pas de valorisation.

Nuisances, risques naturels et technologiques

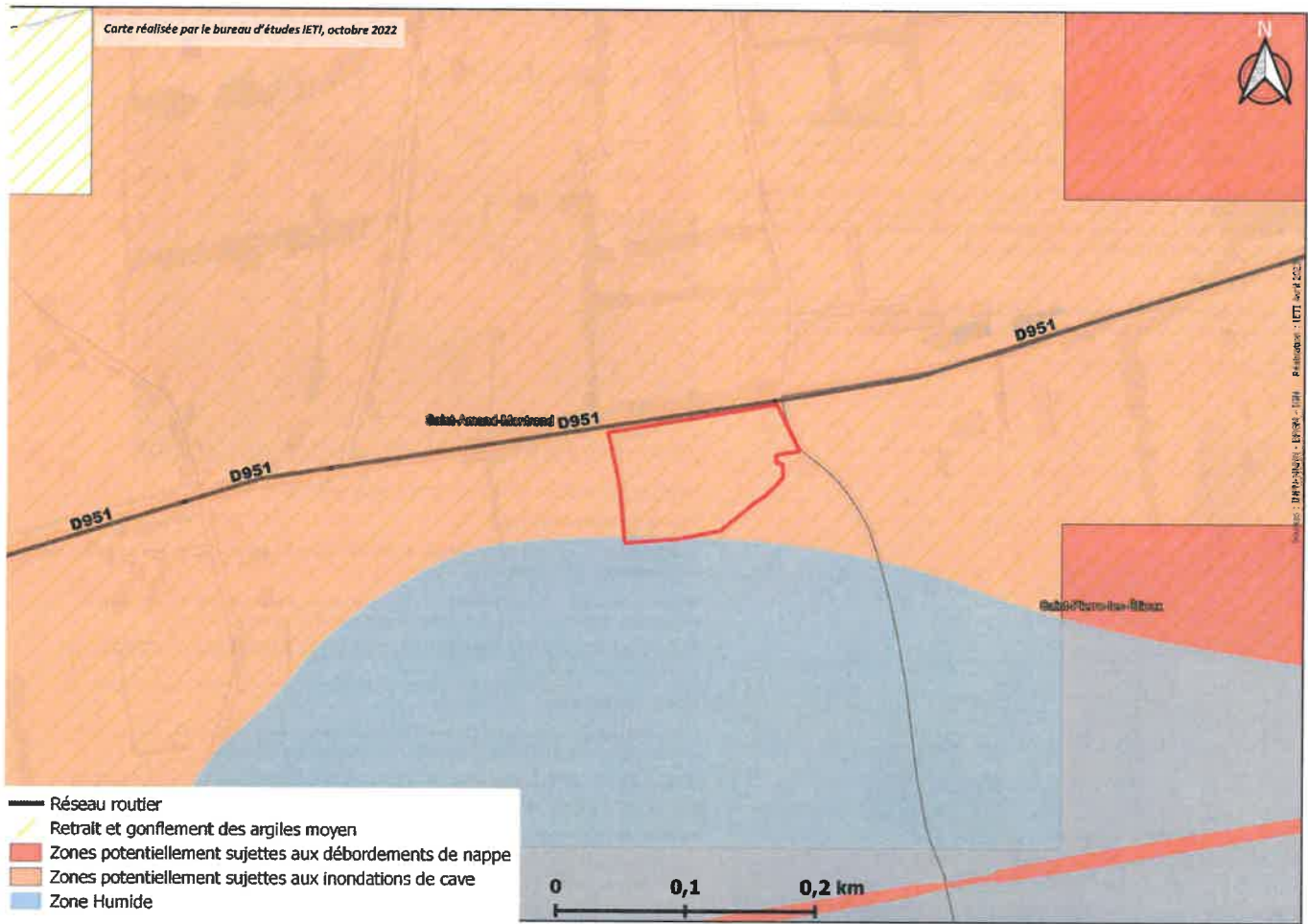
Il se situe à 50m du site Synergie d'activité de broyage, concassage et substances végétales, non SEVESO mais soumis au régime d'autorisation. Ce dernier peut causer des nuisances sonores.

Le site est moyennement sujet au retrait/gonflement des argiles.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE** car ce dernier est sujet au retrait/gonflement moyen des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODÈRE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODÈRE
Paysages et patrimoine	MODÈRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODÈRE



79

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le site est visible depuis la route de Charenton (D951) se situant le long de cette dernière. La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux îlots de chaleur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond. Le projet prévoit une artificialisation partielle d'une partie du site l'est du site est conservé dans son état actuel.	NEUTRE	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit 24 emplacements familles et 25 places de stationnement et donc l'arrivée d'habitants. Cette hausse de la population va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est éloigné de tout transports en communs, du centre urbain et de tout commerces	NEGATIF (1)	Le PADD traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoire, Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). »	FAIBLE A MODERE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit l'aménagement de 24 emplacements famille d'une superficie moyenne de 108m ² , l'installation de 6 blocs sanitaires et 25 places de stationnement. Le projet prévoit une artificialisation parcelle du site. Une noue paysagère est prévue dans le projet pour filtrer les eaux de pluie. L'arbre existant en entrée de site est conservation et des plantations complémentaires sont prévues en accompagnement des places de stationnement Une grande partie est du terrain est conservé dans son état actuel de prairie. Toutefois l'urbanisation de ce site va fragiliser la biodiversité présente sur les sites.	NEGATIF (1)	La révision allégée du PLU-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage • Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre • L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain • Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. »	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone Ngv entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère rural du paysage. Le projet prévoit le remplacement de la clôture agricole déjà en place. Le site sera visible depuis la route départementale mais sera en retrait de cette dernière.	NEGATIF (1)	Le règlement en zone Ngv prévoit un traitement particulier concernant les façades, toitures et clôtures : <ul style="list-style-type: none"> « Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. » Concernant le caractère paysager du site, d'après le règlement de la zone Ngv : <ul style="list-style-type: none"> - « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. 	NEUTRE	

80

			<ul style="list-style-type: none"> - D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols ». <p>Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. »</p> <p>D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limité à 10% de la superficie du terrain et au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre</p>	
Nuisances, risques naturels et technologiques	L'urbanisation du site augmentation l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et aux inondations potentielles de cave. Le projet prévoit une noue paysagère de faible pente et de faible profondeur	NEGATIF ||		NEUTRE (+/-)

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF (-)	NEUTRE (+/-)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	NEGATIF (-)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	MODERE	NEUTRE (+/-)	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	TRES NEGATIF (-)	NEUTRE (+/-)

Globalement, le passage en zone Ngv présente des incidences négatives sur l'environnement. Les incidences sont surtout liées à l'artificialisation du sol et à l'arrivée de nouveaux habitants dans le secteur.

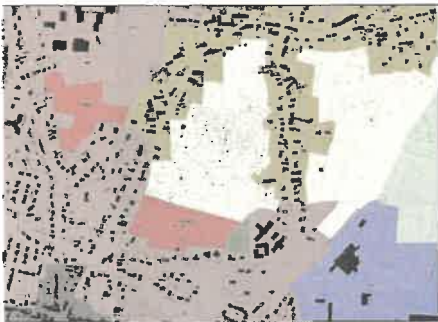
Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H ne permettent pas de réduire totalement les incidences négatives du projet sur l'environnement. Toutefois ces dernières sont partiellement réduites notamment du fait que le projet prévoit la conservation des arbres présents sur le site et il prévoit la création d'une noue paysagère pour filtrer les eaux de pluie. L'arbre existant en entrée de site est conservé et des plantations complémentaires sont prévues en accompagnement des places de stationnement.

5.3.12 Saint-Amand-Montrond PRESENTATION DU SITE

La présente modification de zonage concerne le quartier des Grands Villages sur la commune de Saint-Amand-Montrond. La modification prévoit un passage de ces parcelles en zone Am, une nouveau sous-zonage désignant une zone agricole maraîchage.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le site concerné est un secteur maraîchage de jardins familiaux et professionnels. Le changement de zonage permettrait aux particuliers et professionnels de pouvoir créer des cabanes/abris de jardins pour stocker du matériel. Ce dernier permet aussi une conservation de la trame des jardins.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est excentré du centre-ville et est encadré par une zone résidentielle. La topographie du site est assez plane.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car la topographie du site est peu marquée.

Energie et gaz à effet de serre

Le site se trouve à proximité de 3 arrêts de la navette de transports en commun Pepita (7 places assises, 2 debout). Il est proche des arrêts 8, 9 et 10 du circuit Grands Villages. Le site est éloigné des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est principalement assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car le site n'est que peu desservi par les services de transports en commun et est donc sujet au phénomène de GES liés aux déplacements.

Biodiversité et milieux naturels

Le site est principalement à caractère agricole. Les nombreux jardins entretenus par des professionnels ou des particuliers sont caractéristiques du quartier Des Grands Villages. Quelques parcelles sont inexploitées et ont laissé la végétation reprendre sa place. Ces vastes espaces ouverts sont propices à l'accueil d'une biodiversité diverse et variée : zone de cultures, arbres, arbustes.

Les parcelles permettent à la faune de se déplacer et à la flore de pouvoir se disperser sur les nombreux sites naturels. La proximité entretenue avec le quartier résidentielle entourant le site permet de créer une certaine continuité écologique puisque les pavillons possèdent généralement des jardins. Le site a aussi un intérêt alimentaire fort puisqu'il peut permettre un développement d'une production plus locale.



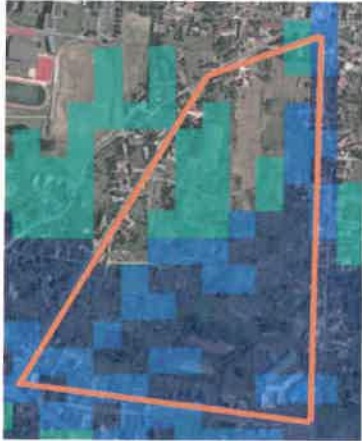
STREET VIEW, MARS 2022, VUE DEPUIS LA RUE GRAZIEUX SUR LES JARDINS : PRESENCE D'UNE BIODIVERSITE DIVERSE



PHOTO SATELLITE, GOOGLE 2022 : ILLUSTRATION DU MAILLAGE DE PARCELLES AGRICOLES ET NATURELS SUR LE SITE

ZOOM sur les zones humides :

Pas de zone avérée sur le site. D'après les données SIG zones humides la parcelle a une probabilité assez forte, forte à très forte d'être concernée par des zones humides



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site présente une diversité d'accueil pour les espèces et une biodiversité diverse. Il est aussi sujet potentiel à la présence de zones humides plus ou moins forte.

Paysages et patrimoine

Le paysage est façonné par ces parcelles agricoles et naturelles. Le quartier Des Grands Villages a un intérêt paysager très fort à conserver.

Il possède une visibilité limitée depuis les grands axes routiers mais il est très visible depuis les pavillons qui entourent le site.

Au nord de la parcelle il y a la présence d'une OAP.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il n'a qu'une visibilité limitée depuis les pavillons alentours.

Nuisances, risques naturels et technologiques

L'ensemble du site est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau moyen. Une partie de la zone est potentiellement sujette aux débordements de nappe.

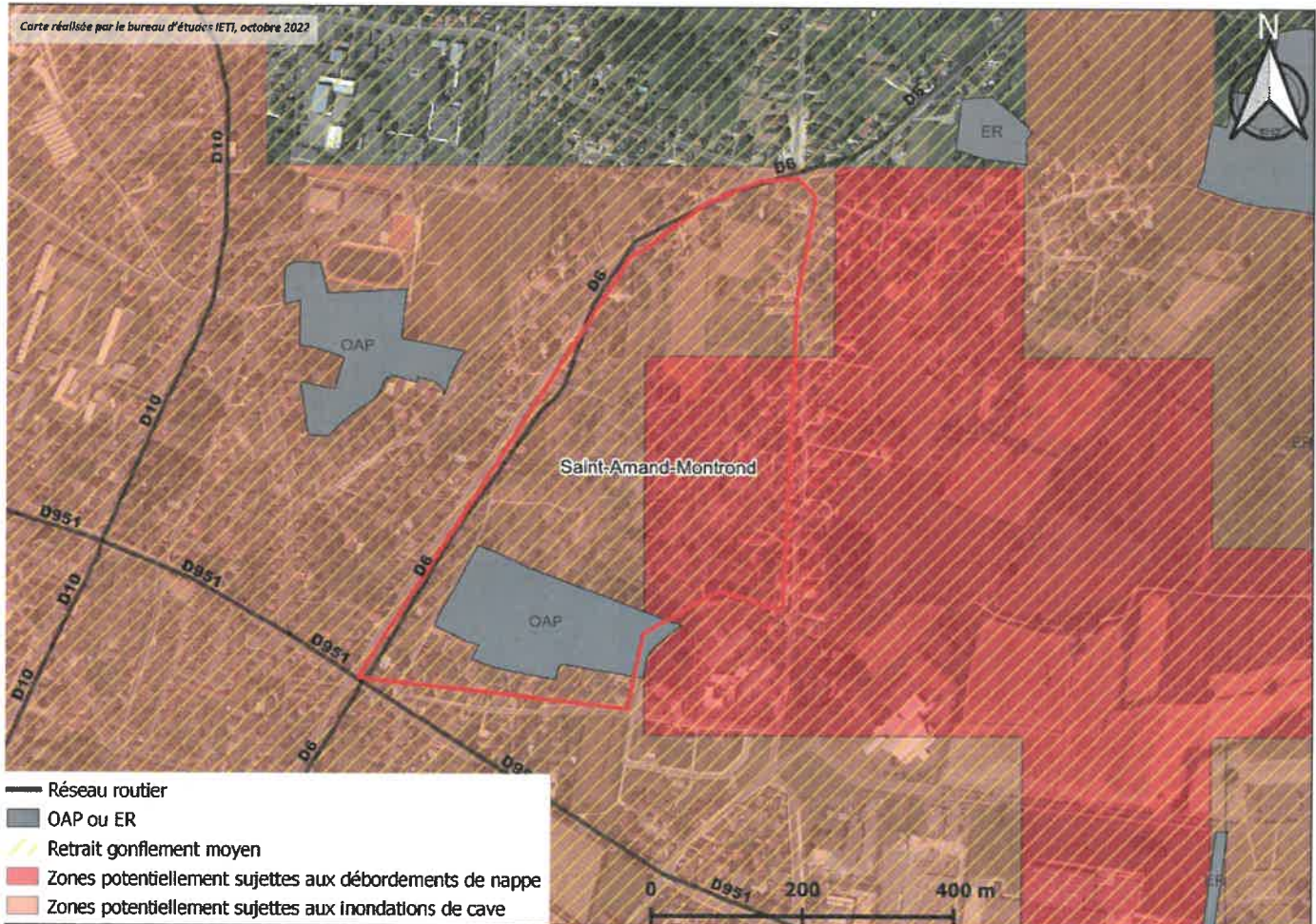
Les parcelles sont aussi un lieu important pour la qualité de vie des habitants alentours.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il présente des risques de retrait/gonflement des argiles et est potentiellement sujet aux débordements de nappe.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT

Carte réalisée par le bureau d'études IETI, octobre 2022



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet ne prévoit pas d'augmentation de la densité sur le secteur et ne favorise pas un effet de chaleur urbain. Les abris de jardin sont démontables et ne viennent pas imperméabiliser le sol.	POSITIF (+)	Sont autorisés les abris de jardins sous certaines conditions d'après le règlement : « D'une surface de planche maximale inférieure ou égale à 10m ² , d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3m, d'être démontable (pas d'imperméabilisation des sols, et limitation d'un abri de jardin par unité foncière »	TRES POSITIF (++)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE	Le projet ne prévoit pas d'augmentation potentielle de consommation d'énergie ni d'augmentation potentielle de GES sur le secteur.	NEUTRE	L'OAP Saint-Amand-Montrond – secteur Séjots nord prévoit une accessibilité et une desserte par les modes doux. De plus, Le PADD traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoire. Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet de création d'une zone Am permet l'autorisation d'abris de jardins sur les parcelles ce qui peut réduire une partie de la taille de la parcelle et donc de la biodiversité présente sur site	NEUTRE	Sont autorisés les abris de jardins sous certaines conditions d'après le règlement : « D'une surface de planche maximale inférieure ou égale à 10m ² , d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3m, d'être démontable (pas d'imperméabilisation des sols) »	TRES POSITIF (++)	Possibilité de proposer certains types de matériaux aux propriétaires des terrains. Matériaux respectueux de l'environnement et du caractère agricole et naturel du site.
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	La présence d'abris démontable ne va pas venir entraver le caractère agricole et naturel du site.	POSITIF (+)	Un seul abri de jardin par terrain autorisé dans le règlement par unité foncière.	TRES POSITIF (++)	Préférer certains matériaux, certaines couleurs pour les abris pour maintenir une certaine uniformité.
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet qui autorise les abris de jardin à certains conditions (démontable, réversible et qui n'imperméabilise pas les sols) n'augmente pas l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations et retrait-gonflement des argiles car le sol ne sera pas imperméabilisé.	POSITIF (+)	Les abris de jardins doivent être démontable d'après le règlement et réversible (pas d'imperméabilisation des sols), d'après le règlement.	TRES POSITIF (++)	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)
Energie et gaz à effet de serre	MODERE	NEUTRE	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEUTRE	TRES POSITIF (++)
Paysages et patrimoine	FAIBLE A MODERE	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	POSITIF (+)	TRES POSITIF (++)

Globalement, le projet de création d'une zone agricole dans le secteur des Grand Villages, afin de préserver la vocation maraichère et jardinée des lieux, a un impact positif sur l'environnement. La révision allégée vise à conserver et protéger cette agriculture et également d'y autoriser l'installation de cabanes de jardin pour stocker du matériel. Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H et au travers du règlement permettent de réduire totalement les incidences sur le site. En effet, il a été inscrit au règlement de limiter l'autorisation d'abris de jardin à un par unité foncière, que ces derniers soient démontables et ne viennent pas imperméabiliser le sol et enfin qu'ils respectent des prescriptions (hauteur, taille).

→ Des mesures complémentaires peuvent être envisagées comme la prescription de certains matériaux et certains couleurs afin de garantir une certaine unité paysagère et respecter la trame agricole.

5.3.13 Saint-Amand-Montrond
PRESENTATION DU SITE

Le projet prévoit la délimitation d'un STECAL NL, qui d'après le règlement correspond à « des secteurs à vocation récréative, de loisirs et/ou de tourisme ». La présente modification de zonage concerne la parcelle cadastrée 213 de la section K sur la commune de Saint-Amand-Montrond (18200). La révision allégée porte sur la poursuite de l'aménagement du lac de Virlay en base de loisirs et récréative.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

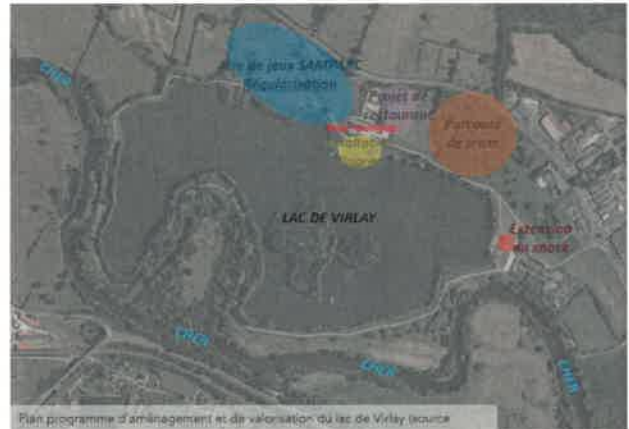
Le projet porté par la collectivité vient conforter l'offre existante et renforcer l'attractivité touristique en améliorant l'accueil des usagers et des visiteurs. Le site se situe dans le secteur de projet de l'ancienne carrière d'exploitation de sable. La commune souhaite passer une partie de la parcelle cadastrée K213 de zone A en STECAL NL. Le projet prévoit d'améliorer l'offre existante sur le site, permettre l'implantation d'une future construction à vocation de restauration, l'aménagement d'agrès au sud du bâtiment de la base nautique, l'extension du snack et le classement de l'aire de camping-cars.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)



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.

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est situé le long de la D2144, au bord du lac de Virlay, bordé par le Cher, à côté de la base nautique de Virlay et son parking. Elle concerne également le parking et l'aire de camping-car de la base de Virlay. Il est délimité par la départementale 2144 et est proche d'une zone commerciale au nord de la commune de Saint-Amand-Montrond.

La parcelle se situe entre grands espaces naturels et proche d'une zone commerciale. Elle est entourée de zone N ce qui en fait un site très préservé malgré la présence de la départementale.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** le site a une topographie plane et n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des Itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est principalement assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels. Toutefois, le site se situe à proximité d'un arrêt de la navette Pépita.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site est peu accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

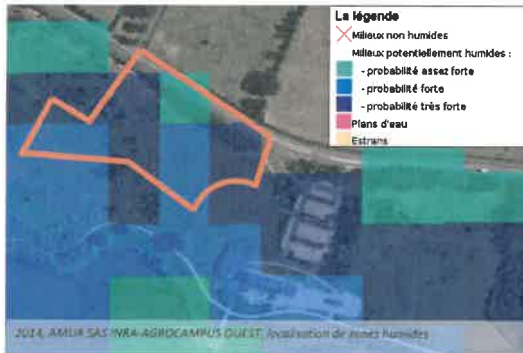
Le site sous forme de patche accueille selon les endroits plus ou moins d'arbres et arbustes. Il se situe en plein milieu d'un site naturel entre un grand espace boisé et la présence de l'eau grâce au lac.



Le site est précisément le parking et l'aire de camping-car sont accolés à un site Natura 2000 (directives habitat). La partie au nord du site se situe elle à moins de 250 m d'un ZNIEFF de type 2 et à moins de 700m d'une ZNIEFF de type 1. Il est aussi proche d'un espace boisé classé (qui fait partie d'un ZNIEFF de type 2). La parcelle est située au bord du lac de Virilay.

ZOOM sur les zones humides :

Le site est proche d'une zone humide identifiée au PLUI-H. D'après les données SIG zones humides le site a une probabilité forte à très forte d'être concernée par des zones humides.



Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FORT** du fait de sa proximité avec des espaces protégés et de sa probabilité à être sur une zone potentiellement humide.

Paysages et patrimoine

Le site est dans une position d'interface : entre un endroit préservé, naturel et un endroit très urbanisé qu'est la zone marchande. Même si le paysage est fragmenté du fait de la présence de la départementale D2144 ce site reste un espace de paysage boisé préservé.

Le site est situé à 1,5km de l'Abbaye de Noirlac, classé monument historique, sur la commune de Bruère-Allichamps.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site naturel est visible depuis le réseau routier et s'inscrit dans une continuité paysagère.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Il est situé à 1,1 km de l'entreprise de services ferroviaires, INVEHO UFO ou atelier d'Orval, sur la commune d'Orval, au sud du lac. Cette dernière est sous un régime d'enregistrement.

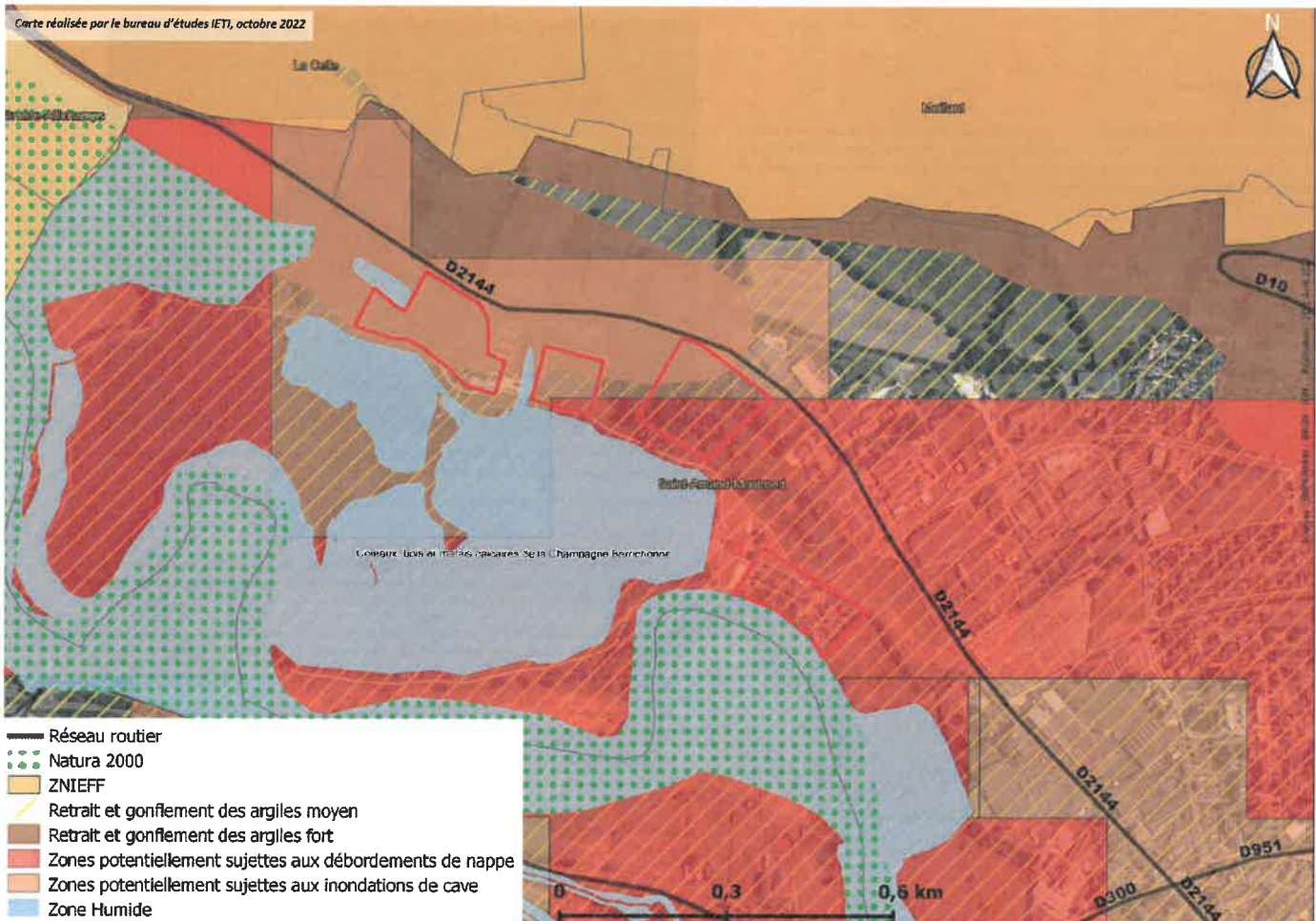
Le site est fortement exposé au retrait/gonflement des argiles. La parcelle est sujette aux inondations potentielles de cave.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il est sujet aux inondations potentielles de cave et les risques de retrait/gonflement des argiles sont de niveau fort.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	Faible
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	FORT
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT

Carte réalisée par le bureau d'études IETI, octobre 2022



THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit d'améliorer l'offre existante sur le site, permettre l'implantation d'une future construction à vocation de restauration, l'aménagement d'agrès au sud du bâtiment de la base nautique, l'extension du snack et le classement de l'aire de camping-cars. Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol.	POSITIF [+]	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». Le projet d'aménagement des abords du lac de Virlay répond aux orientations générales du PADD « Valariser la position géographique et la « carte » Nature et Tranquillité pour ancrer Cœur de France comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry ».	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du site. En effet, ce dernier permet la construction d'un restaurant, l'extension du snack et l'aménagement d'agrès. Cette hausse va augmenter les émissions de GES du fait de l'utilisation de véhicules carbonés. Toutefois, le site se situe à proximité d'un arrêt de la navette PÉpita. L'utilisation d'énergie va aussi augmenter du fait du nouveau restaurant et l'extension du snack et peuvent de ce fait accroître les émissions de GES.	NEGATIF [-]	Dans le PADD II est Inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels FORT	Le projet d'installation de nouveaux équipements (restaurant, extension du snack) et de pérennisation des du parc de loisirs déjà existant aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site avec le site Natura 2000 et la ZNIEFF qui se trouvent à proximité. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol.	NEGATIF [-]	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement »	FAIBLE [+]	Mise en place d'une charte de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine MODERE A FORT	Le projet est prévu le long de la départementale mais en retrait par rapport à cette dernière. Il est alors question de conserver la haie qui sépare le site de la route (côté parc SAM).	POSITIF [+]	Le règlement prévoit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; « 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 constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit notamment la construction d'un restaurant et autorise l'artificialisation partielle du site. Ce dernier augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations potentielle de cave et retrait-gonflement des argiles.	NEGATIF [-]	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » Afin de limiter l'imperméabilisation des sols « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation-stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ».	NEUTRE	

89

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	POSITIF [+]	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF [-]	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	FORT	NEGATIF [-]	FAIBLE [+]
Paysages et patrimoine	MODERE A FORT	POSITIF [+]	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF [-]	NEUTRE

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt négatif et les incidences identifiées ont tendance à venir impacter négativement les différents compartiments environnementaux.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H permettent de réduire les incidences et permettent de traduire d'un impact plutôt positif du projet sur l'environnement.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents complémentaires au PLUI-H tels que des chartes de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
- D'autres mesures peuvent être envisagées comme la réalisation d'études pour mieux connaître les fonctionnalités et les liens du site avec le site Natura 2000 et le ZNIEFF qui se trouvent à proximité du site

90

5.3.14 Saint-Pierre-Les-Etieux
PRESENTATION DU SITE

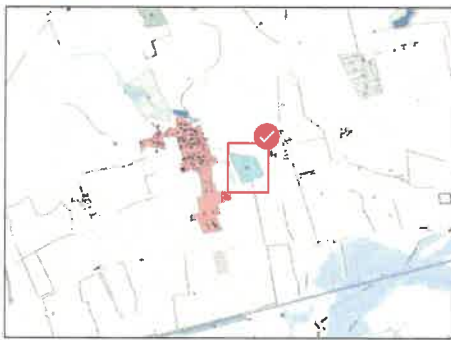
La révision allégée prévoit la délimitation d'un STECAL NL sur la commune de Saint-Pierre-Les-Etieux au lieu-dit « le champ de Brune ». Le projet est prévu sur la parcelle cadastrée ZH22 qui a été acquise par la commune en octobre 2018. Le projet prévoit de passer d'une zone N à la délimitation d'un STECAL, qui d'après le règlement correspond à « des secteurs à vocation récréative, de loisirs et/ou de tourisme ».

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le projet a pour vocation de proposer des aménagements de types loisirs et espaces verts pour les habitants, touristes et voyageurs. La parcelle a été défrichée en 2019 puis la commune a décidé d'y planter 28 arbres fruitiers et 7 chênes dans le cadre de l'opération « si on plantait ». La commune souhaite désormais y aménager une aire de stationnement d'une surface de 365m² et un chemin de 600 mètres linéaires environ.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

La parcelle concernée est située le long de la rue Sarreau sur la commune de Saint-Pierre-Les-Etieux.

Le terrain est d'une surface d'environ 36 340m², accolé au bourg de la commune. Topographie assez plane. Ce dernier n'est pas concerné par les ICU.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** la topographie est plane et il n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

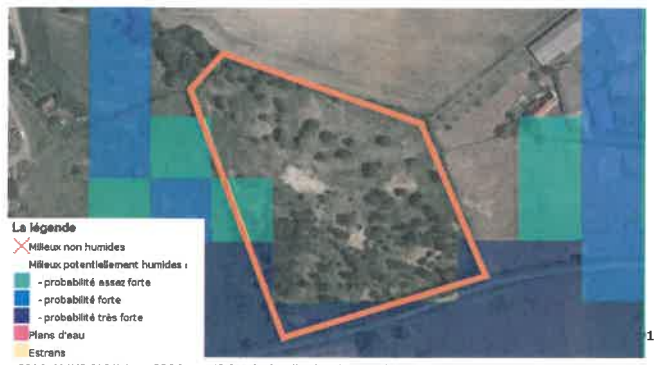
Biodiversité et milieux naturels

Le site est entouré de zones identifiées en A. Ce dernier étant entièrement boisé ce qui non seulement peut-être une zone d'accueil de la biodiversité et des espèces mais aussi un lieu de passage. Cette parcelle fait partie d'une trame boisée et verte. D'après les données IGN le site semble être d'anciens bocages.

Un petit cours d'eau longe l'ouest de la parcelle et une partie du sud de cette dernière.

ZOOM sur les zones humides :

Le site ne présente pas de zone humide avérée mais est situé à environ 40 m d'une. D'après d'autres données 2014, fourni par l'UMR SAS INRA-AGROCAMPIUS OUEST, il y a une probabilité assez forte à très forte de se trouver dans une zone humide potentielle à l'ouest et au sud du site, soit à l'endroit où le cours d'eau passe.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPIUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car le site présente un intérêt écologique fort par sa concentration d'arbres et d'arbustes. Il contribue à la trame verte et bleue alentour.

Paysages et patrimoine

Le site est à proximité immédiate du bourg de la commune étant situé à moins de 300 m de sa mairie.

Le terrain est visible depuis la rue Sarreau. La topographie du site est plane comme les terrains alentours ce qui fait que le site est très visible. Il est à moins de 120 m d'une exploitation agricole.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car le site s'inscrit dans une unité paysagère relative au patrimoine agricole à laquelle il participe.



Mai 2013, street view : aperçu du site boisé à droite depuis la rue Sarreau

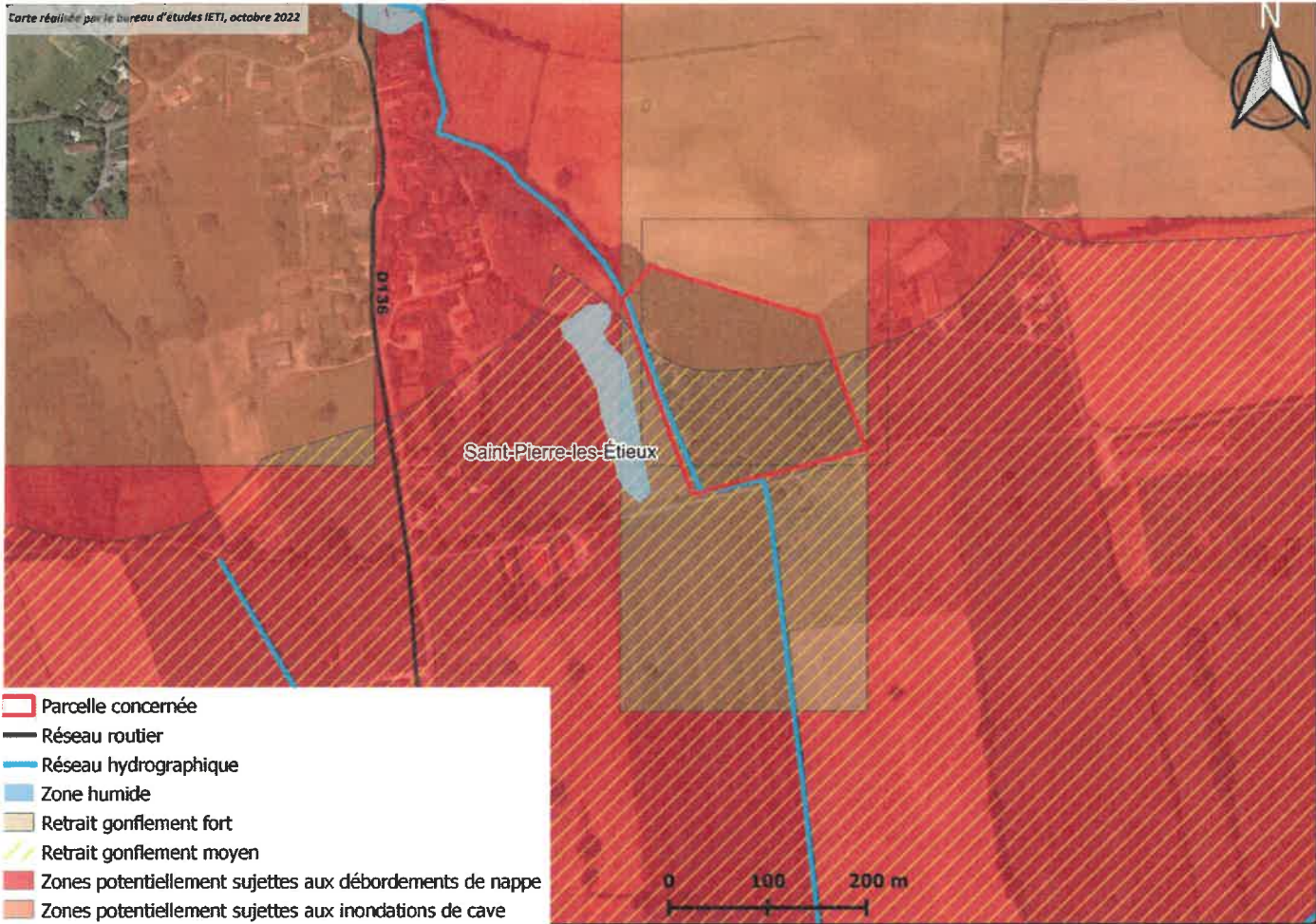
Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est sujet aux inondations potentielles de cave. Ce dernier présente est moyennement à fortement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il présente des risques de retrait/gonflement des argiles et est potentiellement sujet aux inondations de cave.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	FAIBLE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT



- Parcelle concernée
- Réseau routier
- Réseau hydrographique
- Zone humide
- Retrait gonflement fort
- Retrait gonflement moyen
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol ce qui peut avoir pour effet de créer un îlot de chaleur urbain. En effet, l'aire de stationnement de 365m ² vient imperméabiliser et artificialiser le sol.	NEGATIF (-)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». L'objet de la présente révision alléguée n°1 s'inscrit pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU-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. »	NEUTRE (0)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du fait de la construction d'une aire de stationnement et l'aménagement d'un chemin linéaire. Il va y avoir une hausse gaz à effet de serre du fait du déplacement de véhicules carbonés sur le site. De plus le zonage NL permet les constructions à condition d'être en lien avec la valorisation du site (bureau, restauration, hébergement hôtelier et touristique, parc d'attractions etc.). Ces équipements participent également à la hausse des émissions de GES par une hausse de la consommation énergétique qu'ils demandent pour fonctionner.	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques ». Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	NEUTRE (0)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation de nouveaux équipements (aire de stationnement, chemin) aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site les sites alentours. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit de limiter l'artificialisation du sol et oblige une surface de pleine terre : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement »	NEUTRE (0)	Mise en place d'une chartre de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet est prévu en retrait par rapport au centre bourg de la commune de Saint-Pierre-les-Étieux. L'artificialisation du sol par la création d'une aire de stationnement entraîne une perte de continuité paysagère et rural.	NEUTRE (0)	Le projet ne prévoit pas la destruction des arbres présents sur le site.	NEUTRE (0)	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Toutefois l'artificialisation du sol va augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles aux inondations potentielles de cave	NEGATIF (-)	D'après le règlement « Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation - stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet. »	NEUTRE (0)	

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEGATIVE (L)	NEUTRE (L)
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIVE (L)	NEUTRE (L)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEGATIVE (L)	NEGATIVE (L)
Paysages et patrimoine	FAIBLE	NEUTRE (L)	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIVE (L)	NEUTRE (L)

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt modéré et les incidences identifiées ont tendance à venir impacter négativement les différents compartiments environnementaux.

Les mesures mises en œuvre dans le PLU-H ne permettent de réduire les incidences et permettent de traduire d'un impact plutôt mitigé du projet sur l'environnement.

- Des mesures supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents complémentaires au PLU-H tels que des chartres de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs

**5.3.15 Vernais
PRESENTATION DU SITE**

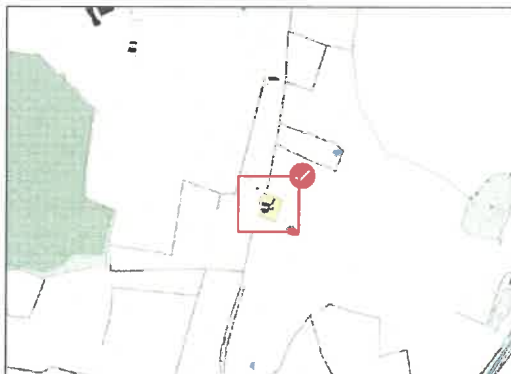
Le site comporte actuellement 2 bâtiments dont un qui sert pour une activité de métallerie. Il s'agit de créer un STECAL Ae à vocation économique en zone agricole. La zone identifiée est située au 36 la Ruesse aux Mâles à Vernais.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le site contient une activité de métallerie qui a besoin de s'étendre. Le projet est d'y autoriser la démolition-reconstruction d'un bâtiment pour permettre le développement et la pérennisation de l'activité.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CHARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site comporte deux bâtiments, situé le long de la rue la Ruesse aux Mâles. Il est situé dans une continuité paysagère naturel et agricole loin de centre-bourg de Vernais.



street view, juillet 2013, google maps : vue depuis la Ruesse aux Mâles sur les bâtiments



Vue sur le bâtiment donc le projet est de détruire puis d'agrandir une partie de ce dernier, photographie fournie par la Communauté de communes

Le site est uniquement entouré de zone agricoles et sa topographie est plane. La parcelle n'est aucunement sujette au phénomène d'îlots de chaleur urbain étant très éloignée d'une zone urbaine dense.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car la topographie du site est plane et que cette dernière n'est pas sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODÈRE À FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

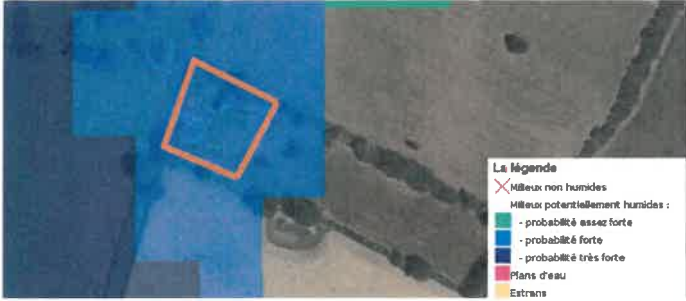
Biodiversité et milieux naturels

On note la présence sur le site d'arbres et d'arbustes qui encadrent cette dernière. La parcelle peut-être une zone d'accueil de la biodiversité et des espèces mais aussi un lieu de passage.

Deux sources d'eau se trouvent non loin de la zone : le Ruisseau de Vernais et le Canal de Berry (déclassé).

ZOOM sur les zones humides :

Le site est à quelques mètres d'une zone avérée humide localisée sur la mare. Sur une partie du site il y a une probabilité forte, d'après les données AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST 2014, d'être sur une zone humide.



2014, AMUR SAS INRA-AGROCAMPUS OUEST, localisation de zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE** car il est potentiellement sur une zone humide.

Paysages et patrimoine

Le site est situé en milieu agricole peu de visibilité sur cette zone. Il participe à la trame bocagère des alentours en tant que bocage délimité par les arbres et arbustes. Il fait aussi partie d'une continuité paysagère agricole.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car le site s'inscrit dans une continuité bocagère à laquelle il participe.

Nuisances, risques naturels et technologiques

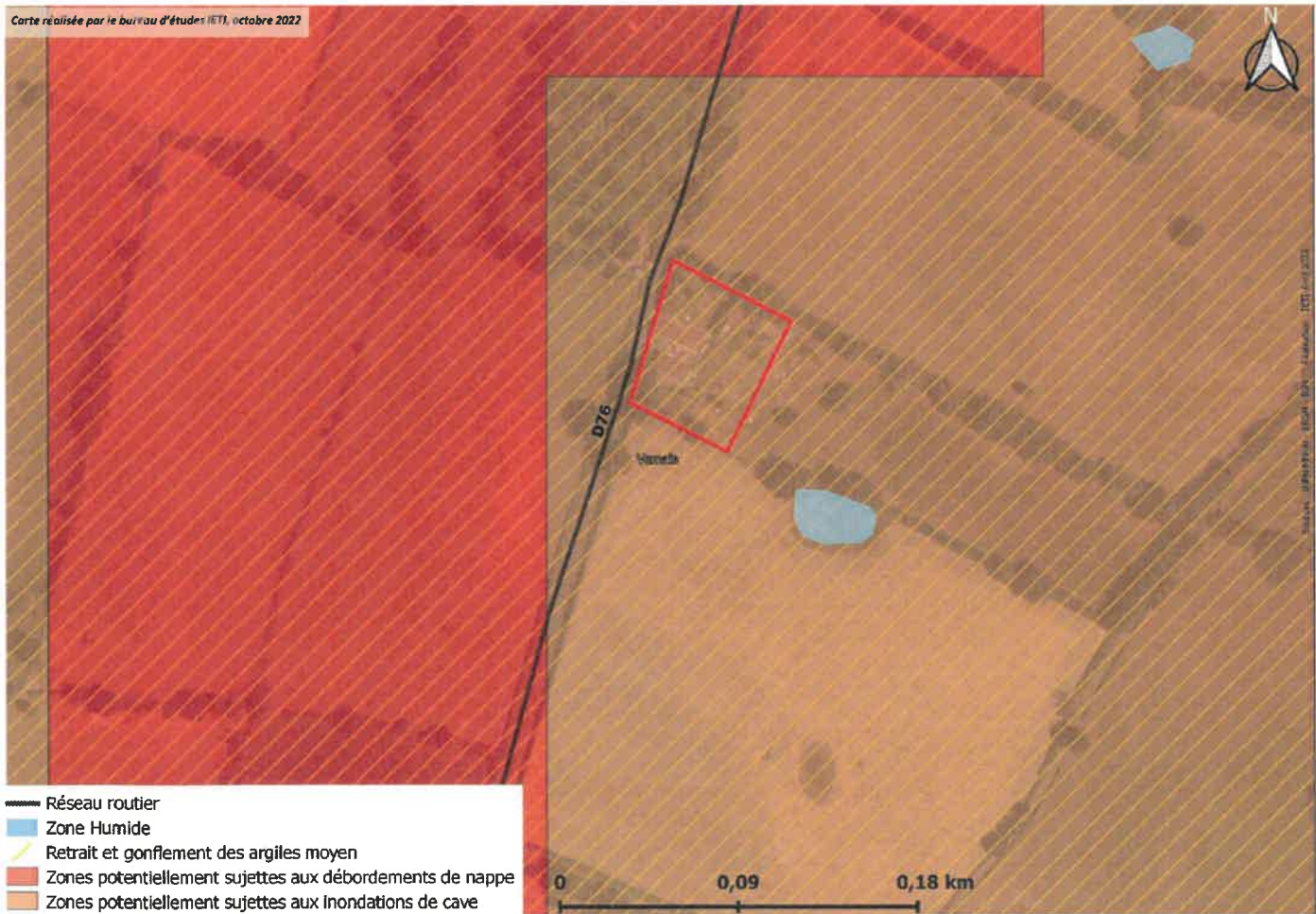
Le site se trouve sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement des argiles présent sur la parcelle est de niveau moyen.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODÈRE À FORT** car il est sujet aux inondations potentielles de cave et les risques de retrait/gonflement des argiles sont de niveau moyen sur son périmètre.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODÈRE À FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODÈRE
Paysages et patrimoine	FAIBLE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODÈRE À FORT

Carte réalisée par le bureau d'études IETI, octobre 2022



- Réseau routier
- Zone Humide
- Retrait et gonflement des argiles moyen
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le projet prévoit la destruction et la reconstruction d'un bâtiment. Ce dernier se trouve sur une partie du terrain qui n'est pas exploitée, entièrement close et bordée d'arbres. Pas de gêne visuelle.	POSITIF [+]	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	POSITIF [+]	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit l'agrandissement de l'atelier de métallurgie. Ce dernier peut augmenter les émissions de GES du fait d'une hausse de la consommation d'énergie du fait de l'activité économique. (Le nouveau bâtiment construit (à la place de l'ancien) sera mieux isolé et entraînera une diminution de la consommation énergétique par rapport à l'ancien bâti.	NEUTRE [0]	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet prévoit une emprise au sol plus importante que l'ancien atelier. Cela va se traduire par une hausse de l'imperméabilisation du sol ce qui entrave la fonctionnalité du sol. De plus le projet peut entraîner une perte potentielle de la biodiversité.	NEGATIF [-]	Le PLU-H préconise de « Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine Faible	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment au même endroit. L'emprise étant plus grande il peut créer une légère perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	NEUTRE [0]	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faitage. » Le PLU-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment d'une plus grande taille. Ce dernier l'exposition des biens et des personnes aux risques retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments.	NEGATIF [-]	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Le projet peut donc exposer du public à des risques inondation et de phénomène de retrait-gonflement des argiles.	NEUTRE [0]	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

99

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	Faible	POSITIF [+]	POSITIF [+]
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEUTRE [0]	NEUTRE
Biodiversité et milieux naturels	MODERE	NEGATIF [-]	NEUTRE
Paysages et patrimoine	Faible	NEUTRE [0]	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF [-]	NEGATIF [-]

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées ont tendance à venir impacter négativement les différents compartiments environnementaux.

Les mesures mises en œuvre dans le PLU-H permettent de réduire les incidences mais et permettent de traduire d'un impact quasi positif du projet sur l'environnement. Seules les incidences liées au risque de retrait/gonflement des argiles et aux inondations de cave n'ont pas pu être totalement limitées. Toutefois des mesures complémentaires supplémentaires peuvent être envisagées à travers des documents supplémentaires au PLU-H pour réduire ces incidences comme :

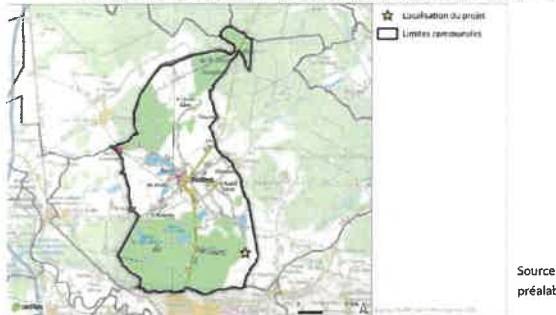
- L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

5.3.16 Meillant
PRESENTATION DU SITE

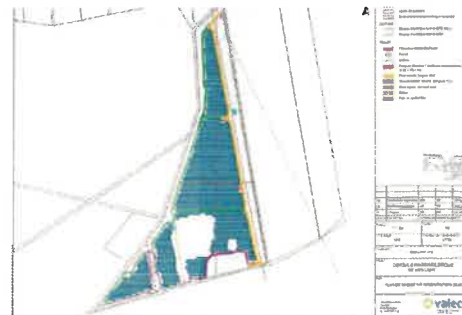
La présente modification de zonage concerne les parcelles cadastrées B1467 et B1499 sur la commune de Meillant. Il s'agit de délimiter un nouveau STECAL Nph. Le projet est porté par VALECO. L'exploitation solaire est prévue pour une durée de 30 ans et le démantèlement de la centrale est provisionné.

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le projet est d'y installer un parc agrivoltaïque au sol. Une étude préalable agricole a été réalisée en février 2022 ainsi qu'une étude d'impact en mai 2022. Un dépôt de permis de construire a été déposé en juin 2022. La MRAE, a acté par courrier datant du 14 février 2023, de l'absence d'observation émise par l'autorité environnementale. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable à l'étude préalable agricole et aux mesures de compensation proposées le 23 décembre 2022.



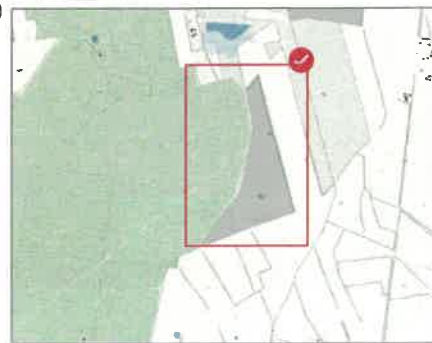
Source : Artifex : étude préalable agricole



Plan de masse du projet de parc agrivoltaïque à Meillant



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)



CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOILETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est situé en limite du bois de Meillant. Le projet intéresse les parcelles cadastrées B1467 et B1499 et s'étend sur une superficie totale de 22,8 hectares. Le site s'insère dans un contexte bocager et prairial.

Le site est entouré de zones agricoles et naturelles et sa topographie est plane. La parcelle n'est aucunement sujet au phénomène d'îlots de chaleur urbain étant très éloignée d'une zone urbaine dense.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **Faible** car la topographie du site est plane et n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain

Energie et gaz à effet de serre

Site éloigné des centres de Meillant et de Saint-Amand-Montrond. Pas d'accessibilité en transports en communs ni même par voie routière. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **Moderé à fort** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site présente des prairies et un réseau de haies plus ou moins dense. Il est accolé à la ZNIEFF de type 2 « Bois de Meillant » composante de l'arc forestier du Cher.



SAMMY VALECO



ZOOM sur les zones humides :

Présence de zones humides sur le site, probabilité fort à assez forte l'ouest du site le long du Bois de Meillant.

Une mare est identifiée sur le périmètre du site avec ou sans végétaux en racinés et servant à l'abreuvement du bétail présent sur les prairies. De plus, cette zone permet d'accueillir la biodiversité inféodée ou nécessitant un milieu aquatique pour tout ou une partie de son cycle de vie. Le site présente une certaine diversité de micro-habitats pour la faune et la flore.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **Faible** ce dernier est un potentiel lieu d'accueil ou de passage pour les espèces en provenance du site protégé « Bois de Meillant », ZNIEF type 2, accolé au lieu. La présence d'une potentielle zone humide, des haies, de la prairie et d'une mare renforcent l'intérêt écologique du site.

Paysages et patrimoine

Le site se situe à proximité de nombreuses mares qui constituent une continuité de la trame bleue sur le secteur. Aux alentours du site on trouve principalement des boisements, forêts et des parcelles agricoles. La parcelle n'est pas visible depuis une route. Le site s'inscrit dans une unité paysagère.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **Faible** car le site n'est pas visible depuis la route.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est fortement exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Il ne présente pas de risque inondation.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **Moderé à fort** car le site est fortement sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	Faible
Energie et gaz à effet de serre	Moderé à fort
Biodiversité et milieux naturels	Faible
Paysages et patrimoine	Faible
Nuisances, risques naturels et technologiques	Moderé à fort

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	FORT	NEGATIF (-)	POSITIF (+)
Paysages et patrimoine	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF (-)	POSITIF (+)

Globalement, la délimitation d'un nouveau STECAL Nph ne présente pas d'impact négatif notable sur l'environnement. Le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen à fort et les incidences identifiées liées à l'installation d'un site agri photovoltaïque ont des incidences plutôt mitigées.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUi-H et notamment au travers le règlement permet de réduire fortement les incidences sur le site et contribuent à les rendre positives dans la quasi-totalité des thématiques. En effet, le projet ne concerne pas de contourner les arbres sur le terrain.

5.3.17 Orval PRESENTATION DU SITE

Création d'une zone 1AUe sur la commune d'Orval dans le but d'accompagner le développement d'un projet économique porté par le propriétaire, gérant d'entreprise sur la commune. Passage de zone N en 1AUe « correspond aux secteurs d'extensions à vocation économique situés à Orval et Drevant » sur les parcelles cadastrées ZD057, 058 et 056. Le site s'étend sur une zone de 20 063 m².



- Complante
- Bâtiments
- Bâtiments dans
- Bâtiments légers
- Réseau hydrographique
- Réseau hydrographique

ENJEUX DU CHANGEMENT DE ZONE

Le projet économique répond aux enjeux de l'axe 1 du PADD de « valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.



PLAN DE ZONAGE INITIAL (ATOPIA)



PLAN DE ZONAGE MODIFIE (ATOPIA)

CARACTERISATION DU SITE AU REGARD DES DIFFERENTS VOLETS ENVIRONNEMENTAUX

Caractéristiques physiques du territoire

Le site est situé le long de la D300 proche de l'entreprise de services ferroviaires INVEHO UFO et de l'entreprise SETEC. La topographie est relativement plane. Il se situe à proximité d'un quartier d'habitations.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE** car le site a une topographie peu marquée et est peu vulnérable au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).

Energie et gaz à effet de serre

La parcelle est éloignée des réseaux de transports en commun et des itinéraires dédiés aux modes doux. Son accessibilité est donc assurée grâce à l'usage de modes de transports carbonés principalement individuels.

Le niveau d'enjeu sur le site est **MODERE A FORT** car le site n'est pas accessible en transport en commun ce qui augmente les consommations énergétiques et les émissions de GES (dégradation de la qualité de l'air) liées au déplacement.

Biodiversité et milieux naturels

Le site se situe à 300 mètres du site Natura 2000 (directives habitats) « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » et de la Zone naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Bocage de Nolriac ».

On identifie la présence d'une haie linéaire à l'est du site. Le site présente un intérêt d'un point de vue écologique du fait de la présence d'une densité d'arbres au nord du site. Le site peut permettre l'accueil et/ou le passage d'une faune.



ZOOM sur les zones humides :

Le site n'est pas concerné par les zones humides.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il est à proximité d'un site Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type I. De plus il présente une zone potentielle d'accueil de la faune. La biodiversité sur le site présente un intérêt écologique d'accueil de la faune et la flore.

Paysages et patrimoine

Le site se situe entre un terrain qui accueille des déchets et un autre qui comprend des parcelles agricoles. Il est visible depuis la départementale D300.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE** car le site est visible depuis la route départementale.

Nuisances, risques naturels et technologiques

Le site est accolé à l'entreprise SETEC sous un régime d'enregistrement cette dernière est en fin d'exploitation. Le site est proche, moins de 100m, de l'entreprise de services ferroviaires INVEHO UFO, concerné par un régime d'autorisation.

Le site est moyennement exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Une partie du site (nord-ouest) est potentiellement sujet aux inondations de cave.

Le site se trouve sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement des argiles présent sur la parcelle est de niveau moyen.

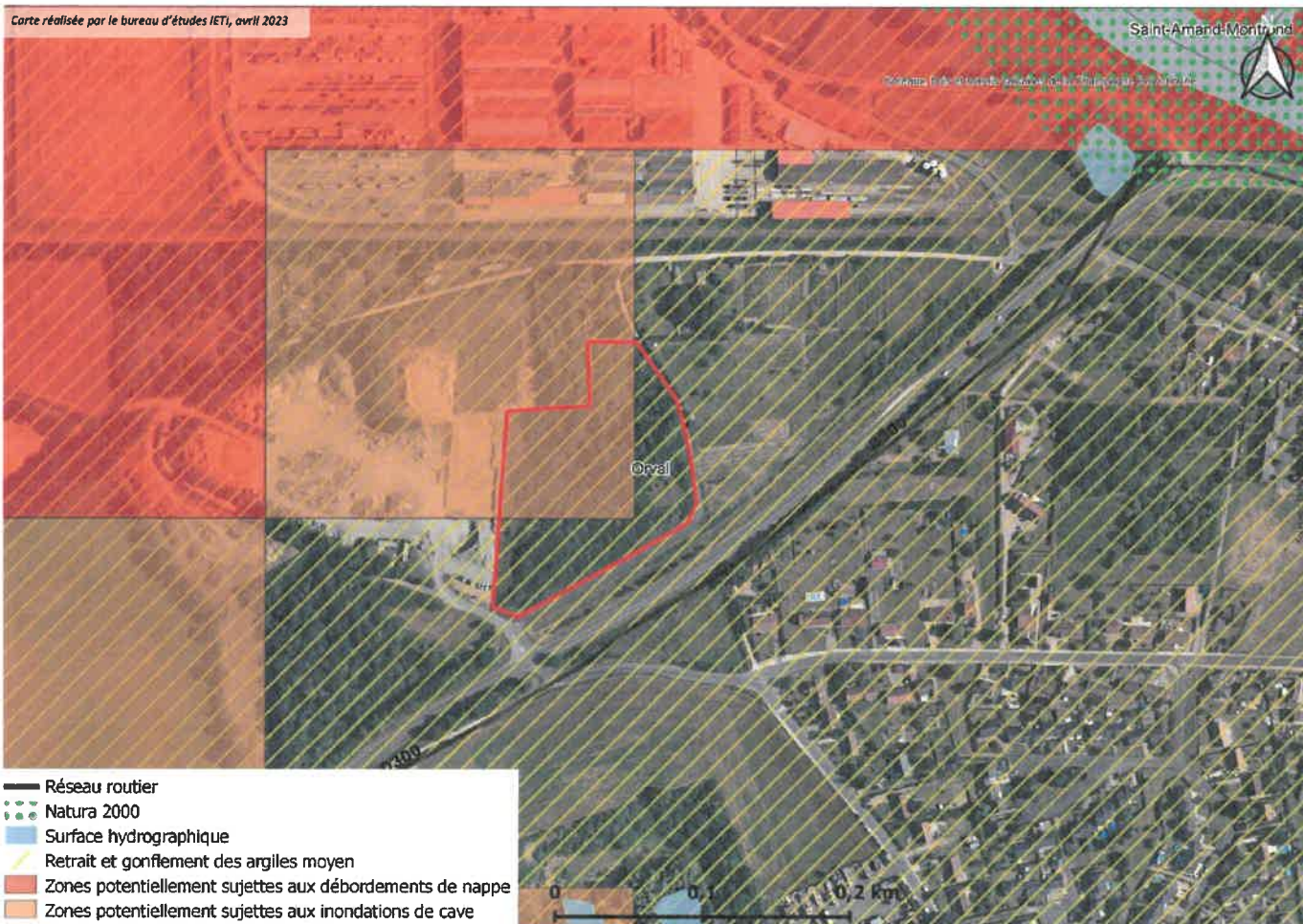
Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MODERE A FORT** car il est sujet aux inondations potentielles de cave et les risques de retrait/gonflement des argiles sont de niveau moyen sur son périmètre. De plus le site se trouve à proximité de deux sites sous régime d'enregistrement.

Synthèse des enjeux

Thématique	Niveau d'enjeu
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT
Paysages et patrimoine	MODERE
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT

107

Carte réalisée par le bureau d'études IETI, avril 2023



108

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Toutefois il permet la construction. Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois l'autorisation de la construction n'étant pas réglementaire le projet peut avoir des impacts négatifs sur le sol et son artificialisation potentielle.	NEGATIF II	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	NEGATIF II	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet peut accroître les émissions de gaz à effet de serre que ça soit liés aux déplacements de l'activité économique mais aussi à cette activité en question.	NEGATIF II	Dans le PADD II est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEGATIF II	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'autorisation de la construction du terrain va détruire une partie de la biodiversité sur le site. De plus il peut avoir des incidences négatives sur les continuités écologiques et le fonctionnement du site Natura 2000 qui se trouve à proximité.	NEGATIF II	Le règlement prévoit la protection de certains arbres et encadre les espaces verts dont la partie de pleine terre obligatoire : « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » ; « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	NEGATIF II	Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone 1AUe peut créer une perte d'unité paysagère du caractère naturel des alentours. De plus, le site se situe le long d'une départementale et est très visible. Il est entre une zone naturelle et une zone de dépôt de déchets.	NEGATIF II	Le règlement impose : - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égoût du toit ou 16 mètres à l'acrotère. - La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. »	NEGATIF II	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. De plus le site est concerné par les inondations potentielles des bâtiments dus au phénomène d'inondations de cave.	NEGATIF II	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	NEGATIF II	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

109

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	Faible	NEGATIF II	MITIGE (II/II)
Energie et gaz à effet de serre	MODERE A FORT	NEGATIF II	MITIGE (II/II)
Biodiversité et milieux naturels	MODERE A FORT	NEGATIF II	MITIGE (II/II)
Paysages et patrimoine	MODERE	NEGATIF II	MITIGE (II/II)
Nuisances, risques naturels et technologiques	MODERE A FORT	NEGATIF II	NEGATIF (II)

Globalement, le site présente un niveau d'enjeu plutôt moyen et les incidences identifiées ont tendance à venir impacter négativement les différents compartiments environnementaux.

Les mesures mises en œuvre dans le PLUI-H ne permettent de réduire les incidences et ne permettent de traduire d'un impact positif du projet sur l'environnement.

110

6 Articulation du plan avec les documents supérieurs

6.1 Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été adopté par le préfet de région le 4 février 2020. Il se substitue au Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE). Il n'intègre pas de Schéma Région Éolien (SRE) qui n'a aujourd'hui plus d'existence.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires,
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- De désenclavement des territoires ruraux,
- D'habitat,
- De gestion économe de l'espace,
- D'intermodalité et de développement des transports,
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie,
- De lutte contre le changement climatique,
- De pollution de l'air,
- De protection et de restauration de la biodiversité.

Orientation fondamentale	Objectifs	Compatibilité
Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement, permanent pour une démocratie renouvelée	1. Le citoyen et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	2. Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	3. Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	4. Une région coopérante avec les régions qui l'entourent	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise	5. Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	6. Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques	La révision allégée prévoit la délimitation de nouvelles aires d'accueil pour les gens du voyage Ngv > COMPATIBLE
	7. Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.

	innovations offertes par le numérique	
	8. Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	9. L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
Booster la visibilité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée	10. Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique	La révision allégée permet la délimitation de zones de loisirs NI > COMPATIBLE
	11. Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractives	La révision allégée permet la délimitation de zones de loisirs NI > COMPATIBLE
	12. Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	13. Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux	La révision allégée du PLUI-H permet la délimitation de nouvelles zones en STECAL Nph dans le but d'accueillir des parcs photovoltaïques > COMPATIBLE
	14. Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	La révision allégée du PLUI-H permet la délimitation de nouvelles zones en STECAL Nph dans le but d'accueillir des parcs photovoltaïques > COMPATIBLE
	15. La région Centre-Val de Loire cœur battant de l'Europe	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
Intégrer l'urgence climatique et environnemental et atteindre l'excellence éco-responsable	16. Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies	La révision allégée du PLUI-H permet la délimitation de nouvelles zones en STECAL Nph dans le but d'accueillir des parcs photovoltaïques > COMPATIBLE
	17. L'eau : une richesse de l'humanité à préserver	Dans les zones qui vont permettre la construction de bâtiments il est inscrit dans le règlement que « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être

111

		mise en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet » > COMPATIBLE
	18. La région Centre-Val de Loire, première région à la biodiversité positive	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	19. Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	20. L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.

Compatibilité

Le territoire de Cœur de France vise à améliorer sa production d'énergies renouvelables. La présente modification va permettre l'installation d'exploitation agricole sur 3 communes (Orval, Saint-Amand-Montrond et Meillant). Il permet également d'aménager des aires d'accueil pour les gens du voyage. Et enfin il va permettre de réduire une zone Ngv en zone A afin de s'adapter au mieux au projet déjà réalisé.

Dans ce sens, la révision allégée n°1 du PLUI-H de Cœur de France est compatible avec le SRADDET.

6.2 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles. Le comité du bassin a adopté le 3 mars 2022 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour les années 2022 à 2027.

Orientation fondamentale	Orientation	Compatibilité
Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant	A. Préservation et restauration du bassin versant	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	Les nouvelles constructions permises grâce à la révision allégée ne viendront pas impacter les milieux > COMPATIBLE
	C. Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	D. Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	E. Limiter et encadrer la création de plan d'eau	
	F. Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur	

	G. Favoriser la prise de conscience	
	H. Améliorer la connaissance	
	I. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée par cette orientation car le territoire ne se situe pas sur le littoral.
Réduire la pollution par les nitrates	A. Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire	
	B. Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
	C. Développer l'incitation sur les territoires prioritaires	
	D. Améliorer la connaissance	
Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	A. Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés	
	B. Prévenir les apports phosphore diffus	
	C. Prévenir les apports phosphore diffus	
	D. Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées	
	E. Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	Dans les zones qui vont permettre la construction de bâtiments il est inscrit dans le règlement que « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mise en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet » > COMPATIBLE
	F. Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes	La révision allégée du PLUI-H n'est pas concernée.
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	A. Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques	La révision allégée du PLUI-H
	B. Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques	

112

	C. Développer la formation des professionnels	
	D. Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides	
	E. Améliorer la connaissance	
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants	A. Poursuivre l'acquisition des connaissances	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
	C. Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	A. Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection des captages	
	C. Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages	
	D. Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages	
	E. Préserver certaines ressources à l'eau potable	Dans les zones qui vont permettre la construction de bâtiments il est inscrit dans le règlement que « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mise en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet » > COMPATIBLE
	F. Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	G. Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants	
Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	A. Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	Dans les zones qui vont permettre la construction de bâtiments il est inscrit dans le règlement que « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mise en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet »

		> COMPATIBLE
	B. Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	C. Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4	
	D. Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hors période basses eaux	
	E. Gérer la crise	
Préserver et restaurer les zones humides	A. Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	La révision alléguée ne vient pas altérer le fonctionnement des zones humides avérées sur le territoire.
	B. Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	> COMPATIBLE
	C. Préserver, gérer et restaurer les grands marais littoraux	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée par cette orientation car le territoire ne se situe pas sur le littoral.
	D. Favoriser la prise de conscience	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
Préserver la biodiversité aquatique	E. Améliorer la connaissance	
	A. Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	
	C. Mettre en valeur le patrimoine halieutique	
Préserver le littoral	D. Contrôler les espèces envahissantes	
	A. Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée par cette orientation car le territoire ne se situe pas sur le littoral.
	B. Limiter ou supprimer certains rejets en mer	
	C. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade	
	D. Restaurer et/ou protéger la qualité sanitaire des zones de pêche à pied de loisir	
	E. Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	
	F. Améliorer la connaissance des milieux littoraux	
G. Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux		

113

	H. Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins	
Préserver les têtes de bassin versant	A. Restaurer et préserver les têtes de bassin versant	La révision alléguée du PLUI-H ne vient pas altérer la qualité des têtes de bassins versant. Aucune zone qui va accueillir de nouvelles constructions est à proximité immédiate de ces zones. > COMPATIBLE
	B. Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	A. Des Sage partout où c'est « nécessaire »	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau	
	C. Renforcer la cohérence des politiques publiques	
	D. Renforcer la cohérence des Sage voisins	
	E. Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	
	F. Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux	
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	A. Mieux coordonner l'action réglementaire de l'Etat et l'action financière de l'agence de l'eau	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau	
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	A. Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
	B. Favoriser la prise de conscience	
	C. Améliorer l'accès à l'information sur l'eau	

Compatibilité

La révision alléguée n°1 du PLUI de Cœur de France est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

6.3 SAGE Cher-Amont

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Cher Amont a été adopté par arrêté préfectoral du 20 octobre 2015.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document qui vise à gérer de façon durable les différents usages liés à la ressource locale en eau sans porter d'atteintes irréversibles aux milieux aquatiques. Les travaux qui aboutissent à l'élaboration d'un SAGE sont conduits par la Commission Locale de l'Eau (CLE) qui est l'instance de débat et de dialogue entre les différents acteurs du territoire.

Une fois le SAGE approuvé, toute décision ou programme public dans le domaine de l'eau doit être compatible ou rendu compatible avec les mesures déclinées. Le SAGE est alors la référence obligatoire pour les services de l'Etat et les collectivités locales.

Objectifs prioritaires	Compatibilité
Satisfaire l'alimentation en eau et les exigences écologiques	La révision alléguée du PLUI-H permet l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire. Ces derniers pourront bénéficier d'une alimentation en eau grâce au raccordement des réseaux. > COMPATIBLE
Améliorer la qualité des eaux en luttant contre les rejets	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée.
Repenser l'aménagement des rivières et assurer leur entretien	Aucune zone qui va accueillir de nouvelles constructions est à proximité immédiate de rivières. De ce fait, leur entretien ne sera entravé. > COMPATIBLE

Compatibilité

La révision alléguée n°1 du PLUI de Cœur de France est compatible avec le SAGE Cher Armont.

6.4 SAGE Yèvre-Auron

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Yèvre Auron a été adopté par arrêté inter-préfectoral du 25 avril 2014.

Enjeux	Compatibilité
Maîtriser l'exploitation des ressources en eau	L'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire permise par la révision alléguée va venir augmenter l'exploitation des ressources en eau. Cependant cette arrivée est limitée et contrôlée par le règlement. La révision ne prévoit pas de zones AU. > COMPATIBLE
Sécuriser l'alimentation en eau potable	La révision alléguée du PLUI-H ne vient pas impacter les points de captages sur le territoire. L'alimentation en eau potable est sécurisée. > COMPATIBLE
Protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité	La révision alléguée du PLUI-H est compatible avec cet enjeu. En effet, les changements dans cette révision du document ne viennent pas altérer la qualité de la ressource en eau sur le territoire. > COMPATIBLE
Restaurer et préserver les milieux aquatiques	La révision alléguée du PLUI-H n'est pas concernée. > COMPATIBLE

Compatibilité

La révision alléguée n°1 du PLUI de Cœur de France est compatible avec le SAGE Yèvre-Auron.

114

6.5 Plan de Gestion des Risques Inondations Loire-Bretagne

Le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT et PPR.

Il comprend des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, après avoir été soumis à une consultation publique du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. L'arrêté préfectoral a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015.

Le PRGRI identifie les territoires à risque important d'inondation (TRI) sur l'ensemble du bassin. Toutefois, le territoire de Cœur de France n'est pas assimilé à un territoire à risque d'inondation important.

Objectifs	Compatibilité
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que des zones d'expansion des crues et des submersions marines	La révision allégée du PLU-H n'est pas concernée par les submersions marines car le territoire ne se situe pas sur le littoral.
Planifier l'organisation et l'aménagement des territoires en tenant compte du risque	La révision allégée n'a pas ouvert de zone à l'urbanisation. Elle permet la construction sous certaines conditions dans certaines zones. Cette dernière tient en compte les risques. ➤ COMPATIBLE
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	D'après le règlement Dans les zones soumises aux risques inondation l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires des PPRi. ➤ COMPATIBLE
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	La révision allégée du PLU-H n'est pas concernée.
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	La révision allégée du PLU-H n'est pas concernée.
Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale	La révision allégée du PLU-H n'est pas concernée.

Le règlement du plan de zonage prend en compte les zones inondables via son article N1.3 qui interdit et limite de certaines usages et affectations des sols et natures d'activités « Zones soumises au risque d'inondation : Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Cher rural et des PPRi du Cher, de la Marmande et de la Loubière à Saint-Amand-Montrond et Orval, les dispositions réglementaires des PPRi, annexés au présent PLU-H, s'appliquent en complément des dispositions ci-dessous. En cas de contradiction, ce sont les dispositions qui sont les plus restrictives qui sont opposables. »

La révision allégée n°1 du PLU de Cœur de France est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne.

115

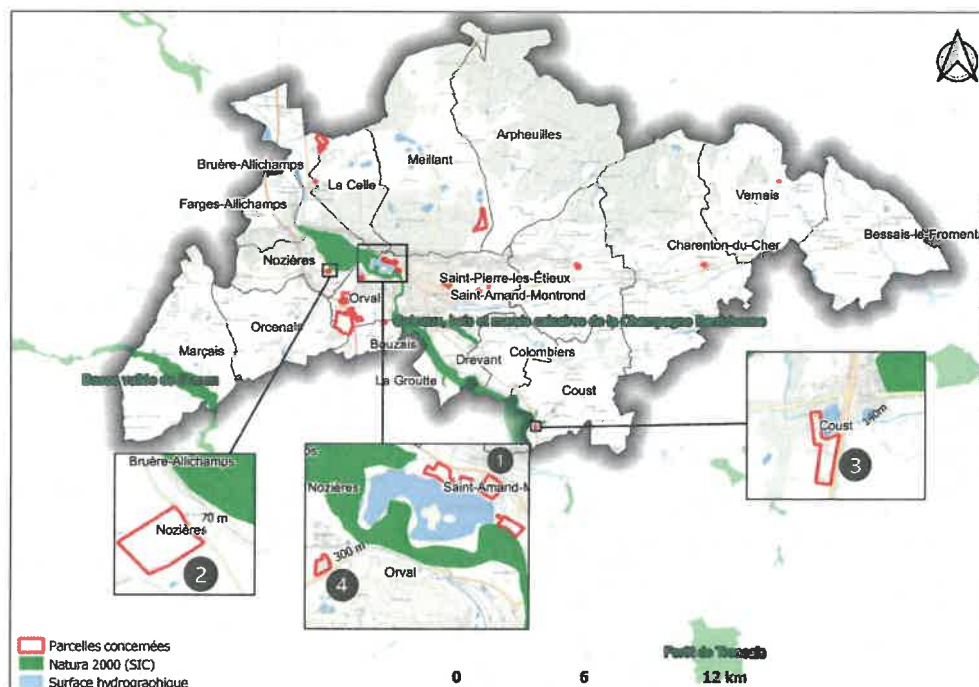
7 Analyse des éventuelles incidences sur les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble cohérent de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il est composé de Zone de Protection Spéciale (ZPS) d'après la directive oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) d'après la directive Habitats Faune Flore.

On recense sur le territoire de Cœur de France 2 sites Natura 2000 en zone spéciale de conservation (ZSC), qui sont sous la directive « habitats, faune, flore » :

- ZSC FR2400520 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne »
- ZSC FR2400521 « Basse Vallée de l'Arnon »

La Communauté de communes se trouvent également à 12 km du site Natura 2000 Forêt de Tronçais. Ces 3 sites Natura 2000 peuvent être impactés par la révision. A ce titre, les conséquences la révision du PLU-H sur les sites Natura 2000 sont évaluées ci-dessous.



116

8 Indicateurs de suivi

Rappel des indicateurs de suivi qui ont été établis dans l'évaluation environnementale du PLUI-H approuvé le 30 juin 2021. Pas d'ajout supplémentaire sur cette liste déjà établie car elle répond aux mêmes enjeux et ambitions du présent projet de révision allégée du PLUI-H.

Type d'indicateur	Indicateurs	Objet étudié	Sources et partenaires	Fréquence	
ETAT	Les surfaces naturelles	Superficie de la commune intégrée à des zones d'inventaire (ZNIEFF)	DREAL Centre Val de Loire	A TO puis tous les 5 ans	
		Superficie de la commune intégrée aux zonages écologiques réglementaires (Natura 2000)	DREAL Centre Val de Loire	A TO puis tous les 5 ans	
		Somme des surfaces naturelles zonages N	Zone N du PLUI-H	A TO = 12 219 ha Puis tous les 5 ans	
		Somme des zones humides	Zone humide du plan de zonage	A TO 2232 ha Puis tous les 5 ans	
	Evolution de l'urbanisation	Linéaires de haies protégées	Trame verte et bleue du Pays Saint Amandois Plan de zonage du PLUI-H	A TO 588km Puis tous les 5 ans	
		Somme des surfaces naturelles et cultivées/superficie totale	Zone A et N du PLUI-H	A TO : Zone A = 24 444ha Zone N = 12 219ha A T2 : Zone A = 24 351 ha Zone N = 12 379,8ha Puis tous les 5 ans	
		Qualité globale des eaux souterraines	Suivi de la qualité globale des eaux souterraines	Agence de l'eau Loire-Bretagne et communes	A TO puis tous les 2 à 3 ans
		Qualité globale des eaux de surface	Suivi de la qualité globale des eaux de surface	Agence de l'eau Loire Bretagne	A TO puis tous les 2 à 3 ans
		Evolution de la surface Agricole Utile	Valeur de la SAU	Chambre d'Agriculture et communes	A TO puis tous les 5 ans
		Superficie des zones agricoles	Somme des surfaces cultivées	Zone A du PLUI-H	A TO (SAY 52,4% du territoire) puis tous les 5 ans
PRESSION	Permis de construire	Projet et gestion des eaux	CAUE 18/ DDT18	A TO puis tous les 5 ans	
		Destruction, fragmentation des habitats	- Connectivité des écosystèmes et superficies boisées - Superficie des EBC impactées / déclassés - Linéaire de haies impactées	Photos aériennes et données intercommunales	A TO puis tous les 5 ans
	Population permanente	Nombre d'habitants recensés par l'INSEE et densité de population	INSEE	A TO = 19 316 hab en 2013 Puis tous les 10 ans	
	Extension urbaine	Nombre de logement individuel créé et localisation des logements (dents creuses urbaine ou limite urbaine)	Communauté de communes	A TO puis tous les 10 ans	
	Ouverture de zones à l'urbanisation	Somme de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation	Zonage du PLUI-H	A TO puis tous les 10 ans	
	Traitement des eaux pluviales	Nombre de projets nécessitant une démarche d'autorisation ou de déclaration au titre de loi sur l'eau	DREAL Centre Val de Loire (service police de l'eau) et permis de construire	A TO puis tous les 5 ans	
	Consommation en eau potable	Volum total facturé (usage domestique, collectivités) par an et par habitant	Syndicats AEP	A TO puis tous les 2 à 3ans	
	Assainissement non collectif	Nombre de permis de construire accepté nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement autonome	Communes	Tous les 5 ans	
	Assainissement collectif	Nombre d'équivalents habitants branchés au système d'assainissement collectif	Communauté de communes	Tous les 5 ans	
	REPOSE	Protection du patrimoine naturel	Surfaces protégées réglementairement/ surface totale Maintien de la trame verte et bleue (itinéraire de haie plantée)	DREAL Centre Val de Loire Zonage PLUI-H Evaluation Environnementale	Tous les 5 ans
Intégration environnementale des bâtiments		Nombre de bâtiments construits selon une démarche environnementale	Association HOE Architectes Maître d'œuvre	Tous les 5 ans	
Suivi des événements risque naturel Communication dans le bulletin municipal pour informer en continu		Nombre et localisation des mouvements de terrain Fréquence des événements d'inondation Nombre de logements concernés Nombre de permis délivré hors zone inondable/zone inondable	DDT Communauté de communes Communes Géorisque	Tous les 5 ans	

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

Communauté de communes Cœur de France

Révision allégée n°1 – Dossier de saisine CDPENAF

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20230625-12023054-DE
Date de télétransmission : 07/07/2023
Date de réception préfecture : 07/07/2023

SOMMAIRE

Objet de la révision allégée n°1	p.3
Evolutions au règlement graphique : nouveaux STECAL	p.4
Evolutions au règlement graphique : zones U et AU	p.29
Evolutions au règlement écrit en zones A et N	p.36

OBJET DE LA REVISION ALLEE N°1

La révision allégée n°1 du PLUi-H de Cœur de France 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 les communes de Bouzais et 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 réduction de l'emprise d'un 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 ;
- L'extension d'une zone UPb sur la commune de La Celle ;
- 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.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLUi-H, la CDPENAF du Cher est saisie pour avis sur :

- La création de nouveau STECAL,
- La réduction d'espace agricole, naturel et boisé,
- L'évolution de l'écriture réglementaire en zone A et N (droit à extension notamment).

Le présent dossier comporte trois parties :

- Evolutions au règlement graphique : nouveaux STECAL,
- Evolutions au règlement graphique : zones U et AU,
- Evolutions au règlement écrit en zones A et N.

Evolution au règlement graphique : nouveaux STECAL

MEILLANT - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Nph	22,8 ha	B1467 et B1469	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. »



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

5

MEILLANT - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

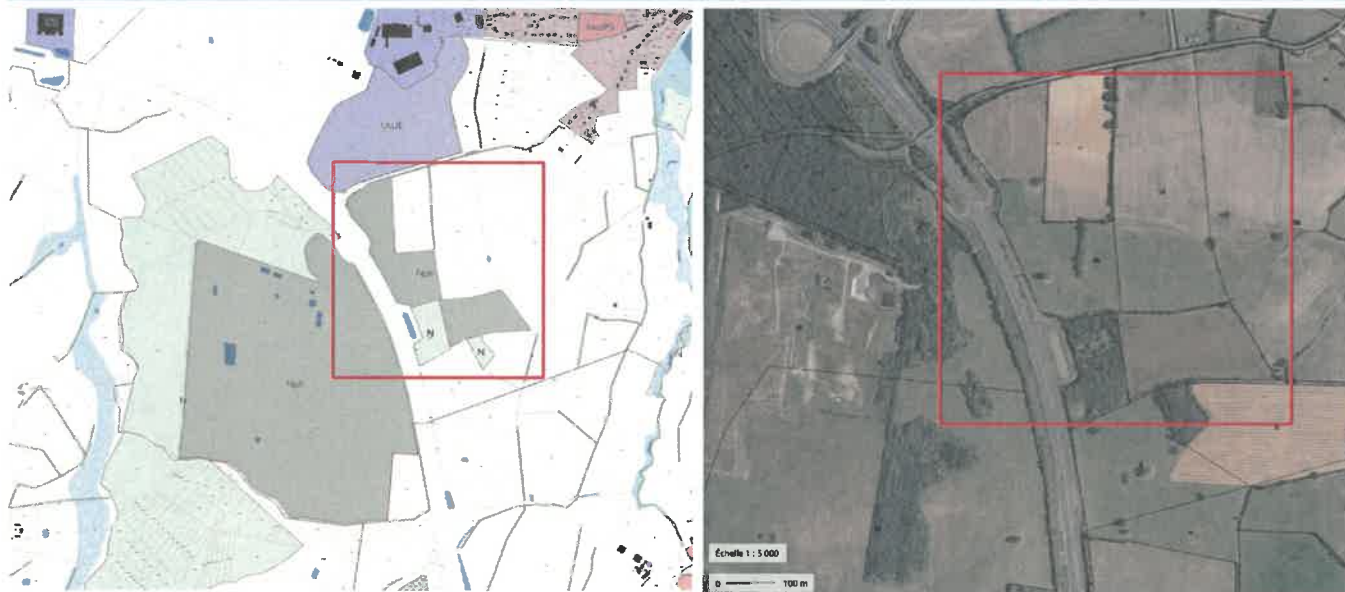
THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'a pas d'impact sur l'flux de fraîcheur que représente la prairie actuelle sur le site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies renouvelables soit qui ne produit pas de GES.	POSITIF [+]	Le PADD et 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. » Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. »	POSITIF [+]	
Biodiversité et milieux naturels FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : • Un impact sur les déplacements des espèces • Une fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité Le projet ne prévoit pas de destruction des milieux présents sur le site. L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEGATIF []	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres : « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». »	NEGATIF []	
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet va dénaturer le site et ainsi entraîner une perte d'unité paysagère. Toutefois ce site n'est pas visible depuis les grands axes routiers.	NEUTRE []	D'après le règlement du PLUi-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. »	NEUTRE []	
Nuisances, risques naturels et technologiques FAIBLE MODERE	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque de feu de forêt du fait qu'il soit accolé à une forêt.	NEGATIF []	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	NEGATIF []	

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

6

ORVAL - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLUI-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUI-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Nph	10,7 ha	ZB10	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. »



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

7

ORVAL - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE à MODEREE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODEREE à FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.	POSITIF (+)	Le PADD et 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. » Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODEREE à FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : • Un impact sur les déplacements des espèces • Une fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité	NEGATIF (-)	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». Le projet ne prévoit pas de destruction des milieux présents sur le site. L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	POSITIF (+)	
Paysages et patrimoine FAIBLE à MODEREE	Le projet va entraîner une perte d'unité paysagère. Ce site est visible depuis un axe de transport majeur.	NEGATIF (-)	D'après le règlement du PLUI-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». Dans le règlement il est inscrit que « 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. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques FORT	Le site est concerné par le phénomène de retrait/gonflement des argiles mais le passage en zone Nph n'exposera pas des biens et des personnes à ce phénomène. Toutefois le site présente un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	POSITIF (+)	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	POSITIF (+)	

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

8

ORVAL - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A) et partiellement zone Nph (extension du secteur NPh initial)	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Nph	49,1 ha	ZB 35 et ZB 37	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. »



Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

9

ORVAL - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation du parc photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies renouvelables soit qui ne produit pas de GES.	POSITIF FAIBLE	Le PADD et l'axe 3.2 « Valoriser les ressources énergétiques pour innover. » : « (...) le projet de territoire Coeur 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. »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet d'installation d'un parc agr photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : • Un Impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité	NEUTRE FAIBLE	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEUTRE FAIBLE	
Paysages et patrimoine FAIBLE MODERE	Le passage en zone Nph va entraîner une perte d'unité paysagère d'autant que le site est visible depuis un axe de transport majeur.	POSITIF (+)	D'après le règlement du PLUi-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » Dans le règlement il est inscrit que « 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. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque d'inondations de cave et de débordements de nappe.	POSITIF FAIBLE	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	POSITIF FAIBLE	

Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

10

BRUERE ALLICHAMPS - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Nph	25,5 ha	ZD1, ZD2, ZD 5 et ZD6	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. »



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

11

BRUERE ALLICHAMPS - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.	NEGATIF (I)	Le PADD et 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. »	POSITIF (I)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : « Une fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité L'emprise au sol du parc n'affecte pas les arbres présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEGATIF (II)	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». D'après l'étude d'impact réalisé pour le projet « l'aménagement ne générera pas de modification substantielle du sol. L'impact du projet sur le sol et le sous-sol peut donc être considéré comme faible » Le projet et l'étude d'impact permettent de limiter la parcelle en fonction de l'espèce patrimoniale protégé 'orchis pyramidal'. Le choix d'installer le parc en fonction de la présence des haies sur le site. Toutefois malgré la modification de la localisation du parc ce dernier se trouve sur une zone aux enjeux liés à la faune modéré à assez fort.	POSITIF (II)	Identifier le réseau de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le site n'est pas visible depuis la voirie et n'a donc pas d'impact visuel fort.	NEUTRE	D'après le règlement du PLU-i-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». D'après l'étude d'impact du projet, il est prévu deux mesures paysagères : la modification de l'emprise du projet et l'évêtement des haies et une plantation et le renforcement des haies présentes sur le site.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	NEGATIF (II)	Le projet prévoit la réalisation d'une étude géotechnique préalable et l'installation d'une bâche incendie.	NEUTRE	

SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLUI-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUI-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Zone naturelle de loisirs « Jardin communal existant »	Zone N strict	Voir évaluation environnementale jointe	Zone NI	3,4 ha	ZH 22	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. »



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n° 1

13

SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

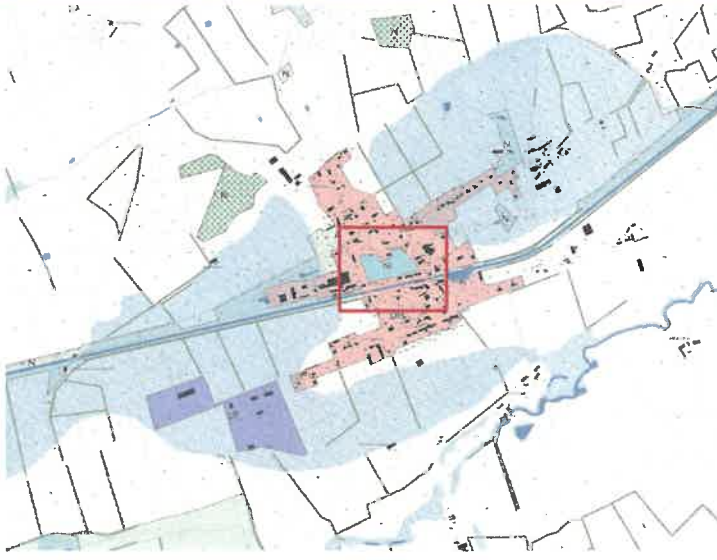
THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol ce qui peut avoir pour effet de créer un îlot de chaleur urbain. En effet, l'aire de stationnement de 365m ² vient imperméabiliser et artificialiser le sol.	NEGATIF (-)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». 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. »	MINOR (0,1)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du fait de la construction d'une aire de stationnement et l'aménagement d'un chemin linéaire. Il va y avoir une hausse gaz à effet de serre du fait du déplacement de véhicules carbonés sur le site. De plus le zonage NL permet les constructions à condition d'être en lien avec la valorisation du site (bureau, restauration, hébergement hôtelier et touristique, parc d'attractions etc.). Ces équipements participent également à la hausse des émissions de GES par une hausse de la consommation énergétique qu'ils demandent pour fonctionner.	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques ». Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	MINOR (0,1)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation de nouveaux équipements (aire de stationnement, chemin) aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site alentours. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol	NEGATIF (-)	Le règlement prévoit de limiter l'artificialisation du sol et oblige une surface de pleine terre : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement »	MINOR (0,1)	Mise en place d'une charte de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet est prévu en retrait par rapport au centre bourg de la commune de Saint-Pierre-les-Étieux. L'artificialisation du sol par la création d'une aire de stationnement entraîne une perte de continuité paysagère et rural.	NEUTRE (0)	Le projet ne prévoit pas la destruction des arbres présents sur le site.	NEUTRE (0)	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Toutefois l'artificialisation du sol va augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles aux inondations potentielles de cave	NEGATIF (-)	D'après le règlement « Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation - stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet. »	MINOR (0,1)	

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

14

CHARENTON DU CHER - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Zone naturelle de loisirs « Aire naturelle de camping »	Zone UH	Voir évaluation environnementale jointe	Zone NI	1,6 ha	AB 10	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.



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

15

CHARENTON DU CHER - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

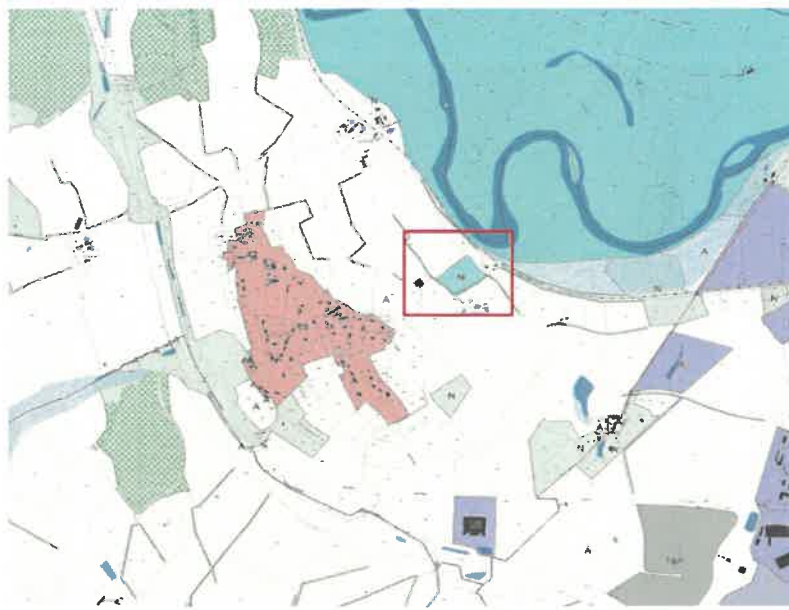
THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le passage en STECAL NI n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	D'après le règlement : « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs.	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet à destination de loisirs et touristique entraîne une hausse d'énergies et d'émissions de GES. En effet, le site va entraîner la hausse des déplacements sur et aux abords du site.	NEGATIF	La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs. Des sanitaires communs sont exigés sur ces aires. La collectivité sera alors dans l'obligation de relier les sanitaires aux réseaux déjà existant. Une maison se situe sur le site cela facilitera les démarches de raccordements. Comme le site n'est ouvert que 6 mois dans l'année cela limite les GES liés aux déplacements des caravanes, campings cars et autres moyens de transports carbonés qui peuvent se rendre sur le terrain. 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.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement et notamment par l'installation de camping-car sur la parcelle. Le projet pourrait ainsi : - Détruire ou fragiliser potentiellement une partie de la végétation, la mare et de la zone potentiellement humide	NEGATIF	D'après le règlement : « Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune. - La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement » « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année. 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.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE	Le projet va venir altérer le caractère naturel du site. En effet, il ouvre la possibilité aux camping-cars de venir y stationner.	NEUTRE	D'après le règlement : « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols » La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le zonage NI va produire des nuisances sonores temporaires par une hausse de sa fréquentation. Le site étant situé sur des parcelles potentiellement sujettes aux débordements de nappe il entraîne donc une augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.	NEUTRE	La commune de Charenton-du-Cher n'est pas concernée par un PPRI. L'aménagement paysager est inscrit dans le règlement « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. » ; « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

16

NOZIERES - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Équipement de loisirs de plein air à destination des jeunes	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone NI	1,8 ha	ZA 18	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 PLU-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 ».



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

17

NOZIERES - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le passage en zonage NI peut avoir des impacts sur la topographie du site. D'autant que le projet prévoit l'installation d'un terrain de BMX.	NEUTRE	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	
Énergie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	L'installation d'équipements de loisirs va augmenter la fréquentation du site. Cela va ainsi augmenter les émissions de GES sur le secteur par le déplacement des habitants en transports carbonés.	NEUTRE	Le PLU-H prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques. » Le projet sera accessible au piéton.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'installation d'équipements peut potentiellement perturber les fonctionnalités des deux sites ZNIEFF de type 1 et de type 2 qui se trouvent à proximité de ce dernier. Ainsi le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site du fait des bruits causés par le terrain de BMX, la fréquentation du site ou encore une imperméabilisation d'une partie du site.	NEUTRE	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement » Le projet n'est prévu que sur une partie de la parcelle. Le projet d'air de loisirs prévoit la conservation des haies sur la parcelle qui assure plusieurs fonctions comme l'accueil d'une biodiversité et l'atténuation des risques d'inondations.	NEUTRE	Adapter les éclairages s'ils sont prévus afin de préserver la trame noire.
Paysages et patrimoine MODERE	Le site se trouve éloigné des habitations et n'est que très peu visible depuis la route de passage. Le passage en zone NI peut venir fracturer le caractère paysager et naturel du site.	NEGATIF	Le PLU-H protège les haies qui sont identifiées. D'après le règlement « Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées ». Le projet prévoit de préserver les haies qui délimitent la parcelle au sud et sur la rue de Férole. Les haies permettent une bonne inscription de futurs équipements dans le grand paysage et masquent ces derniers.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le site est moyennement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le passage en zone NI n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque.	NEUTRE	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

18

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Equipement de loisirs aux abords du lac de Virlay pour partie équipements existants (aire de camping car, base nautique, snack...)	Zone N	Voir évaluation environnementale jointe	Zone NI	8,5 ha	OK 184,185, 79, 203, 84, 206, 189, 85, 198, 197, 26 22, 23, 21	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 »



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

19

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le projet prévoit d'améliorer l'offre existante sur le site, permettre l'implantation d'une future construction à vocation de restauration, l'aménagement d'agrès au sud du bâtiment de la base nautique, l'extension du snack et le classement de l'aire de camping-cars. Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol.	NEUTRE II	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». 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 ».	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du site. En effet, ce dernier permet la construction d'un restaurant, l'extension du snack et l'aménagement d'agrès. Cette hausse va augmenter les émissions de GES du fait de l'utilisation de véhicules carbonés. Toutefois, le site se situe à proximité d'un arrêt de la navette Pépita. L'utilisation d'énergie va aussi augmenter du fait du nouveau restaurant et l'extension du snack et peuvent de ce fait accroître les émissions de GES.	NEUTRE II	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels FORT	Le projet d'installation de nouveaux équipements (restaurant, extension du snack) et de pérennisation des du parc de loisirs déjà existant aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site avec le site Natura 2000 et la ZNIEFF qui se trouvent à proximité. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol.	NEUTRE II	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égoût du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au falstage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement »	NEUTRE II	Mise en place d'une chartre de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine Faible à MODERE	Le projet est prévu le long de la départementale mais en retrait par rapport à cette dernière. Il est alors question de conserver la haie qui sépare le site de la route (côté parc SAM).	NEUTRE II	Le règlement prévoit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « 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 constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit notamment la construction d'un restaurant et autorise l'artificialisation partielle du site. Ce dernier augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques inondations potentielle de cave et retrait-gonflement des argiles.	NEUTRE II	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » Afin de limiter l'imperméabilisation des sols « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation-stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ».	NEUTRE	

VERNAIS - création d'un STECAL AE

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Activité économique isolée en zone agricole	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Ae	0,4 ha	OA 175, 351, 353, 352	Le projet de révision allégée 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 ».



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

21

VERNAIS - création d'un STECAL AE

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit la destruction et la reconstruction d'un bâtiment. Ce dernier se trouve sur une partie du terrain qui n'est pas exploitée, entièrement close et bordée d'arbres. Pas de gêne visuelle.	NEUTRE |||	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	POSITIF |||	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit l'agrandissement de l'atelier de métallurgie. Ce dernier peut augmenter les émissions de GES du fait d'une hausse de la consommation d'énergie du fait de l'activité économique. Le nouveau bâtiment construit (à la place de l'ancien) sera mieux isolé et entraînera une diminution de la consommation énergétique par rapport à l'ancien bâti.	NEUTRE |||	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet prévoit une emprise au sol plus importante que l'ancien atelier. Cela va se traduire par une hausse de l'imperméabilisation du sol ce qui entrave la fonctionnalité du sol. De plus le projet peut entraîner une perte potentielle de la biodiversité.	NEGATIF ||	Le PLUi-H préconise de « Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment au même endroit. L'emprise étant plus grande il peut créer une légère perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	NEUTRE |||	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. » Le PLUi-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment d'une plus grande taille. Ce dernier l'exposition des biens et des personnes aux risques retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments.	NEGATIF ||	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Le projet peut donc exposer du public à des risques inondation et de phénomène de retrait-gonflement des argiles.	NEGATIF |||	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

22

BOUZAIS - création d'un STECAL AE

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Activité économique isolée en zone agricole	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Ae	2,0 ha	ZB 132	Le projet de révision allégée 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 ».



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

23

BOUZAIS - création d'un STECAL AE

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet peut entraîner une perte de continuité paysagère. Le site n'a jusqu'à présent pas été artificialisé.	NEGATIF ((	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	NEUTRE	il est envisageable de s'assurer que les matériaux employés en façade et en traitement des espaces circulés soient de couleur claire (albédo élevé) afin de limiter l'absorption du rayonnement solaire et sa restitution sous forme de chaleur par les matériaux.
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ae va accroître les émissions de GES liés à l'augmentation potentielle des déplacements et à la consommation d'énergie du bâtiment.	NEGATIF ((	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement. Le projet pourrait ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la part de végétation sur le site • Amener à une perte potentielle de la biodiversité • Interférer la trame verte qui est un passage potentiel pour les milieux naturels • Imperméabilisation du sol partielle entrave les continuités écologiques • Fragmenter l'espace 	NEGATIF ((	Le PLU-H préconise de « Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	NEUTRE ((	Conserver et préserver les arbres le long de la D951. Réaliser une étude faune/flore sur le périmètre impacté par le changement de zonage.
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le passage en zone Ae entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	NEGATIF ((	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faitage. » Le PLU-i-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques FAIBLE A MODERE	Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. Le projet peut donc exposer du public et des biens à des risques de retrait-gonflement des argiles.	NEGATIF ((	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.	NEUTRE ((	Réaliser une étude géotechnique de conception et suivre les recommandations de cette étude pour adapter au mieux la construction face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Terrain familial gens du voyage Site 1 La Ragote	Zone Ngv	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Ngv	5 615 m ²	ZD057, 058 et 056	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.



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

25

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux îlots de chaleur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond.	NEUTRE	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ngv prévoit l'arrivée d'habitants sur une parcelle qui n'en compte actuellement pas. Cela va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est éloigné de tout transports en communs, du centre urbain et de tout commerces.	NEGATIF II	La qualité thermique des bâtiments est encadré dans le règlement : « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement. »	NEUTRE III	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit la construction de deux maisons dont l'emprise au sol a été défini à 40m2 par habitat. L'artificialisation des sols représente 40% de la superficie totale de la parcelle. Le projet prévoit de conserver la haie qui est identifiée au règlement graphique du PLUi-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle. Nous n'avons pas assez d'éléments précis sur la conservation ou non des arbres sur le site mais l'urbanisation du sol et la construction de deux maisons risque d'impacter les arbres présents sur la parcelle. De plus le projet est implanté sur une parcelle potentiellement fertile (en témoigne le passé agricole du site pas plus tard qu'en 2022 qui accueillait des serres).	NEGATIF II	La révision allégée du PLUi-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » Le projet prévoit de conserver la haie qui est identifiée au règlement graphique du PLUi-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle.	NEUTRE	Prévoir la conservation des arbres présents sur le site s'ils sont identifiés d'un intérêt écologique (diag phytosanitaire).

Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

26

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Terrain familial gens du voyage Site 2 Route de Charenton	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone Ngv	1,1 ha	C0 047,048 et 052 et partiellement les parcelles C0 46, 50 et 051.	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 ».



Communauté de communes Cœur de France - Révision allégée n°1

SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le site est visible depuis la route de Charenton (D951) se situant le long de cette dernière. La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux flots de chœur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond. Le projet prévoit une artificialisation partielle d'une partie du site l'est du site est conservé dans son état actuel.		D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'arçrière et 12 mètres au faitage. »		
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit 24 emplacements familiaux et 25 places de stationnement et donc l'arrivée d'habitants. Cette hausse de la population va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est alloué de tout transports en commun, du centre urbain et de tout commerces		Le PADD traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoriale. Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). »		
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit l'aménagement de 24 emplacements familiaux d'une superficie moyenne de 100m ² , l'installation de 6 bacs sanitaires et 25 places de stationnement. Le projet prévoit une artificialisation parcelle du site. Une nous paysagère est prévue dans le projet pour filtrer les vues de plein, l'arbre existant en entrée de site est conservé et des plantations complémentaires sont prévues en accompagnement des places de stationnement Une grande partie est du terrain est conservé dans son état actuel de prairie. Toutefois l'urbanisation de ce site va fragiliser la biodiversité présente sur les sites.		La révision allégée du PLU-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : • Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage • Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre • L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain • Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. »		
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone Ngv entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère rural du paysage. Le projet prévoit le remplacement de la clôture agricole déjà en place. Le site sera visible depuis la route départementale mais sera en retrait de cette dernière.		Le règlement en zone Ngv prévoit un traitement particulier concernant les façades, toitures et clôtures : « Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter le même couleur. - L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. - L'emploi de nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. » Concernant le caractère paysager du site, d'après le règlement de la zone Ngv : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.		
Qualité de l'air MODERE A FORT	L'urbanisation du site augmentera l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et aux inondations potentielles de cave. Le projet prévoit une nous paysagère de faible pente et de faible profilée.		« D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols ». Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plantes ensembles en mélange est conseillée. » D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain et au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre		

Evolutions au règlement graphique : zones U et AU

LA CELLE – extension zone UPb

Vocation de la zone	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Résidentiel	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone UPb	0,7 ha	0B1765, B1766, B1767, B1	Le présent point de révision allégée 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 »



LA CELLE – extension zone UPb

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAUNE Energie et gaz à effet de serre MODEMI A FOR	Le passage en zone UPb a pour conséquences une augmentation de la densité sur le secteur ce qui a pour effet de favoriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain.	++	Le règlement issu du PLU-H permet de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. De plus « Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. »	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODEMI	L'urbanisation entraîne une imperméabilisation du sol partielle ce qui a pour effet d'entraver les continuités écologiques (trame brune notamment). La réduction de la perméabilité du site peut venir fragmenter les espaces naturels sur et autour du site.	++	Le PLU-H prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il attache un soin particulier aux espaces libres. D'après le règlement « les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. » Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle permet d'être conservée et donc de potentiellement servir à l'accueil de la faune.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODEMI A FOR	Le projet prévoit la construction de nouveaux logements en continuité de ceux déjà existants. Cela peut amener une forme de banalisation du paysage sur le secteur. La construction va aussi fermer les vues sur les espaces naturels depuis la voirie. On va avoir également une perte d'unité du paysage agricole.	++	Le règlement prévoit que « les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement. » Concernant l'architecture des bâtiments et plus particulièrement leur "aspect extérieur des façades (matériaux, couleurs) ils doivent « assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m². »	NEUTRE	
Risques, réseaux naturels et technologiques MODEMI A FOR	Le passage en zone UPb entraîne une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur le site à savoir : débordements de ruelles et retrait/gonflement des argiles.	++	Le règlement prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il permet aussi de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.	++	L'élaboration d'une charte de la construction durable sur la Communauté de communes de Coeur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

31

COUST- Création d'une zone UH

Vocation de la zone	Zonage au PLU-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLU-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Résidentiel	Zone A	Voir évaluation environnementale jointe	Zone UH	2 500 m ²	OD 455, 1438, 1376, 1375, 457, 458, 459, 450	Le présent point de révision allégée 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 »



Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

32

COUST- Création d'une zone UH

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'arrivée de nouveaux habitants peut altérer légèrement ce paramètre. Le changement de zonage peut altérer la topographie du site.	FAIBLE	Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » - « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le changement de zonage en UH peut entraîner une augmentation de la population et donc de la consommation d'énergie liée aux transports et à l'habitat donc hausse des GES.	MODERE A FORT	Il est inscrit que la Communauté de communes de Coeur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	FAIBLE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'artificialisation des sols vient réduire la diversité d'habitats potentiels pour les espèces et milieux naturels présents sur le site. Le site se situe à moins de 250m d'un site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » et ZNIEFF de type 1 qui est situé à moins de 200 m de la parcelle. L'imperméabilisation potentielle des parcelles peuvent altérer les milieux et les habitats du site Natura 2000 et ZNIEFF alentours.	MODERE A FORT	Le règlement prévoit de nombreuses règles pour venir protéger et mettre en valeur les espaces libres sur la Zone UH : - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain - Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif	FAIBLE	Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone UH entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère naturel, boisé et rural du paysage.	MODERE	Le règlement prévoit de protéger les arbres à haute tige « sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif » Il prévoit aussi l'encadrement des clôtures : - La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser : - 1,40 mètres en cas de mur plein, - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres. La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîtage ; « La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit » Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » ; « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » Le règlement prévoit également l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement. Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le passage en zone UH entraîne une augmentation de risques naturels, l'exposition des biens et des personnes aux risques : débordements de nappes et retrait/gonflement des argiles. Cela peut endommager les bâtiments et les structures présents et futurs sur ces terrains.	MODERE A FORT	Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » - « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » Ces mesures limitent l'artificialisation du sol mais viennent exposer des biens et des personnes aux risques présents sur le site.	MODERE A FORT	L'élaboration d'une charte de la construction durable sur la Communauté de communes de Coeur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

33

ORVAL - création d'une zone 1AUe

Vocation du STECAL	Zonage au PLUI-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUI-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Projet d'activité économique	Zone N	Voir évaluation environnementale jointe	Zone 1AUe	2,0 ha	ZD057, 058 et 056	Le projet de révision allégée 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 ».



Communauté de communes Coeur de France - Révision allégée n°1

34

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Toutefois il permet la construction. Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois l'autorisation de la construction n'étant pas réglementaire le projet peut avoir des impacts négatifs sur le sol et son artificialisation potentielle.	NEGATIF H	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	IMPACT H/F	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet peut accroître les émissions de gaz à effet de serre que ça soit liés aux déplacements de l'activité économique mais aussi à cette activité en question.	NEGATIF H	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Coeur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	IMPACT H/F	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'autorisation de la construction du terrain va détruire une partie de la biodiversité sur le site. De plus il peut avoir des incidences négatives sur les continuités écologiques et le fonctionnement du site Natura 2000 qui se trouve à proximité.	NEGATIF H	Le règlement prévoit la protection de certains arbres et encadre les espaces verts dont la partie de pleine terre obligatoire : « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » ; « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	IMPACT H/F	Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone 1AUe peut créer une perte d'unité paysagère du caractère naturel des alentours. De plus, le site se situe le long d'une départementale et est très visible. Il est entre une zone naturelle et une zone de dépôt de déchets.	NEGATIF H	Le règlement impose : - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère. - La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. »	IMPACT H/F	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. De plus le site est concerné par les inondations potentielles des bâtiments dues au phénomène d'inondations de cave.	NEGATIF H	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	IMPACT H/F	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

Evolutions au règlement écrit en zones A et N

REGLEMENT DE LA ZONE A	
<i>Règlement du PLU en vigueur (avant)</i>	<i>Règlement du PLU modifié (après)</i>
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

<p>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 : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'elle soit inférieure ou égale à 40m² d'emprise au sol, • et que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage 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. <p>(...)</p> <p>1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>(...)</p>	<p>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 : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLUi à condition : <ul style="list-style-type: none"> • et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou à 50m² d'emprise au sol, • et que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage 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. <p>(...)</p> <p>1.3.3 Dans le secteur Aa, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>(...)</p>
---	---

<p>Pas de secteur Ae et Am au PLU en vigueur => pas d'articles 1.3.4 et 1.3.5 au PLU en vigueur</p>	<p>1.3.4 Dans le seul secteur Ae, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail 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 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 commerce de gros 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. <p>1.3.5 Dans le seul secteur Am, en complément des dispositions du 1.3.1 Sont autorisés sous conditions les abris de jardin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une surface de planche maximale inférieure ou égale à 10 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.
--	--

<p>Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.1 Emprise au sol 3.1.1 Dans la zone A, hors secteur Aa</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU. <p>3.1.2 Dans le secteur Aa, en remplacement des dispositions du 3.1.1</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU. - 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. <p>Pas de secteur Ae au PLU en vigueur => pas d'articles 3.1.2 au PLU en vigueur</p>	<p>Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>3.1 Emprise au sol 3.1.1 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU. <p>3.1.2 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.1.1</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU. - 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. <p>3.1.2 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.1.1</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 PLU. - 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.
--	--

EVOLUTION REGLEMENTAIRE – Zone A

<p>3.2 Hauteur</p> <p>(...)</p> <p>3.2.2 Dans la zone A, hors secteur Aa</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Pas de secteur Ae au PLU en vigueur => pas d'articles 3.2.4 au PLU en vigueur</p>	<p>3.2 Hauteur</p> <p>(...)</p> <p>3.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2, • ou dans le prolongement de la construction existante. <p>3.2.4 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.2.1</p> <p>a) Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. <p>b) Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.4, • ou dans le prolongement de la construction existante.
---	--

EVOLUTION REGLEMENTAIRE – Zone N

REGLEMENT DE LA ZONE N	
Règlement du PLU en vigueur (avant)	Règlement du PLU modifié (après)
<p>Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités</p> <p>1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activités</p> <p>1.4.2 Dans la zone N hors secteurs, en complément du 1.4.1</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 PLU à condition : <ul style="list-style-type: none"> • et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou 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)
<p>Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...)</p> <p>Pas d'articles 3.3.2.d au PLU en vigueur</p>	<p>Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>3.3.2 Dans les autres cas, en remplacement du 3.3.1 (...)</p> <p>d) dans le seul secteur Nph :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

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

Communauté de communes Cœur de France

**Révision allégée n°1 – DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE
DE SCOT - DUL**

SOMMAIRE

Contexte de la demande	p.3
Tableau de synthèse des DUL	p.4
Présentation des DUL	p.5

CONTEXTE DE LA DEMANDE

1. Contexte réglementaire

La règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable est définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Ce principe a été initialement introduit par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

La constructibilité limitée et les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ont été précisées par les dispositions des lois n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n°2014-1170 du 13/10/2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF).

Cette règle restreint les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. Les communes, ou les communautés de communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme, ont toutefois la possibilité de demander une dérogation. Elles ne sont plus soumises à cette règle une fois qu'elles sont comprises dans le périmètre d'un SCoT applicable.

Extrait de l'article L. 142.4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1°) les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2°) les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ; [...]. ».

2. Contexte territorial

Le territoire intercommunal n'est pas encore couvert par un schéma de cohérence territoriale applicable.

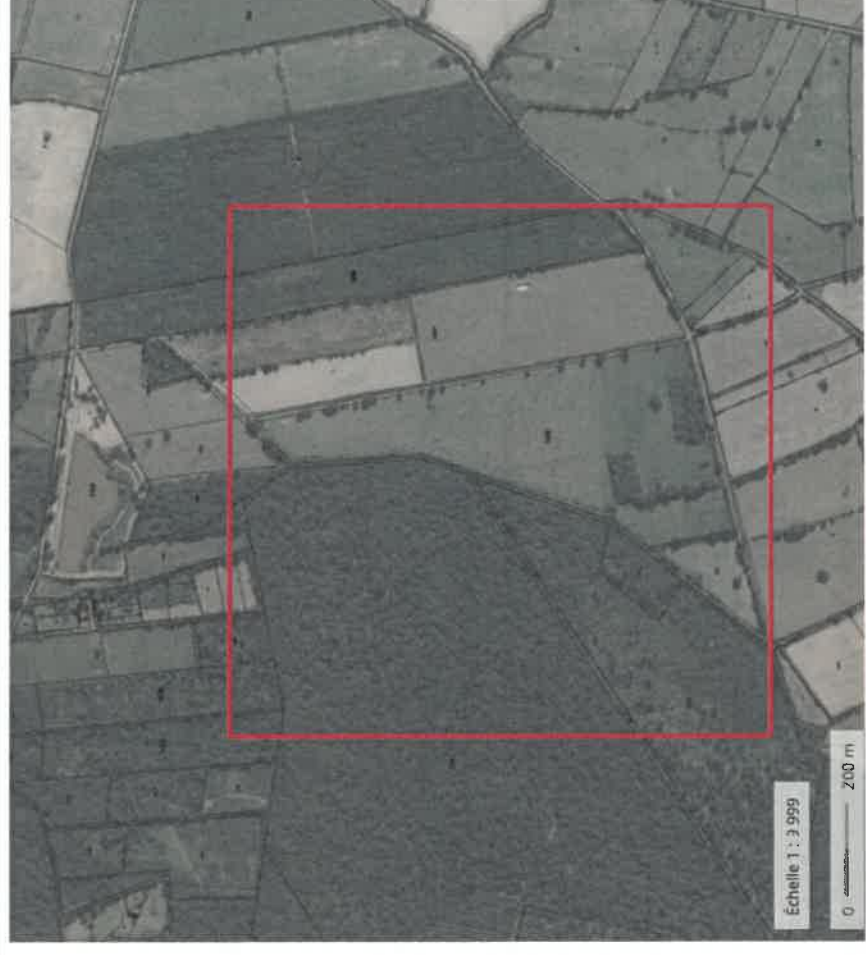
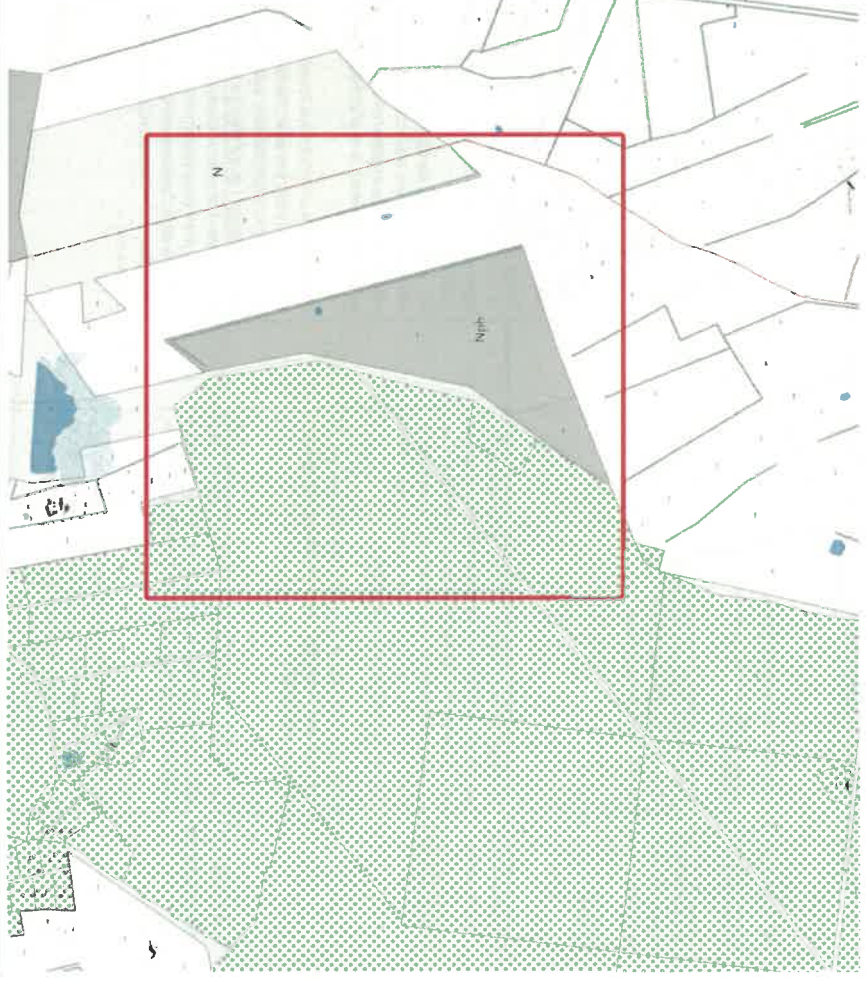
A mi-2023, une démarche d'élaboration de schéma de cohérence territoriale est en cours sur le périmètre du Pays Berry Saint-Amandois qui couvre la communauté de communes Cœur de France.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DUL

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Destination projetée
Secteur 1 Meillant	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Nph au PLUi-H révisé	22,8 ha	B1467 et B1499	Projet photovoltaïque
Secteur 2 Orval	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Nph au PLUi-H	10,7 ha	ZB10	Projet photovoltaïque
Secteur 3 Orval	Zone A et Nph au PLUi en vigueur	Secteur Nph au PLUi-H	49,1 ha	ZB 35 et ZB 37	Projet photovoltaïque
Secteur 4 Bruère-Allichamps	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Nph au PLUi-H	25,5 ha	ZD1, ZD2, ZD 5 et ZD6	Projet photovoltaïque
Secteur 5 Saint-Pierre-les-Étieux	Zone N au PLUi en vigueur	Secteur NL au PLUi-H révisé	3,4 ha	ZH 22	Zone naturelle de loisirs
Secteur 6 Charenton-du-Cher	Zone UH au PLUi en vigueur	Secteur NL au PLUi-H révisé	1,6 ha	B10	Aire de camping naturelle
Secteur 7 Nozières	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur NL au PLUi-H révisé	1,8 ha	ZA 18	Équipement de loisirs de plein air à destination des jeunes
Secteur 8 Saint-Amand-Montrond	Zone N au PLUi en vigueur	Secteurs NL au PLUi-H révisé	8,5 ha	OK 184, 185, 79, 203, 84, 206, 189, 85, 198, 197, 26 22, 23, 21	Équipement de loisirs aux abords du lac de Virlay pour partie équipements existants (aire de camping car, base nautique, snack...)
Secteur 9 Vernais	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Ae au PLUi-H révisé	0,4 ha	OA 175, 351, 353, 352	Activité économique isolée en zone agricole
Secteur 10 Bouzais	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Ae au PLUi-H révisé	2 ha	ZB 132	Activité économique isolée en zone agricole
Secteur 11 Saint-Amand-Montrond	Zone A et secteur Ngv au PLUi en vigueur	Secteurs Ngv au PLUi-H révisé	5 615 m ²	ZD057, 058 et 056	Terrain familial gens du voyage
Secteur 12 Saint-Amand-Montrond	Zone A au PLUi en vigueur	Secteur Ngv au PLUi-H révisé	1,1 ha	C0 047,048 et 052 et partiellement les parcelles C0 46, 50 et 051	Terrain familial gens du voyage
Secteur 13 La Celle	Zone A au PLUi en vigueur	Zone UPb	0,7 ha	0B1765, B1766, B1767, B1	Secteur résidentiel
Secteur 14 Coust	Zones A et N au PLUi en vigueur	Zone UH	2 500 m ²	OD 455, 1438, 1376, 1375, 457, 458, 459, 450	Secteur résidentiel
Secteur 15 Orval	Zone N au PLUi en vigueur	Zone 1AUe	2 ha	ZD057, 058 et 056	Secteur économique

SECTEUR 1 MEILLANT - création d'un STECAL Nph

Secteur soumis à dérogation	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Parcelles déclarées au RPG entre 2016 et 2021	Zone Nph	22,8 ha	B1467 et B1499	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. »



SECTEUR 1 MEILLANT - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'a pas d'impact sur l'ilot de fraîcheur que représente la prairie actuelle sur le site.	NEUTRE (N/N)	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » Le PADD et 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. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies renouvelables soit qui ne produit pas de GES.	MITIGE (M/N)	Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ».	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : <ul style="list-style-type: none"> • Un impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité Le projet ne prévoit pas de destruction des milieux présents sur le site. L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEGATIF (-)		MITIGE (M/N)	
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet va dénaturer le site et ainsi entraîner une perte d'unité paysagère. Toutefois ce site n'est pas visible depuis les grands axes routiers.	MITIGE (M/N)	D'après le règlement du PLU-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques FAIBLE A MODERE	Le projet entraine une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque de feu de forêt du fait qu'il soit accolé à une forêt.	NEGATIF (-)	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	MITIGE (M/N)	

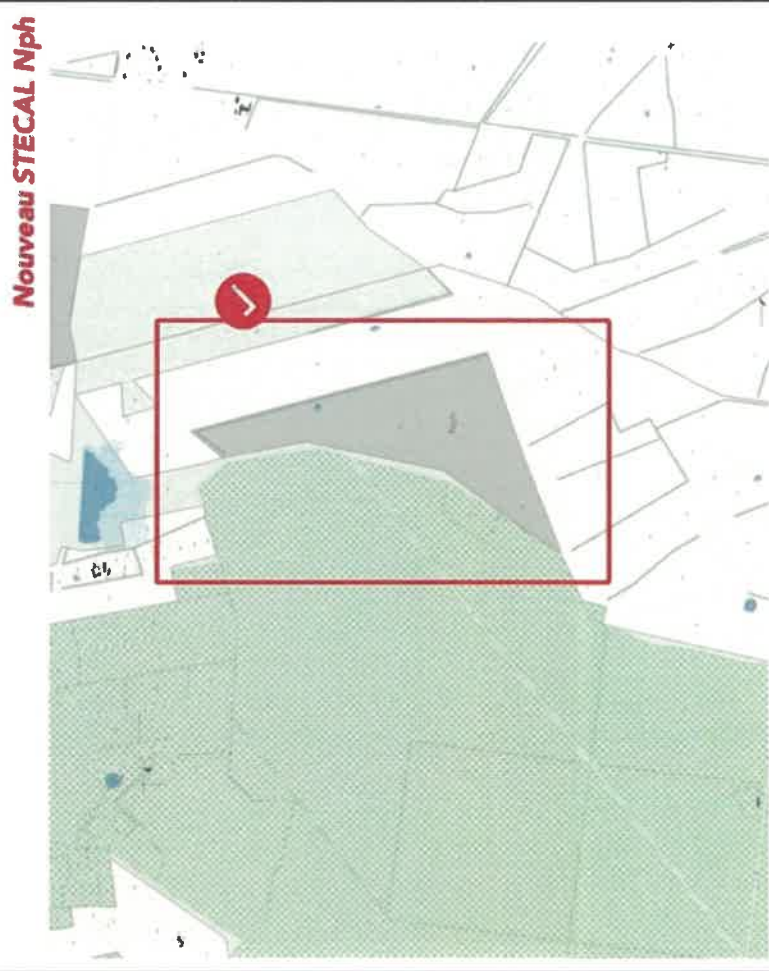
SECTEUR 1 MEILLANT - création d'un STECAL Nph

Création d'un STECAL Nph sur la commune de Meillant

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

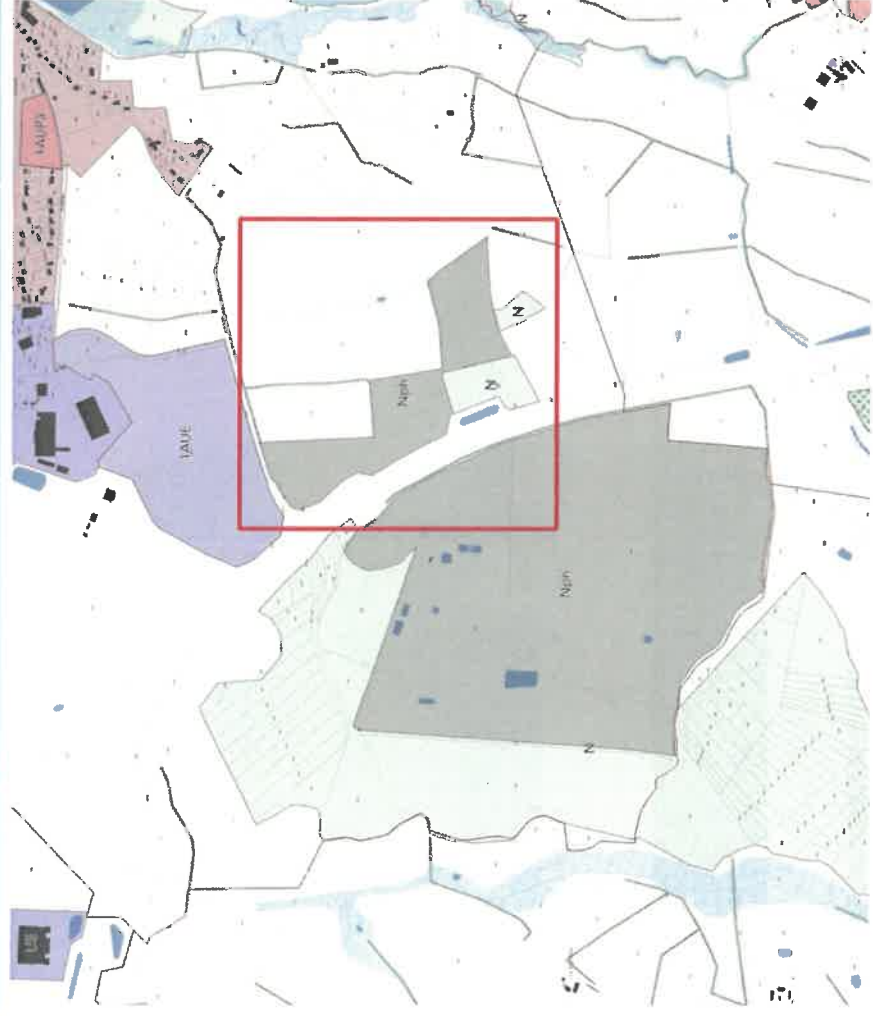


Pièces du PLUi-H révisé (après)



SECTEUR 2 ORVAL - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLUJ-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUJ-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Parcelles non déclarées au RPG	Zone Nph	10,7 ha	ZB10	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. »



SECTEUR 2 ORVAL - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE A MODERE	L'installation d'un parc agri photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » Le PADD et 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. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.	MITIGE (+/)	Le règlement autorise dans le secteur Nph « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». Le projet ne prévoit pas de destruction des milieux présents sur le site. L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention. D'après le règlement du PLU-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». Dans le règlement il est inscrit que « 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. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : <ul style="list-style-type: none"> • Un impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité 	NEGATIF (-)		MITIGE (+/)	
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le projet va entraîner une perte d'unité paysagère. Ce site est visible depuis un axe de transport majeur.	MITIGE (+/)		NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques FORT	Le site est concerné par le phénomène de retrait/gonflement des argiles mais le passage en zone Nph n'exposera pas des biens et des personnes à ce phénomène. Toutefois le site présente un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	MITIGE (+/)		MITIGE (+/)	

SECTEUR 2 ORVAL - création d'un STECAL Nph

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

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



Nouveau STECAL Nph



SECTEUR 3 ORVAL - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A) et partiellement zone Nph (extension du secteur NPh initial)	Une partie de la parcelle cadastrée ZB 35 est déclarée pour partie au RPG de 2021	Zone Nph	49,1 ha	ZB 35 et ZB 37	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. »



SECTEUR 3 ORVAL - création d'un STECAL Nph

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation du parc photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » Le PADD et 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. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies renouvelables soit qui ne produit pas de GES.	MITIGE (H/F)		POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet d'installation d'un parc agri photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : <ul style="list-style-type: none"> • Un impact sur les déplacements des espèces • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité 	NEGATIF (-)	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». L'emprise au sol du parc n'affecte pas les boisements présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	MITIGE (H/F)	
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le passage en zone Nph va entraîner une perte d'unité paysagère d'autant que le site est visible depuis un axe de transport majeur.	MITIGE (H/F)	D'après le règlement du PLU-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ». Dans le règlement il est inscrit que « 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. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque d'inondations de cave et de débordements de nappe.	MITIGE (H/F)		MITIGE (H/F)	

SECTEUR 3 ORVAL - création d'un STECAL Nph

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

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



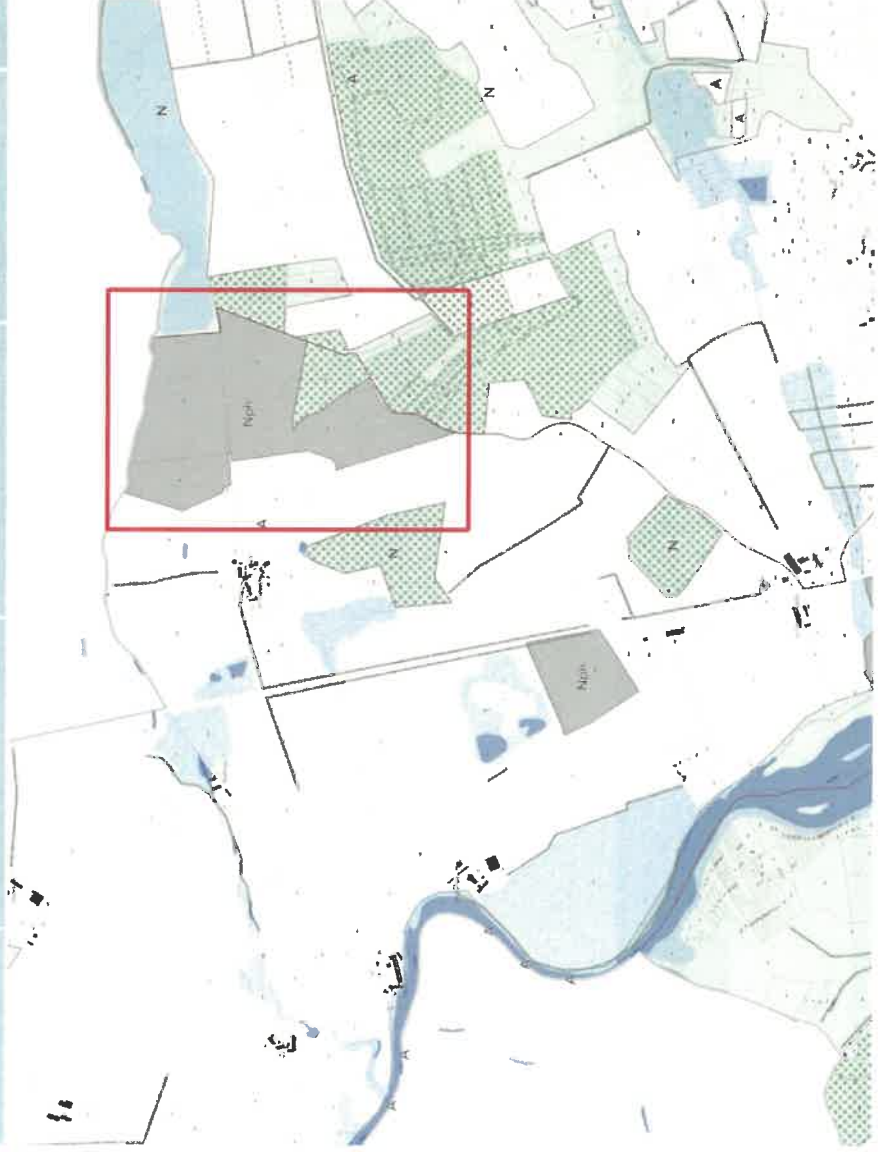
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Redélimitation du STECAL Nph



SECTEUR 4 BRUERE ALLICHAMPS - création d'un STECAL Nph

Vocation du STECAL	Zonage au PLUj-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUj-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Agrivoltaïque	Zone agricole (A)	Parcelles concernées par le site de projet sont été déclarées au RPG entre 2016 et 2021	Zone Nph	25,5 ha	ZD1, ZD2, ZD 5 et ZD6	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. »



SECTEUR 4 BRUERE ALLICHAMPS - création d'un STECAL Nph

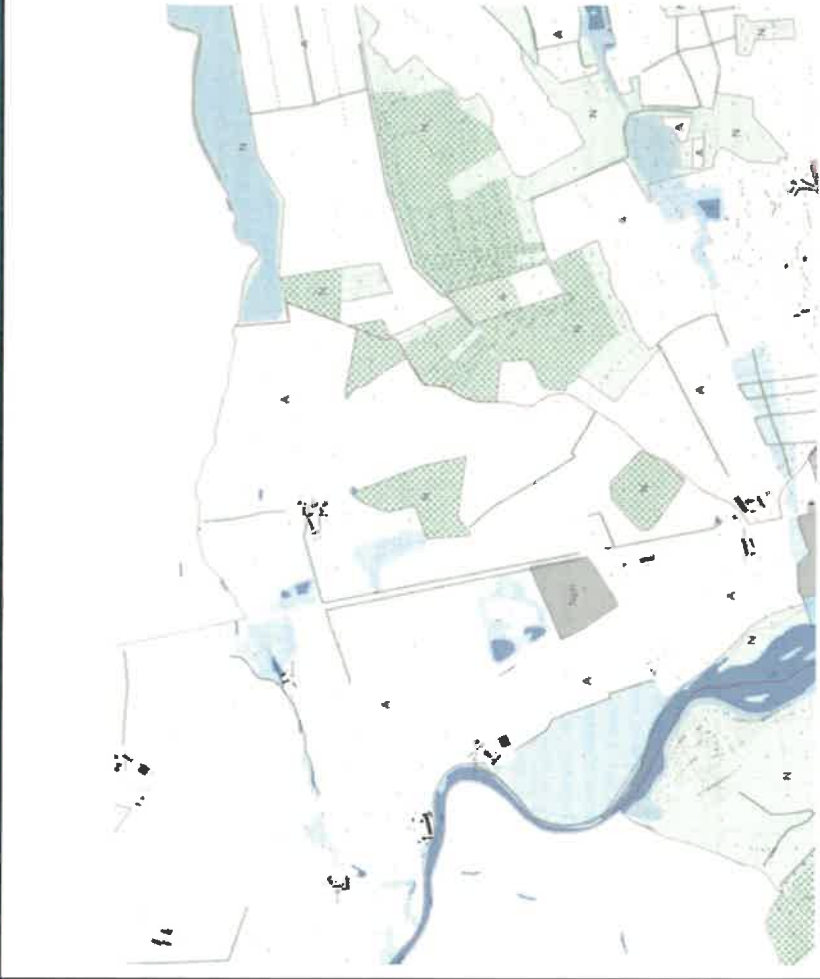
Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	L'installation d'un parc agré photovoltaïque n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE	Dans le règlement : « Sont autorisés : les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. » ; « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet pendant son installation, son exploitation et son démantèlement va entraîner une hausse de la circulation sur et aux abords de ce dernier. Cela a pour conséquence une hausse des émissions de GES sur le secteur. Il aura surtout des effets négatifs durant la phase chantier. Toutefois ce projet prévoit une hausse de la production d'énergies qui ne produit pas de GES.	MITIGE (+/)	Le PADD et 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. »	POSITIF (+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation d'un parc agré photovoltaïque au sol peut avoir des incidences négatives sur la biodiversité et les milieux naturels. Il peut entraîner : • Une Fragmentation de la continuité de la fonctionnalité du sol et destruction potentielle de la biodiversité L'emprise au sol du parc n'affecte pas les arbres présents sur le site puisqu'ils ne sont pas dans le périmètre d'intervention.	NEGATIF (-)	Le règlement impose le choix des essences un traitement des espaces libres « Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée » et « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre ». D'après l'étude d'impact réalisé pour le projet « l'aménagement ne générera pas de modification substantielle du sol. L'impact du projet sur le sol et le sous-sol peut donc être considéré comme faible » Le projet et l'étude d'impact permettent de limiter la parcelle en fonction de l'espace patrimoniale protégé 'orchis pyramidal'. Le choix d'installer le parc en fonction de la présence des haies sur le site. Toutefois malgré la modification de la localisation du parc ce dernier se trouve sur une zone aux enjeux liés à la faune modéré à assez fort.	MITIGE (+/)	Identifier le réseau de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le site n'est pas visible depuis la voirie et n'a donc pas d'impact visuel fort.	NEUTRE	D'après le règlement du PLU-H : « Les installations de production d'énergie renouvelable par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le projet entraîne une augmentation de l'exposition au risque de mouvement de terrains sur les biens présents sur le site. Cela peut endommager les bâtiments et les structures localisés sur ces terrains. Il présente également un risque de feu de forêt par sa proximité avec des boisements.	NEGATIF (-)	D'après l'étude d'impact du projet, il est prévu deux mesures paysagères : la modification de l'emprise du projet et l'évitement des haies et une plantation et le renforcement des haies présentes sur le site. Le projet prévoit la réalisation d'une étude géotechnique préalable et l'installation d'une bache incendie.	NEUTRE	

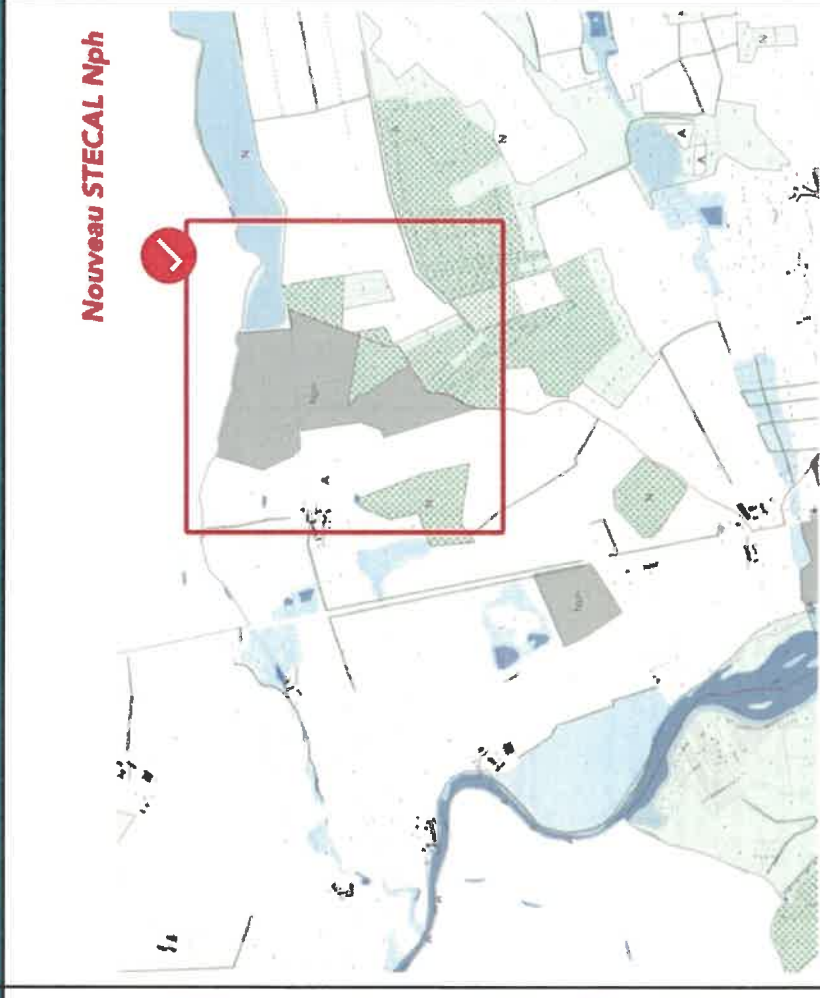
SECTEUR 4 BRUERE ALLICHAMPS - création d'un STECAL Nph

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

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

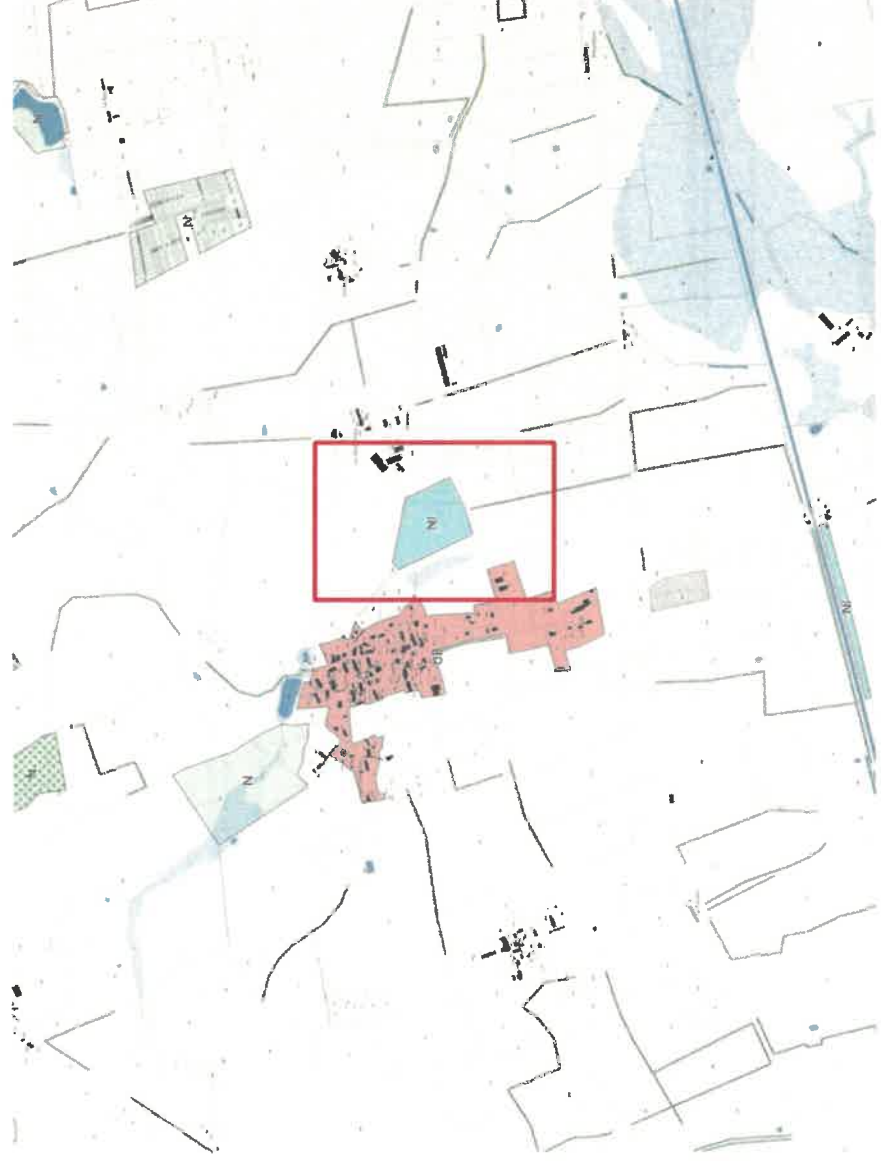


Pièces du PLUi-H révisé (après)



SECTEUR 5 SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Zone naturelle de loisirs « Jardin communal existant »	Zone N strict	Non déclaré au RPG 2021	Zone NI	3,4 ha	ZH 22	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. »



SECTEUR 5 SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol ce qui peut avoir pour effet de créer un îlot de chaleur urbain. En effet, l'aire de stationnement de 365m2 vient imperméabiliser et artificialiser le sol.	NEGATIF (+)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». 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 PLU-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. »	MITIGÉ (+/+)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du fait de la construction d'une aire de stationnement et l'aménagement d'un chemin linéaire. Il va y avoir une hausse gaz à effet de serre du fait du déplacement de véhicules carbonés sur le site. De plus le zonage NL permet les constructions à condition d'être en lien avec la valorisation du site (bureau, restauration, hébergement hôtelier et touristique, parc d'attractions etc.). Ces équipements participent également à la hausse des émissions de GES par une hausse de la consommation énergétique qu'ils demandent pour fonctionner.	NEGATIF (+)	Le règlement prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques ». Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	MITIGÉ (+/+)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le projet d'installation de nouveaux équipements (aire de stationnement, chemin) aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site les sites alentours. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol	NEGATIF (+)	Le Règlement prévoit de limiter l'artificialisation du sol et oblige une surface de pleine terre : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement » Le projet ne prévoit pas la destruction des arbres présents sur le site.	MITIGÉ (+/+)	Mise en place d'une chartre de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet est prévu en retrait par rapport au centre bourg de la commune de Saint-Pierre-les-Étieux. L'artificialisation du sol par la création d'une aire de stationnement entraîne une perte de continuité paysagère et rural. Toutefois l'artificialisation du sol va augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles aux inondations potentielles de cave	MITIGÉ (+/+)		NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT		NEGATIF (+)	D'après le règlement « Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation - stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet. »	MITIGÉ (+/+)	

SECTEUR 5 SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX - création d'un STECAL NL

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

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

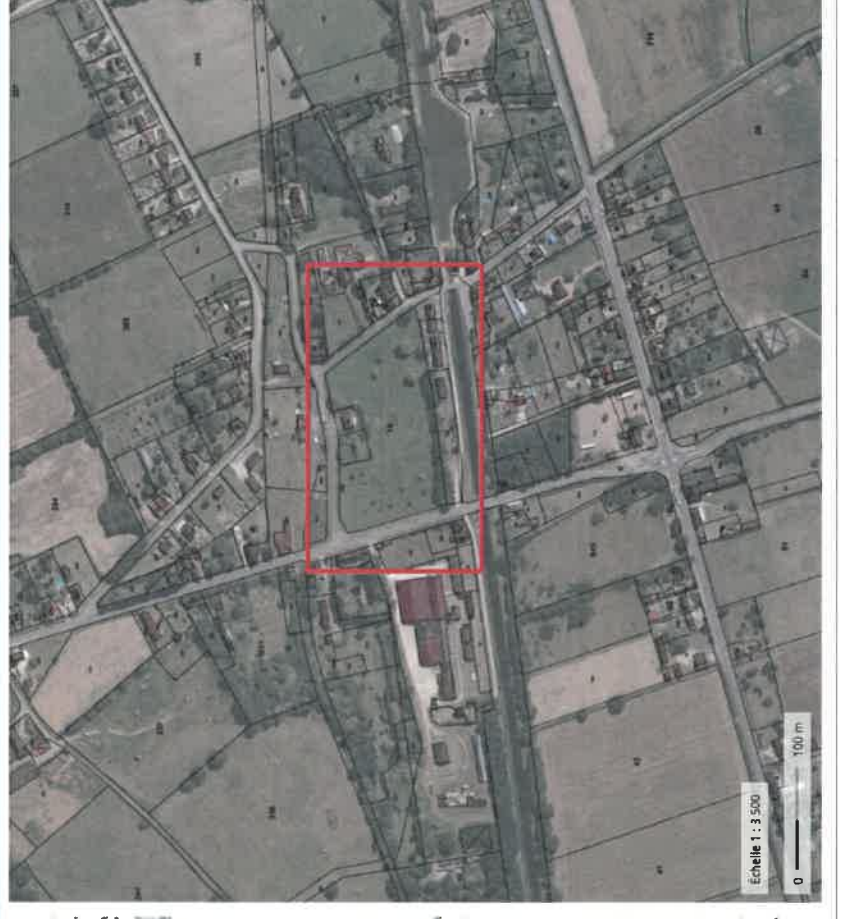
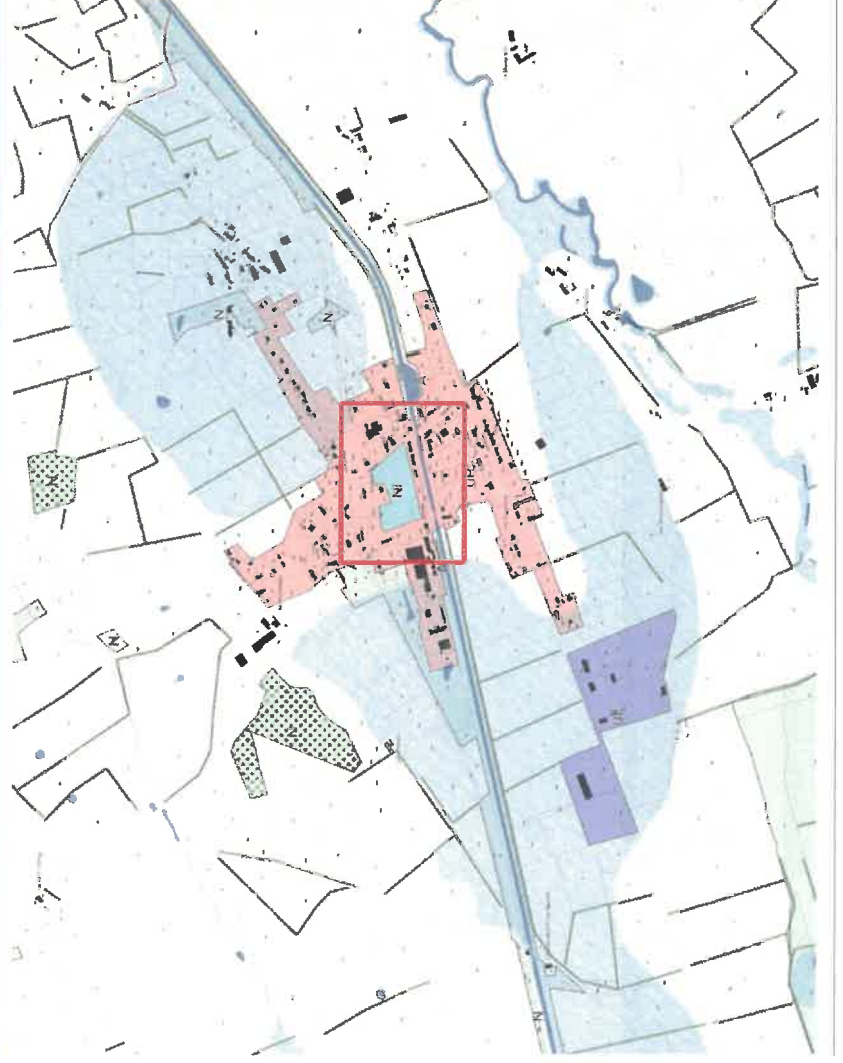
Pièces du PLUj-H révisé (après)

Nouveau STECAL NI



SECTEUR 6 - CHARENTON DU CHER - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLU(i)-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU(i)-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Zone naturelle de loisirs « Aire naturelle de camping »	Zone UH	Non déclaré au RPG 2021	Zone NI	1,6 ha	AB 10	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 »



SECTEUR 6 - CHARENTON DU CHER - création d'un STECAL NL

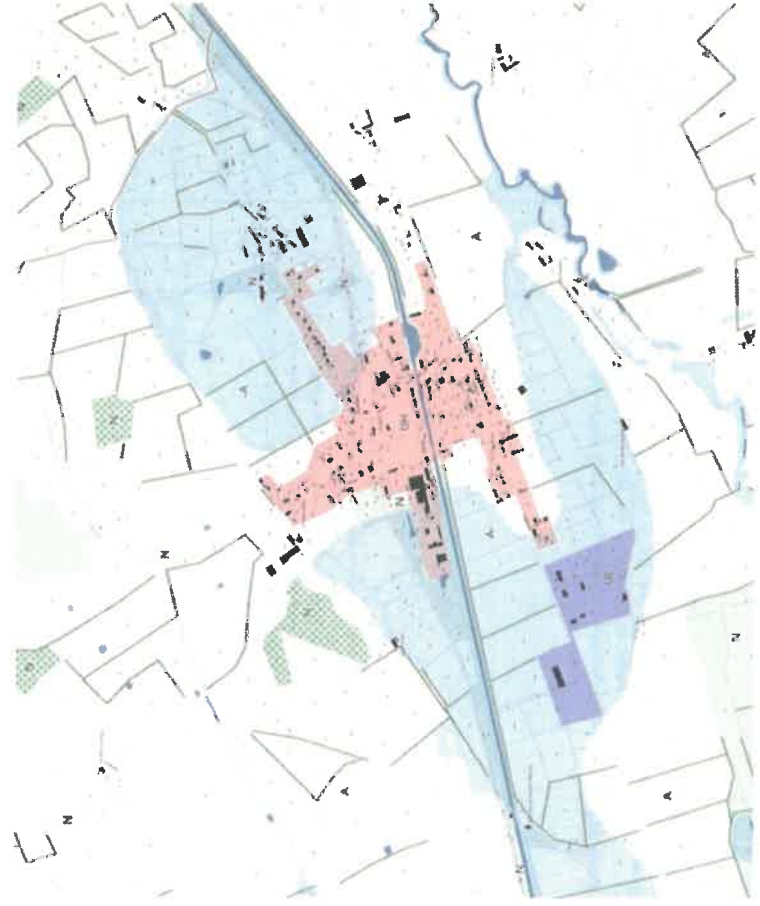
Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le passage en STECAL NL n'aura pas d'impact sur la topographie du site.	NEUTRE (N)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs. La collectivité a entrepris les démarches pour obtenir le classement « Aire Naturelle de Camping ». Ce label interdit l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation de résidences mobiles de loisirs.	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet à destination de loisirs et touristique entraîne une hausse d'énergies et d'émissions de GES. En effet, le site va entraîner la hausse des déplacements sur et aux abords du site.	NEGATIF (N-)	Des sanitaires communs sont exigés sur ces aires. La collectivité sera alors dans l'obligation de relier les sanitaires aux réseaux déjà existant. Une maison se situe sur le site cela facilitera les démarches de raccordements. Comme le site n'est ouvert que 6 mois dans l'année cela limite les GES liés aux déplacements des caravanes, campings cars et autres moyens de transports carbonés qui peuvent se rendre sur le terrain. 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.	MITIGÉ (M/)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement et notamment par l'installation de camping-car sur la parcelle. Le projet pourrait ainsi : - Détruire ou fragiliser potentiellement une partie de la végétation, la mare et de la zone potentiellement humide	NEGATIF (N-)	D'après le règlement : « Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune. - La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement » « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE	Le projet va venir altérer le caractère naturel du site. En effet, il ouvre la possibilité aux camping-cars de venir y stationner.	MITIGÉ (M/)	La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année. 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. D'après le règlement : « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le zonage NI va produire des nuisances sonores temporaires par une hausse de sa fréquentation. Le site étant situé sur des parcelles potentiellement sujettes aux débordements de nappe il entraîne donc une augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.	MITIGÉ (M/)	La collectivité souhaite répondre à la norme « aire naturelle de camping » qui permet de limiter le nombre d'emplacements à 30. La durée maximum d'ouverture d'une aire naturelle est de 6 mois dans l'année. La commune de Charenton-du-Cher n'est pas concernée par un PPRi. L'aménagement paysager inscrit dans le règlement « Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. » ; « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	

SECTEUR 6 - CHARENTON DU CHER - création d'un STECAL NL

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

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



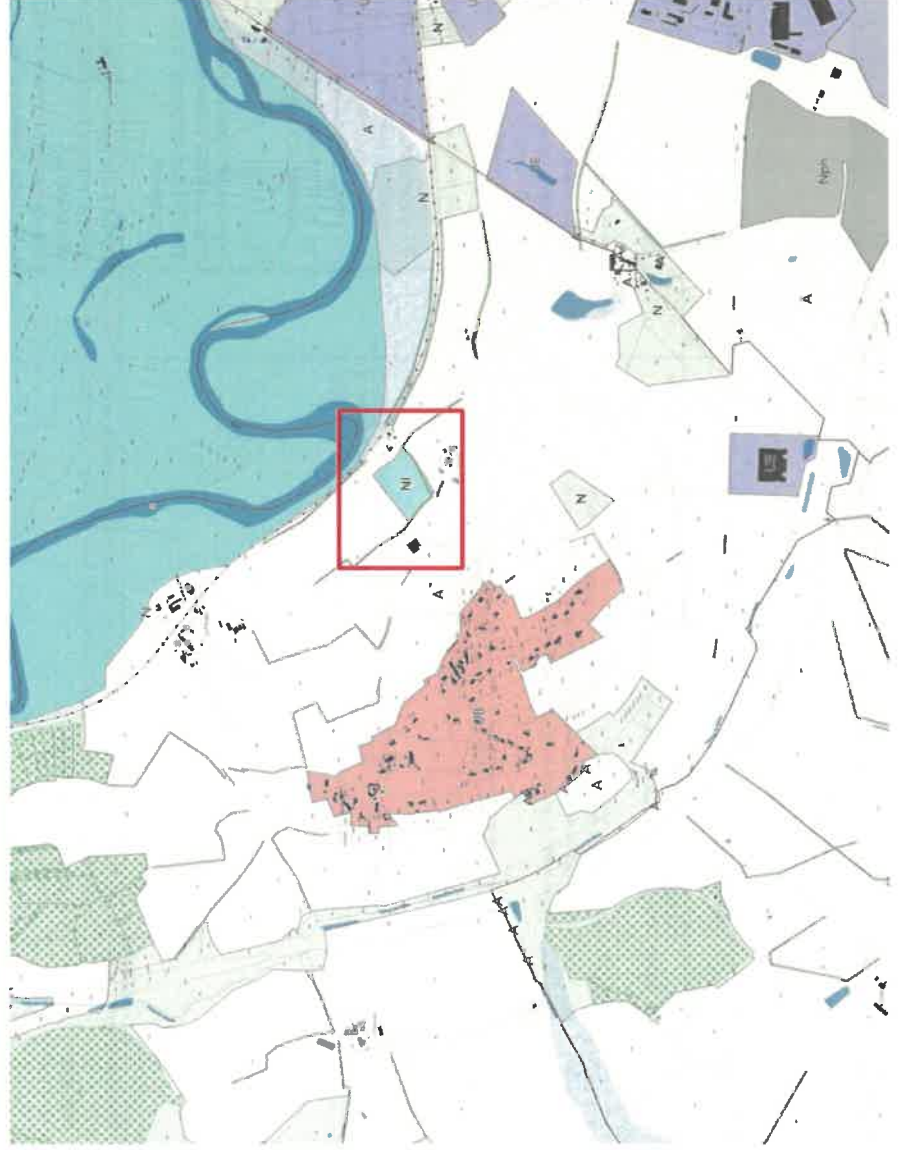
Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouveau STECAL NI



SECTEUR 7 - NOZIERES - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Équipement de loisirs de plein air à destination des jeunes	A	Non déclaré au RPG	Zone NI	1,8 ha	ZA 18	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. »



SECTEUR 7 - NOZIERES - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le passage en zonage NI peut avoir des impacts sur la topographie du site. D'autant que le projet prévoit l'installation d'un terrain de BMX.	POSITIF (+/+)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ».	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	L'installation d'équipements de loisirs va augmenter la fréquentation du site. Cela va ainsi augmenter les émissions de GES sur le secteur par le déplacement des habitants en transports carbonés.	POSITIF (+/+)	Le PLUJ-H prévoit que « Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions principales nouvelles, installations et aménagements nouveaux et être assuré en dehors des voies publiques. » Le projet sera accessible au piéton.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'installation d'équipements peut potentiellement perturber les fonctionnalités des deux sites ZNIEFF de type 1 et de type 2 qui se trouvent à proximité de ce dernier. Ainsi le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site du fait des bruits causés par le terrain de BMX, la fréquentation du site ou encore une imperméabilisation d'une partie du site.	POSITIF (+/+)	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement »	NEUTRE	Adapter les éclairages s'ils sont prévus afin de préserver la trame noire.
Paysages et patrimoine MODERE	Le site se trouve éloigné des habitations et n'est que très peu visible depuis la route le passage. Le passage en zone NL peut venir fracturer le caractère paysager et naturel du site.	NEGATIF (-/-)	Le projet n'est prévu que sur une partie de la parcelle. Le projet d'air de loisirs prévoit la conservation des haies sur la parcelle qui assure plusieurs fonctions comme l'accueil d'une biodiversité et l'atténuation des risques d'inondations.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE	Le site est moyennement sujet au phénomène de retrait/gonflement des argiles. Le passage en zone NL n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des biens et des personnes au risque.	NEUTRE	Le PLUJ-H protège les haies qui sont identifiées. D'après le règlement « Les haies à protéger identifiées sur les documents graphiques doivent être conservées ». Le projet prévoit de préserver les haies qui délimitent la parcelle au sud et sur la rue de Férole. Les haies permettent une bonne inscription de futurs équipements dans le grand paysage et masquent ces derniers. D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. »	NEUTRE	

SECTEUR 7 - NOZIERES - création d'un STECAL NL

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



SECTEUR 8 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL NL

Vocation du STECAL	Zonage au PLUj-H avant la révision alléguée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUj-H après la révision alléguée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
<p>Equipement de loisirs aux abords du lac de Virilay pour partie équipements existants (aire de camping car, base nautique, snack...)</p>	Zone N	Non déclaré au RPG	Zone NI	8,5 ha	OK 184,185, 79, 203, 84, 206, 189, 85, 198, 197, 26 22, 23, 21	<p>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 ».</p>



SECTEUR 8 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL NL

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit d'améliorer l'offre existante sur le site, permettre l'implantation d'une future construction à vocation de restauration, l'aménagement d'agrs au sud du bâtiment de la base nautique, l'extension du snack et le classement de l'aire de camping-cars. Le projet prévoit une augmentation de l'artificialisation du sol.	MITIGE (+/+)	D'après le règlement « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ». 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 ».	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit une hausse de la fréquentation du site. En effet, ce dernier permet la construction d'un restaurant, l'extension du snack et l'aménagement d'agrs. Cette hausse va augmenter les émissions de GES du fait de l'utilisation de véhicules carbonés. Toutefois, le site se situe à proximité d'un arrêt de la navette Pépita. L'utilisation d'énergie va aussi augmenter du fait du nouveau restaurant et l'extension du snack et peuvent de ce fait accroître les émissions de GES.	NEGATIF (-)	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels LOBI	Le projet d'installation de nouveaux équipements (restaurant, extension du snack) et de pérennisation des du parc de loisirs déjà existant aura des incidences sur les fonctionnalités écologiques du site. Le projet est susceptible d'entraîner des dérangements de la faune et de restreindre la fonctionnalité du site avec le site Natura 2000 et la ZNIEFF qui se trouvent à proximité. Le projet prévoit également une artificialisation du sol qui va créer une discontinuité des fonctionnalités du sol.	NEGATIF (-)	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage » - « Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement »	MITIGE (+/+)	Mise en place d'une chartre de construction et du choix des matériaux pour les équipements de loisirs
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le projet est prévu le long de la départementale mais en retrait par rapport à cette dernière. Il est alors question de conserver la haie qui sépare le site de la route (côté parc SAM).	MITIGE (+/+)	Le règlement prévoit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « 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 constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement. »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit notamment la construction d'un restaurant et autorise l'artificialisation partielle du site. Ce dernier augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques Inondations potentielle de cave et retrait-gonflement des argiles.	MITIGE (+/+)	D'après le règlement : - « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre » d'après le règlement - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. » Afin de limiter l'imperméabilisation des sols « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation-stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet ».	NEUTRE	

SECTEUR 8 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL NL

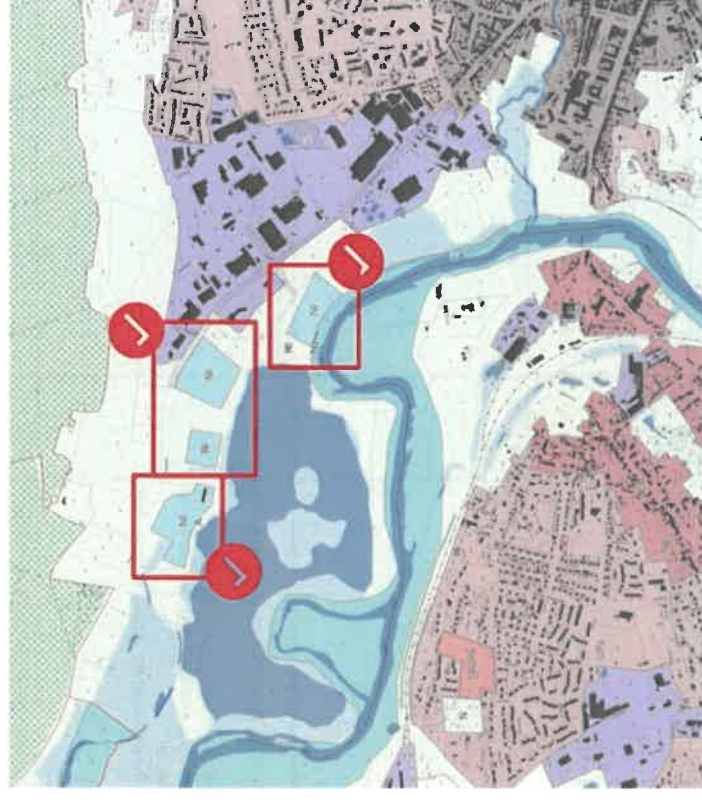
Création d'un STECAL NL sur la commune de Saint-Amand-Montrond

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

Pièces du PLUi-H révisé (après)

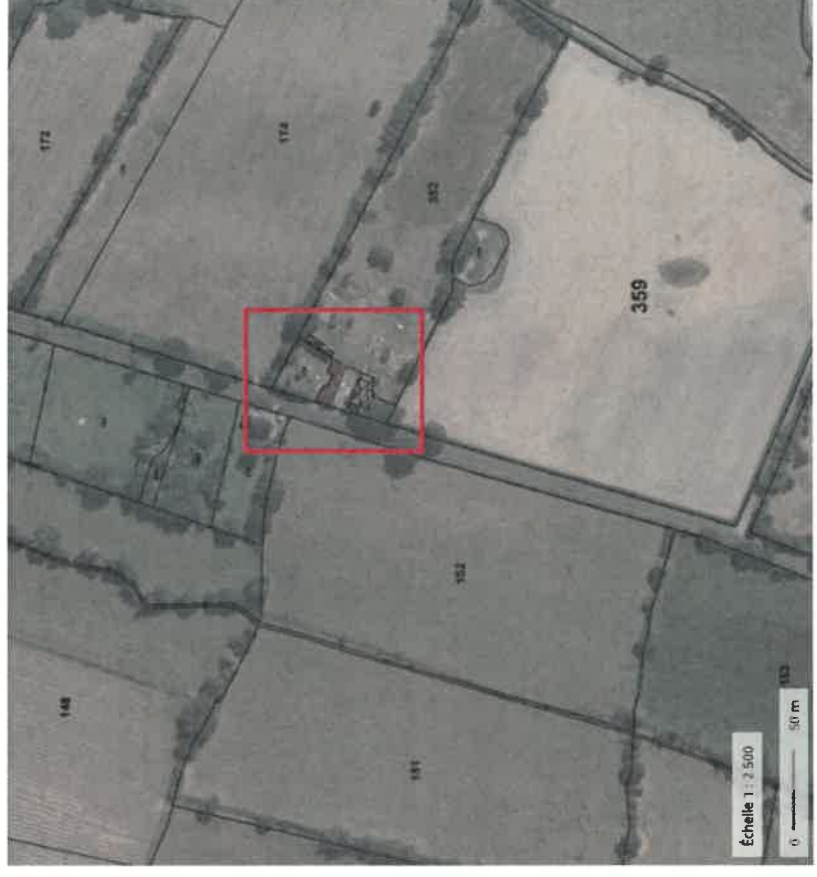


Nouveau STECAL NI



SECTEUR 9 - VERNAIS - création d'un STECAL AE

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Activité économique isolée en zone agricole	Zone A	Non déclaré au RPG	Zone Ae	0,4 ha	OA 175, 351, 353, 352	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 ».



SECTEUR 9 - VERNAIS - création d'un STECAL AE

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet prévoit la destruction et la reconstruction d'un bâtiment. Ce dernier se trouve sur une partie du terrain qui n'est pas exploitée, entièrement close et bordée d'arbres. Pas de gêne visuelle.	METAGE (+/+)	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	POSITIF (+)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit l'agrandissement de l'atelier de métallurgie. Ce dernier peut augmenter les émissions de GES du fait d'une hausse de la consommation d'énergie du fait de l'activité économique. Le nouveau bâtiment construit (à la place de l'ancien) sera mieux isolé et entraînera une diminution de la consommation énergétique par rapport à l'ancien bâti.	METAGE (+/+)	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le projet prévoit une emprise au sol plus importante que l'ancien atelier. Cela va se traduire par une hausse de l'imperméabilisation du sol ce qui entrave la fonctionnalité du sol. De plus le projet peut entraîner une perte potentielle de la biodiversité.	NEGATIF (-)	Le PLU-I-H préconise de « <i>Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides</i> ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	NEUTRE	
Paysages et patrimoine FAIBLE	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment au même endroit. L'emprise étant plus grande il peut créer une légère perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	METAGE (+/+)	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. » Le PLU-I-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet prévoit la construction et la reconstruction d'un bâtiment d'une plus grande taille. Ce dernier, l'exposition des biens et des personnes aux risques retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments.	NEGATIF (-)	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Le projet peut donc exposer du public à des risques inondation et de phénomène de retrait-gonflement des argiles.	METAGE (+/+)	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

SECTEUR 9 - VERNAIS - création d'un STECAL AE

Création d'un STECAL « Ae » sur la commune de Vernais

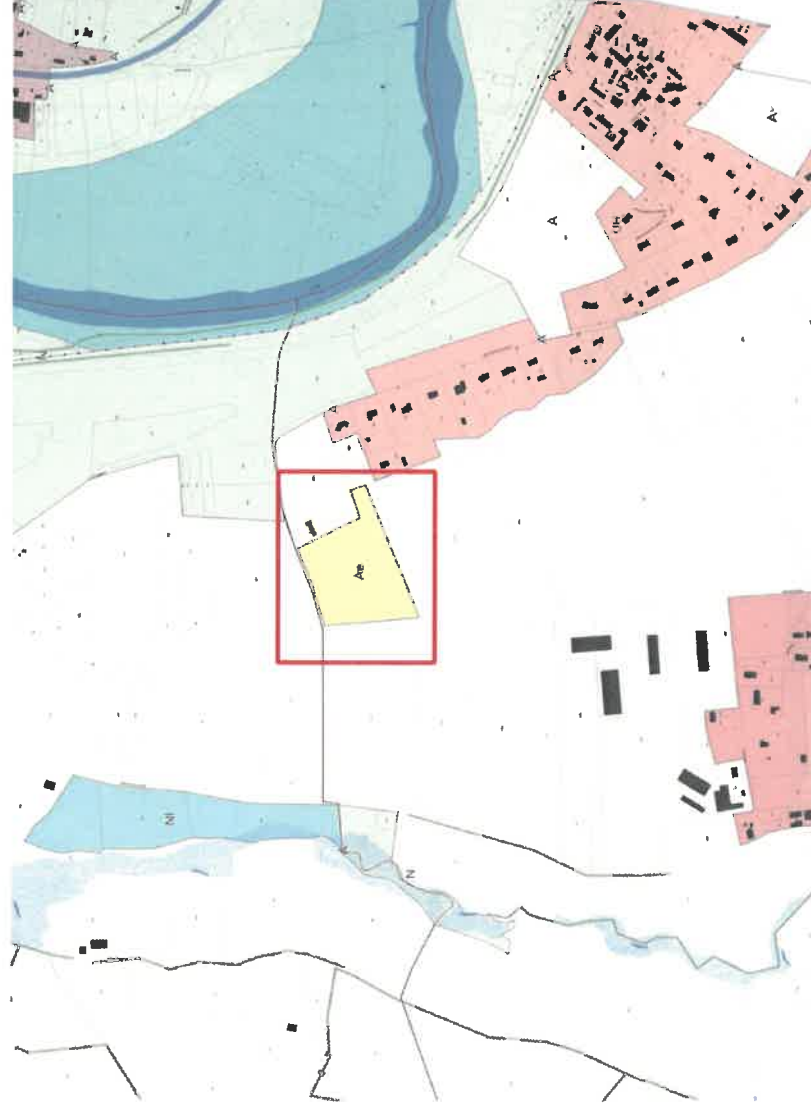
Plan de zonage du PLU-H en vigueur (avant)

Pièces du PLU-H révisé (après)



SECTEUR 10 - BOUZAIS - création d'un STECAL AE

Vocation du STECAL	Zonage au PLUj-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUj-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Activité économique isolée en zone agricole	Zone A	Non déclaré au RPG	Zone Ae	2,0 ha	ZB 132	Le projet de révision allégée 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 ».



SECTEUR 10 - BOUZAIS - création d'un STECAL AE

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le projet peut entraîner une perte de continuité paysagère. Le site n'a jusqu'à présent pas été artificialisé.	NEGATIF (+)	D'après le règlement : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain ».	NEUTRE	Il est envisageable de s'assurer que les matériaux employés en façade et en traitement des espaces circulés soient de couleur claire (albedo élevé) afin de limiter l'absorption du rayonnement solaire et sa restitution sous forme de chaleur par les matériaux.
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ae va accroître les émissions de GES liés à l'augmentation potentielle des déplacements et à la consommation d'énergie du bâtiment.	NEGATIF (-)	Dans le PADD Il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	Le site présente un intérêt spécifique pour la biodiversité. La végétation présente sur le site risque d'être impactée par le projet d'aménagement. Le projet pourrait ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la part de végétation sur le site • Amener à une perte potentielle de la biodiversité • Interférer la trame verte qui est un passage potentiel pour les milieux naturels • Imperméabilisation du sol partielle entrave les continuités écologiques • Fragmenter l'espace 	NEGATIF (+)	Le PLU-H préconise de « <i>Conserver les zones offrant le plus d'intérêts écologiques. Ces zones sont clairement les massifs boisés et les zones humides</i> ». Le site est une zone d'accueil potentiel de la biodiversité. Le règlement prévoit « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. D'après le règlement modifié « l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain » Toutefois l'imperméabilisation des sols vient altérer les fonctionnalités du sol. Le règlement n'impose pas de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pour les constructions qui ne sont pas à destination d'habitation.	MITIGE (N/A)	Conserver et préserver les arbres le long de la D951. Réaliser une étude faune/flore sur le périmètre impacté par le changement de zonage.
Paysages et patrimoine FAIBLE A MODERE	Le passage en zone Ae entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère boisé et rural du paysage.	NEGATIF (+)	Construction de bâtiment autorisée par le STECAL. Ae sous certaines conditions d'après le règlement : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage. » Le PLU-H insiste sur le fait qu'il faut « éviter la fermeture du paysage ».	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques FAIBLE A MODERE	Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. Le projet peut donc exposer du public et des biens à des risques de retrait-gonflement des argiles.	NEGATIF (+)	Le règlement limite le type de construction, ainsi les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Toutefois les constructions à destination de bureau y sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.	MITIGE (N/A)	Réaliser une étude géotechnique de conception et suivre les recommandations de cette étude pour adapter au mieux la construction face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

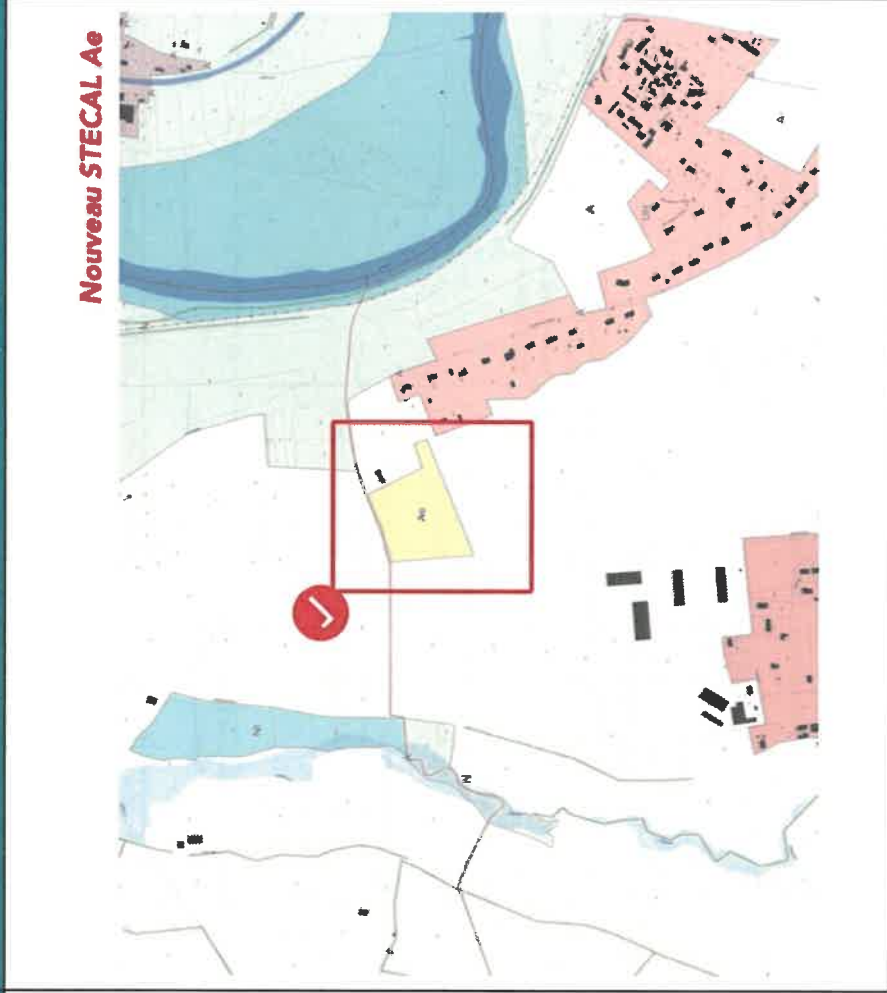
SECTEUR 10 - BOUZAIS - création d'un STECAL AE

Création d'un STECAL « Ae » sur la commune de Bouzais

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

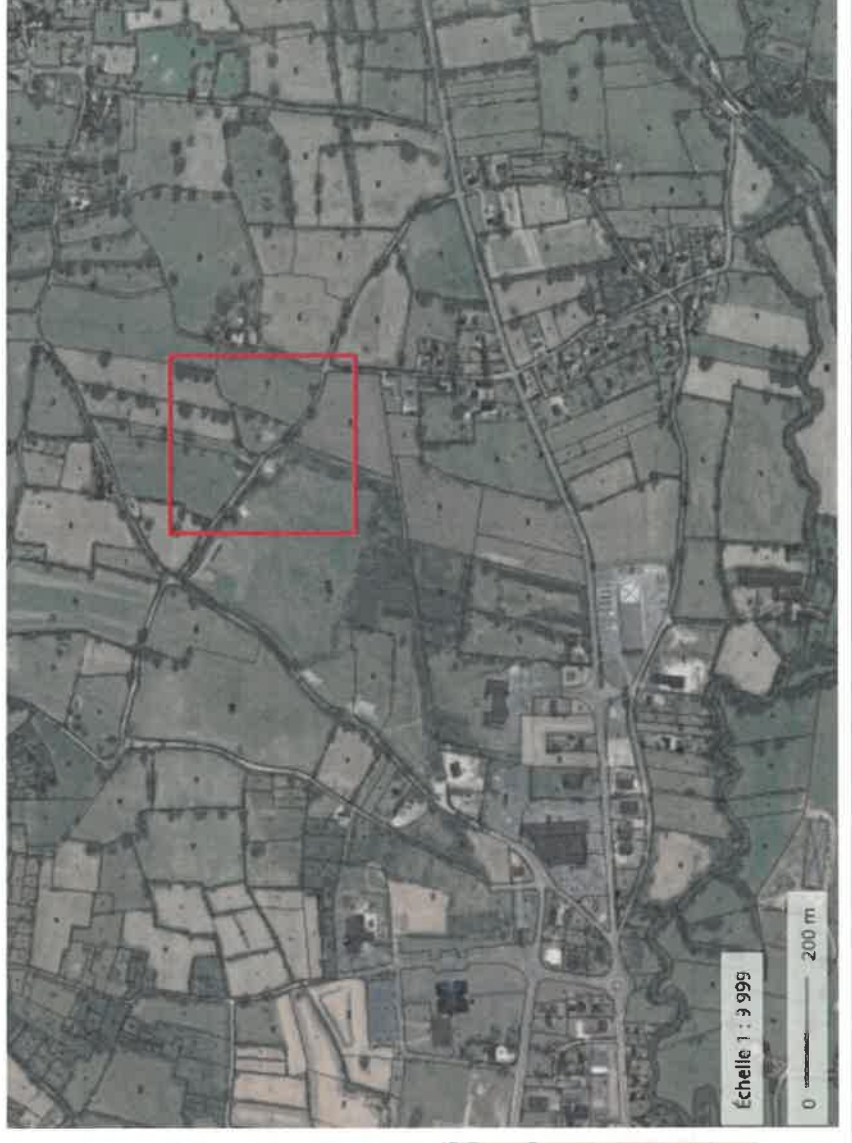


Pièces du PLUi-H révisé (après)



SECTEUR 11 - SAINT-AMAND-MONTROND - création et redélimitation de STECAL Ngv

Vocation du STECAL	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Terrain familial gens du voyage Site 1 La Ragote	Zone Ngv	Non déclaré au RPG	Zone Ngv	5 615 m ²	ZD057_058 et 056	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 ».



SECTEUR 11 - SAINT-AMAND-MONTROND - création et redélimitation de STECAL Ngv

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux flots de chaleur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond.	NEUTRE	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'éégout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le passage en zone Ngv prévoit l'arrivée d'habitants sur une parcelle qui n'en compte actuellement pas. Cela va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est éloigné de tout transports en communs, du centre urbain et de tout commerces.	NEGATIF (-)	La qualité thermique des bâtiments est encadré dans le règlement : « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement. »	NEUTRE (0/0)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit la construction de deux maisons dont l'emprise au sol a été défini à 40m2 par habitat. L'artificialisation des sols représente 40% de la superficie totale de la parcelle. Le projet prévoit de conserver la hale qui est identifiée au règlement graphique du PLU-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle. Nous n'avons pas assez d'éléments précis sur la conservation ou non des arbres sur le site mais l'urbanisation du sol et la construction de deux maisons risque d'impacter les arbres présents sur la parcelle. De plus le projet est implanté sur une parcelle potentiellement fertile (en témoigne le passé agricole du site pas plus tard qu'en 2022 qui accueillait des serres).	NEGATIF (-)	La révision alléguée du PLU-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » Le projet prévoit de conserver la hale qui est identifiée au règlement graphique du PLU-H et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il prévoit également l'installation d'un grillage pour délimiter la parcelle.	NEUTRE	Prévoir la conservation des arbres présents sur le site s'ils sont identifiés d'un intérêt écologique (diag phytosanitaire).

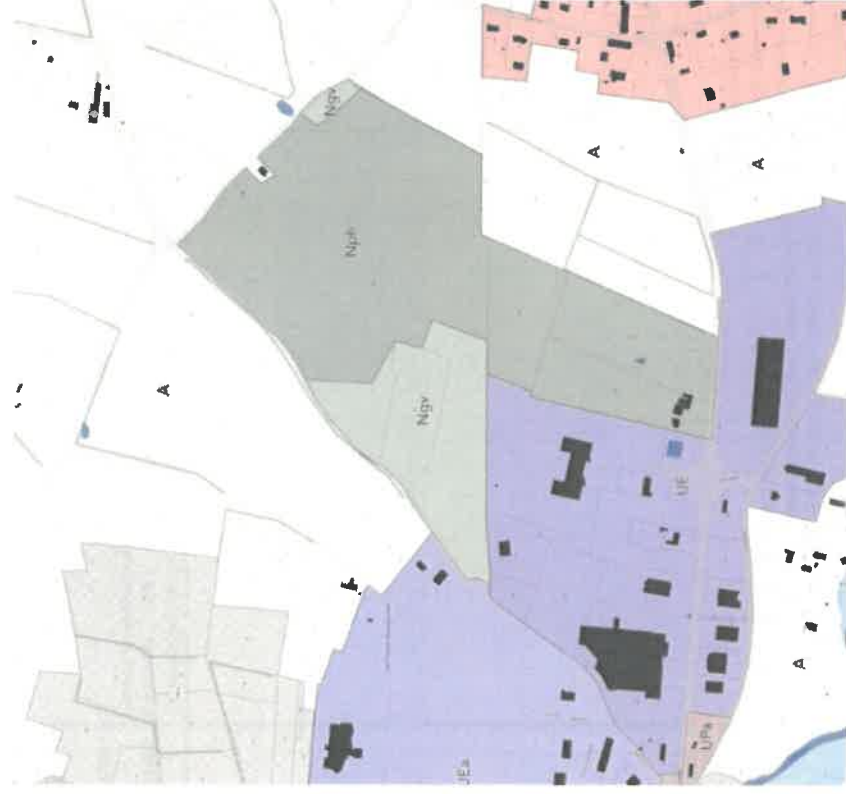
SECTEUR 11 - SAINT-AMAND-MONTROND - création et redélimitation de STECAL Ngv

<p>Paysages et patrimoine</p> <p>FAIBLE</p>	<p>L'urbanisation de cette parcelle jusqu'ici non artificialisée (au sens de non imperméabilisé) entraîne une perte d'unité paysagère. En effet, la parcelle se situe en plein milieu agricole et éloignée du centre urbain de la commune.</p>	<p>MITIGEE (+/)</p> <p>Le règlement en zone Ngv prévoit un traitement particulier concernant les façades, toitures et clôtures :</p> <p>« Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. » <p>Concernant le caractère paysager du site, d'après le règlement de la zone Ngv :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. » - « D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols. - Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. » 	<p>NEUTRE</p>
<p>Nuisances, risques naturels et technologiques</p> <p>MODERE</p>	<p>L'urbanisation du site augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles.</p>	<p>MITIGEE (+/)</p> <p>D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain et au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Le projet prévoit l'utilisation d'un sol stabilisé pour les places résidences mobiles, les espaces de stationnement et les accès routier et desserte interne. Ce type de revêtement perméable permet de réduire les risques de ruissellement. Toutefois ils viennent artificialiser le sol et ainsi constitue une fracture à la continuité des sols.</p>	

SECTEUR 11 - SAINT-AMAND-MONTROND – création et redélimitation de STECAL Ngv

Création et redélimitation de STECAL « Ngv » sur la commune de Saint-Amand-Montrond (1/2)

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

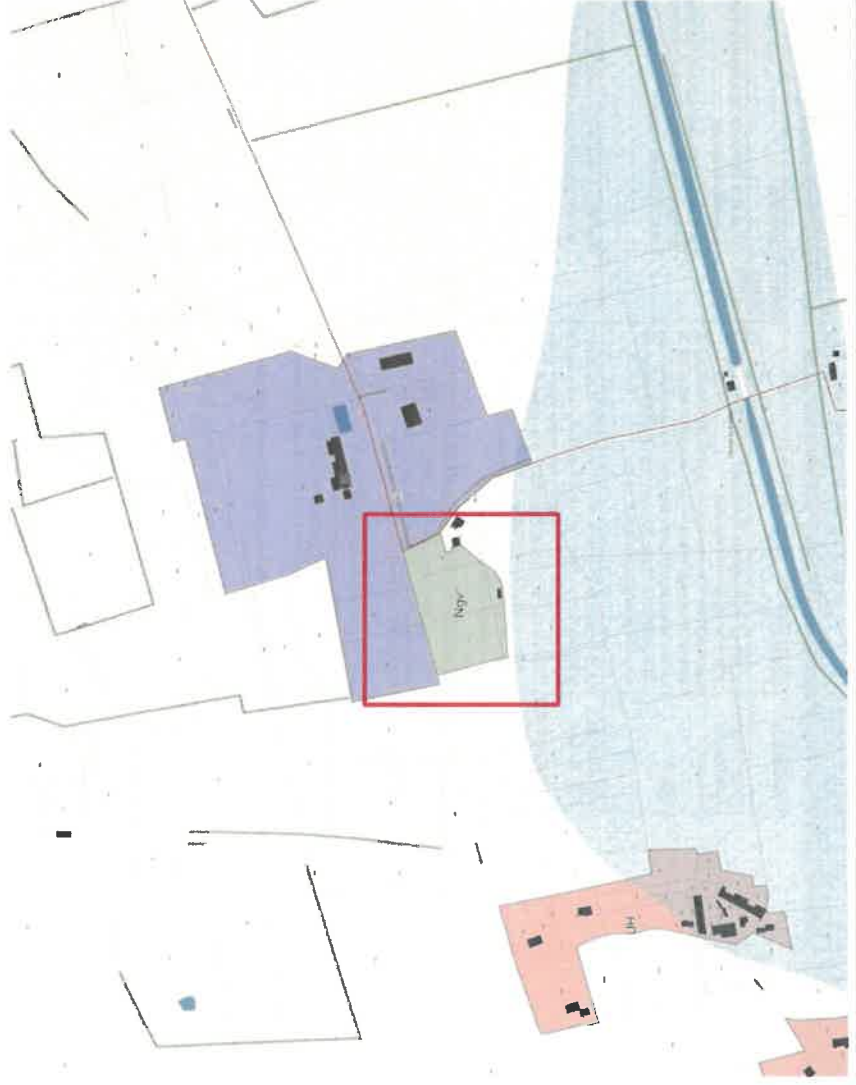


Création et redélimitation de STECAL Ngv



SECTEUR 12 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Vocation du STECAL	Zonage au PLUj-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLUj-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Terrain familial gens du voyage Site 2 Route de Charenton	A	Non déclaré au RPG	Zone Ngv	1,1 ha	C0 047_048 et 052 et partiellement les parcelles C0 46, 50 et 051.	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 ».



SECTEUR 12 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVSAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Le site est viable depuis la route de Charenton (D951) se situant le long de cette dernière. La parcelle actuelle, en l'état, n'est pas sujette aux fogs de chaleur urbain se trouvant loin du pôle urbain de la commune de Saint-Amand-Montrond. Le projet prévoit une artificialisation partielle d'une partie du site l'est du site est conservé dans son état actuel.	NEUTRE	D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain. La hauteur des constructions est limitée « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, 8 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet prévoit 24 emplacements familles et 25 places de stationnement et donc l'arrivée d'habitants. Cette hausse de la population va entraîner une augmentation des émissions de GES liés à l'utilisation d'énergies pour les habitats et liés aux déplacements carbonés des habitants. Le site est éloigné de tout transports en communs, du centre urbain et de tout commerces	NEUTRE	Le PADD traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoire. Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). »	NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	Le site prévoit l'aménagement de 24 emplacements familiaux d'une superficie moyenne de 108m ² , l'installation de 6 blocs sanitaires et 25 places de stationnement. Le projet prévoit une artificialisation partielle du site. Une noue paysagère est prévue dans le projet pour filtrer les eaux de pluie. L'arbre existant en entrée de site est conservé et des plantations complémentaires sont prévues en accompagnement des places de stationnement Une grande partie est du terrain est conservé dans son état actuel de prairie. Toutefois l'urbanisation de ce site va fragiliser la biodiversité présente sur les sites.	NEUTRE	La révision allégée du PLU-H et l'extension de la zone Ngv est favorable à une densification maîtrisée du secteur. Le règlement en zone Ngv prévoit : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain Il sera privilégié des clôtures perméables au passage de la petite faune et de la grande faune La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » Le règlement en zone Ngv prévoit un traitement particulier concernant les façades, toitures et clôtures : « Une distinction visuelle entre la toiture et les murs permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : murs et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. <ul style="list-style-type: none"> L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. » Concernant le caractère paysager du site, d'après le règlement de la zone Ngv : « La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. <ul style="list-style-type: none"> D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols x. Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée. » D'après le règlement l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain et au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre	NEUTRE	
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone Ngv entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère rural du paysage. Le projet prévoit le remplacement de la clôture agricole déjà en place. Le site sera visible depuis la route départementale mais sera en retrait de cette dernière.	NEUTRE		NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	L'urbanisation du site augmentera l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et aux inondations potentielles de cave. Le projet prévoit une noue paysagère de faible pente et de faible profondeur	NEUTRE		NEUTRE	

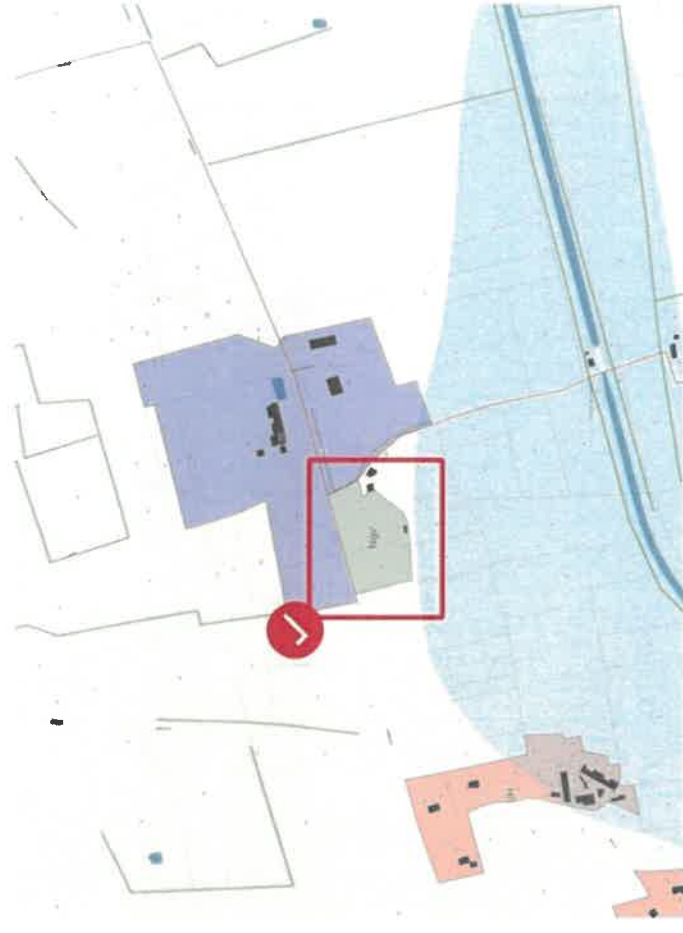
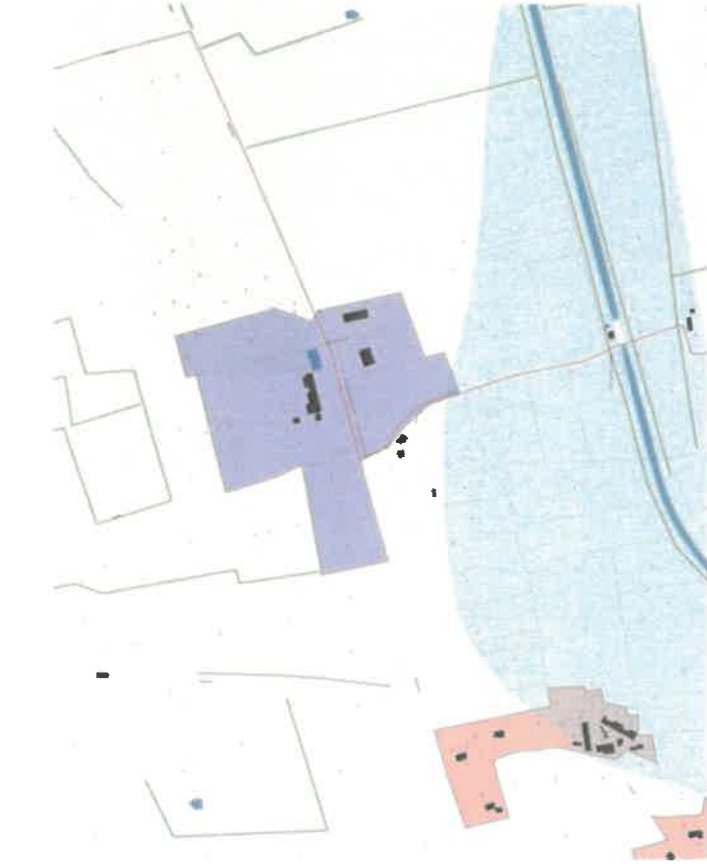
SECTEUR 12 - SAINT-AMAND-MONTROND - création d'un STECAL Ngv

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

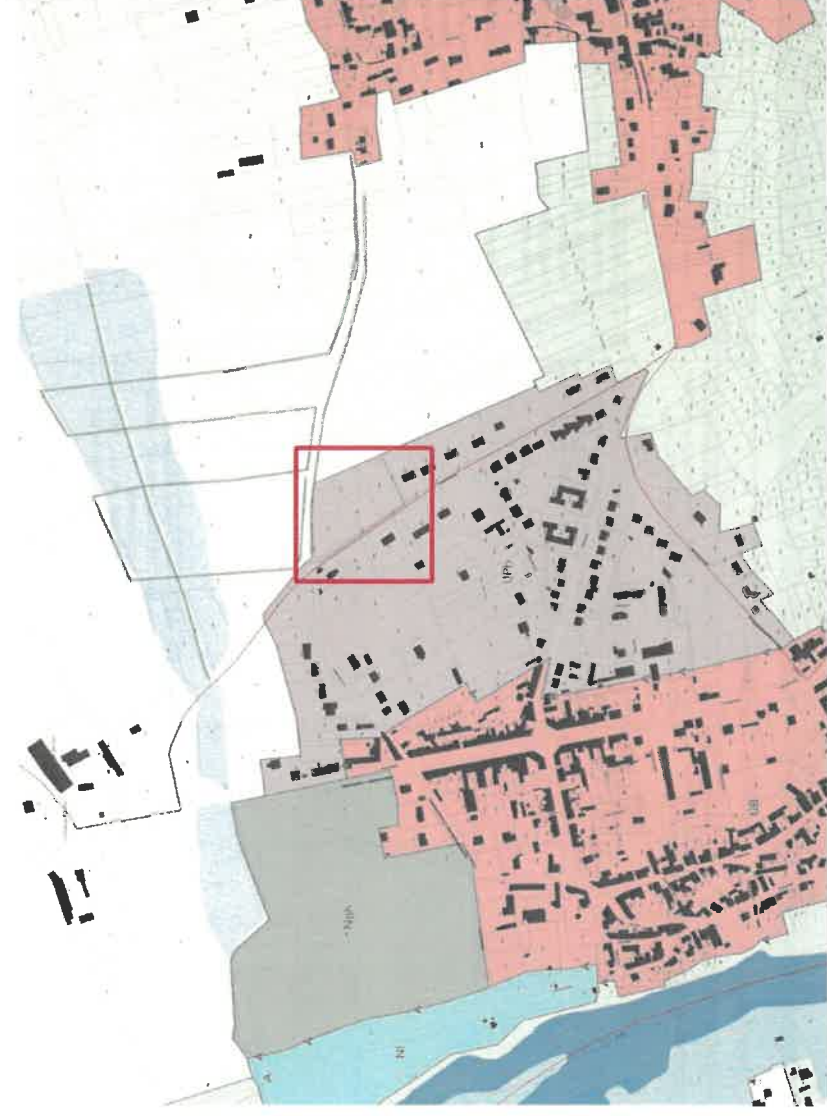




Evolution au règlement graphique : zones U et AU

SECTEUR 13 - LA CELLE – extension zone UPb

Vocation de la zone	Zonage au PLUi-H avant la révision allégée n°1	Intérêt environnemental	Zonage au PLUi-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Residentiel	Zone A	Non déclaré au RPG depuis 2016	Zone UPb	0,7 ha	OB1765, B1766, B1767, B1	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 ».



SECTEUR 13 - LA CELLE – extension zone UPb

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FABILE Energie et gaz à effet de serre MODEREE A FORT	Le passage en zone UPb à pour conséquences une augmentation de la densité sur le secteur ce qui a pour effet de favoriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain. La construction de nouveaux logements et donc l'arrivée de nouveaux habitants sur le secteur va accroître la consommation d'énergie liée à l'habitat. De plus on va assister à la hausse des émissions de GES liés aux déplacements de ces habitants.	MEDIANE (H)	Le règlement issu du PLU-H permet de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. De plus « Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Le PAUJ traduit que la communauté de communes « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau territoire. Réduire les distances des déplacements quotidiens par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif). » Une bonne performance énergétique des bâtiments d'après le règlement : - Pour les constructions principales nouvelles à destination d'habitation, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud. - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées dans le présent règlement. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le présent règlement. - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le présent règlement.	NEUTRE NEUTRE	
Biodiversité et milieux naturels MODERE	L'urbanisation entraine une imperméabilisation du sol partielle ce qui a pour effet d'enraver les continuités écologiques (trame brune notamment). La réduction de la perméabilité du site peut venir fragmenter les espaces naturels sur et autour du site.	MEDIANE (H)	Le PLU-H prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il attache un soin particulier aux espaces libres. D'après le règlement « les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins. » Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle permet d'être conservée et donc de potentiellement servir à l'accueil de la faune. Le règlement prévoit que « les constructions devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement ». Concernant l'architecture des bâtiments et plus particulièrement leur aspect extérieur des façades (textures, couleurs) ils doivent « assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant principal, aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions et pour les annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 20m². »	NEUTRE	
Paysage et patrimoine FABILE A MODERE	Le projet prévoit la construction de nouveaux logements en continuité de ceux déjà existant. Cela peut amener une forme de banalisation du paysage sur le secteur. La construction va aussi fermer les vues sur les espaces naturels depuis la voirie. On va avoir également une perte d'unité du paysage agricole.	MEDIANE (H)	Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle assure la bonne insertion paysagère des futures constructions. Le PLU-H prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il permet aussi de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le passage en zone UPb entraîne une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur le site à savoir : débordements de nappes et retrait/gonflement des argiles.	MEDIANE (H)	Une haie à protéger est identifiée au règlement du PLU-H au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle assure la bonne insertion paysagère des futures constructions. Le PLU-H prévoit de limiter l'imperméabilisation des parcelles, le règlement prévoit « au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre. » Il permet aussi de limiter l'emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.	MEDIANE (H)	L'élaboration d'une charte de la construction durable sur la Communauté de communes de Cœur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

SECTEUR 13 - LA CELLE – extension zone UPb

Extension d'une zone UPb à La Celle

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

Pièces du PLUi-H révisé (après)

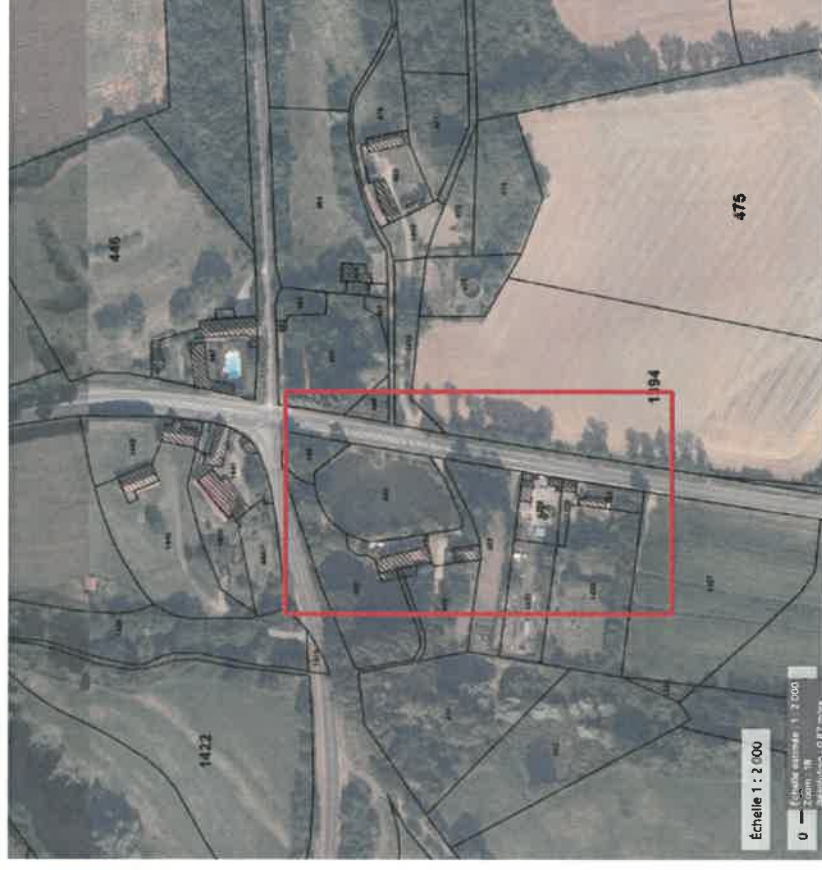
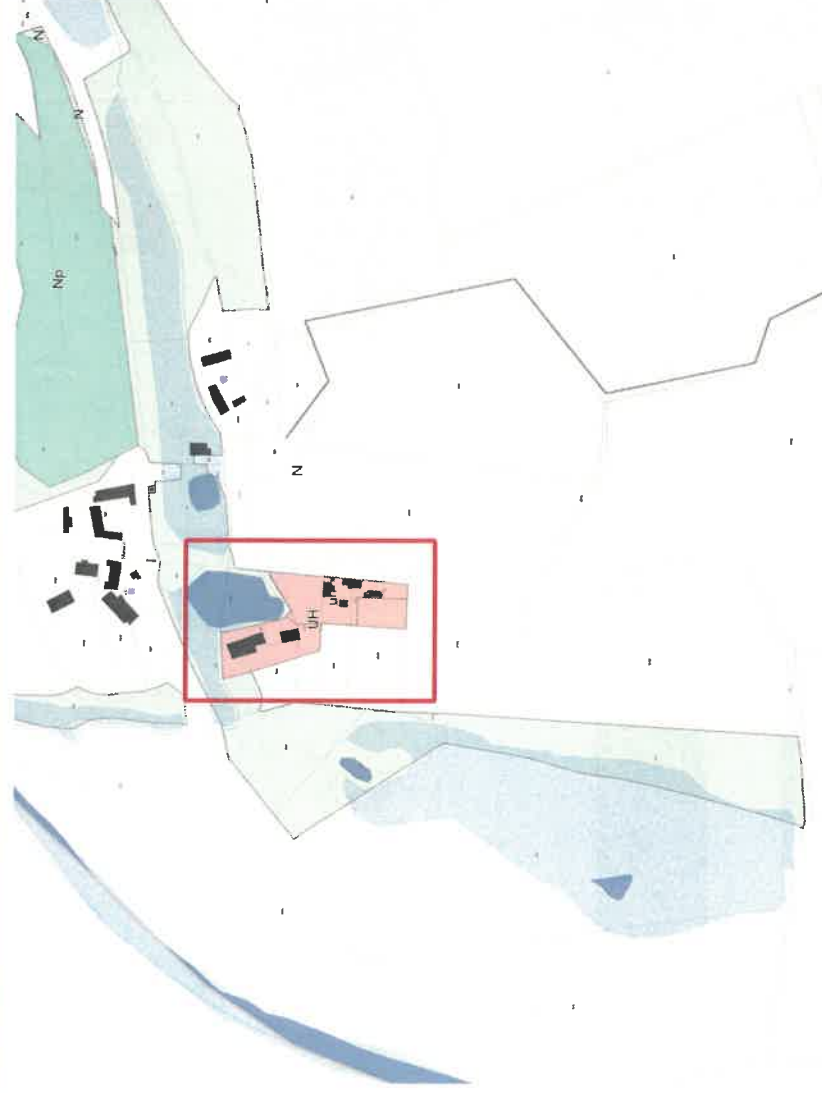


Extension d'une zone UPb



SECTEUR 14 - COUST – Création d'une zone UH

Vocation de la zone	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Résidentiel	Zones A et N	Non déclaré au RPG	Zone UH	2 500 m ²	OD 455, 1438, 1376, 1375, 457, 458, 459, 450	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 ».



SECTEUR 14 - COUST – Création d'une zone UH

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire Faible	Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'arrivée de nouveaux habitants peut altérer légèrement ce paramètre. Le changement de zonage peut altérer la topographie du site.	MITIGÉ (V)	Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » - « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre »	NEUTRE	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le changement de zonage en UH peut entraîner une augmentation de la population et donc de la consommation d'énergie liée aux transports et à l'habitat donc hausse des GES.	NEGATIF (V)	Dans le PAUD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ».	MITIGÉ (V)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'artificialisation des sols vient réduire la diversité d'habitats potentiels pour les espèces et milieux naturels présents sur le site. Le site se situe à moins de 250m d'un site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » et ZNIEFF de type I qui est situé à moins de 200 m de la parcelle. L'imperméabilisation potentielle des parcelles peuvent altérer les milieux et les habitats du site Natura 2000 et ZNIEFF alentours.	NEGATIF (V)	Le règlement prévoit de nombreuses règles pour venir protéger et mettre en valeur les espaces libres sur la Zone UH : - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain - Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif.	MITIGÉ (V)	Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone UH entraîne une perte d'unité paysagère et du caractère naturel, boisé et rural du paysage.	NEGATIF (V)	Le règlement prévoit de protéger les arbres à haute tige « sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif » Il prévoit aussi l'encadrement des clôtures : - « La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne devra pas dépasser : - 1,40 mètres en cas de mur plein, - 1,60 mètres en cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), avec 0,40 mètres de hauteur maximum pour le mur bahut. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. - En cas de mur bahut surmonté d'un barreaudage ou grillage (doublé ou non de végétation), la hauteur maximum du mur bahut est fixée à 0,80 mètres. La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage » ; « La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. » Le règlement limite l'artificialisation du sol et impose une proportion de pleine terre : - « L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain » ; « Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre »	NEUTRE	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le passage en zone UH entraîne une augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux risques : débordements de nappes et retrait/gonflement des argiles. Cela peut endommager les bâtiments et les structures présents et futurs sur ces terrains.	NEGATIF (V)	Le règlement prévoit également l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques « Les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement. Une implantation différente est autorisée afin de rechercher la constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics. »	MITIGÉ (V)	L'élaboration d'une charte de construction durable sur la Communauté de communes de Cœur de France. L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

SECTEUR 14 - COUST – Création d'une zone UH

Création d'une zone Uh à Coust

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

Pièces du PLUi-H révisé (après)

Création d'une zone Uh



SECTEUR 15 - ORVAL - création d'une zone 1AUe

Vocation du STECAL	Zonage au PLU-i-H avant la révision allégée n°1	Intérêt agricole	Zonage au PLU-i-H après la révision allégée n°1	Surface concernée	Références cadastrales	Contribution du secteur au projet de territoire
Projet d'activité économique	Zone N	Non déclaré RPG	Zone 1AUe	2,0 ha	ZD057, 058 et 056	Le projet de révision allégée 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 ».



SECTEUR 15 - ORVAL - création d'une zone 1AUe

Synthèse évaluation environnementale

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	Toutefois il permet la construction. Le site n'est pas sujet au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois l'autorisation de la construction n'étant pas réglementaire le projet peut avoir des impacts négatifs sur le sol et son artificialisation potentielle.	NEGATIF (+)	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	MITIGÉ (+/A)	
Energie et gaz à effet de serre MODERE A FORT	Le projet peut accroître les émissions de gaz à effet de serre que ce soit liés aux déplacements de l'activité économique mais aussi à cette activité en question.	NEGATIF (+)	Dans le PADD il est inscrit que la Communauté de communes de Cœur de France « poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire ». Le règlement impose des performances énergétiques bâtiments.	MITIGÉ (+/A)	
Biodiversité et milieux naturels MODERE A FORT	L'autorisation de la construction du terrain va détruire une partie de la biodiversité sur le site. De plus il peut avoir des incidences négatives sur les continuités écologiques et le fonctionnement du site Natura 2000 qui se trouve à proximité.	NEGATIF (+)	Le règlement prévoit la protection de certains arbres et encadre les espaces verts dont la partie de pleine terre obligatoire : « La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité ou pour des motifs d'intérêt collectif. » ; « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	MITIGÉ (+/A)	Réaliser une étude faune/flore.
Paysages et patrimoine MODERE	Le passage en zone 1AUe peut créer une perte d'unité paysagère du caractère naturel des alentours. De plus, le site se situe le long d'une départementale et est très visible. Il est entre une zone naturelle et une zone de dépôt de déchets.	NEGATIF (+)	Le règlement impose : <ul style="list-style-type: none"> - « La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère. - La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes. - La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 mètres. - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. » 	MITIGÉ (+/A)	
Nuisances, risques naturels et technologiques MODERE A FORT	Le projet augmente l'exposition des biens et des personnes aux risques présents sur la parcelle : retrait/gonflement des argiles et inondations de cave. Le phénomène de retrait/gonflement peut augmenter la dégradation rapide des bâtiments. De plus le site est concerné par les inondations potentielles des bâtiments dues au phénomène d'inondations de cave.	NEGATIF (+)	Le règlement définit que : « L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. » et qu' « Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts, dont 10% en espaces verts de pleine terre. »	MITIGÉ (+/A)	L'élaboration d'un guide prescriptif pour une construction adaptée aux risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).

SECTEUR 15 - ORVAL - création d'une zone 1AUe

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



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat – PLUi-H Communauté de communes Cœur de France

Révision allégée n°1 – Bilan de la concertation publique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :

Le Président, Daniel Bône

1. MODALITÉS DE CONCERTATION PUBLIQUE

Par délibération en date du 13 avril 2022, le Conseil communes de Cœur de France a décidé d'engager une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Conformément à l'article L.103-3 et 103-4 du code de l'urbanisme les modalités de concertation sont les suivantes :

- 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 par écrit (courrier ou mail) les observations qui seront annexées au registre de concertation.

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

2. TABLEAU SYNOPTIQUE DES MODALITÉS DE CONCERTATION PUBLIQUE MISES EN OEUVRE

Modalités de concertation publique	
Affichage de la délibération	<p>Mise en œuvre réalisée dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1</p> <p>La délibération prise jusqu'à ce jour ayant trait à la révision allégée n°1 du PLUi-H a été affichée conformément aux dispositions fixées à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme et transmise à l'ensemble des communes de l'intercommunalité.</p>
Voie de presse	<p>Une publication par voie de presse est parue dans la rubrique « Annonces Légales et administratives » du journal Le Berry Républicain du samedi 21 mai 2022.</p>
Information du public sur le site internet de l'EPCI	<p>La procédure de révision allégée n°1 du PLUi-H a été relayée via le site internet https://cc-coeurdefrance.fr/</p> <p>Sur le site internet, l'article précise que le public a la possibilité de transmettre par courriel ou courrier postal à la Communauté de communes leurs observations qui seront annexées au cahier d'observations (contact@cc-coeurdefrance.fr).</p>
Mise en place d'un registre pour consigner les observations	<p>Un registre a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de communes, 1 rue Philibert Audebrand, 18200 Saint-Amand-Montrond. Il est accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.</p>

Délibération prescrivant la révision allégée n°1 du PLUi-H



Extrait du registre des délibérations
Séance du mercredi 13 avril 2022

Le Président communal, soussigné, a été élu le 17 mai 2022
à la suite de l'élection municipale du 15 juin 2022.

Question n°4

Prescriptions 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 communal est réuni le mercredi 13 avril 2022 à dix-huit heures, salle de tel et Saint-Amand-Montroy.

COMMUNES

ARTHEUILLES Monsieur Pascal AUGENDRE
BESSAIS-LE-FRONTENTAL Monsieur Serge ADONNET
BOUZAIS Monsieur Olivier FAGILLAUD
BRÛÈRE-ALLIÇHAMP Monsieur Roger DAGHER
CHARENTON-DU-CRER Madame Corinne AUPY
COLOMBIERS Monsieur Daniel BÔNE
COUST Monsieur Pascal COLIN
DREVAULT Monsieur Patrick BROT
FARGES-ALLIÇHAMP Madame Edith MICHELLE
LA CELLE Monsieur Philippe AUZON
MARCAIS Madame Michelle RYET
NOZÈRES Monsieur Frank DARDIN
ORVAL Madame Chérie DUBOIS
Monsieur Yvan GADIER
Madame Françoise GONNET

SAINT-AMAND-MONTROY Monsieur Emmanuel BOUTTS
Madame Jacqueline CHAMPION
Monsieur Francis BLONDIEAU
Madame Françoise COMBES
Monsieur Jean-Louis GUYOT
Madame Isabelle GUAYAT
Monsieur Raphaël FORSETT
Madame Sophie CUNIERES
Monsieur Jean-Charles LAINAY
Madame Marie-Françoise LAMBERT
Monsieur Didier DESVAISSE
Madame Noëmi ANGLADE
Monsieur Philippe MADAME
Madame Marie-Catherine MALTHEPÉRYE
Monsieur Yves BURST
Madame Jeanette TEXIER
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX Monsieur Gérard MARTEAU
VERNAIS Monsieur Charles ADOLPH

Secrétaire de séance : Madame Marie BLASQUEZ

Membres en fonction : 38
Membres absents : 24
Membres votants : 25

Date de la délibération : 6 avril 2022
Date de l'adoption : 6 avril 2022

1/9

Le Président communal, soussigné, a été élu le 17 mai 2022
à la suite de l'élection municipale du 15 juin 2022.

Extrait du Registre des Délibérations
Séance du mercredi 13 avril 2022

Question n°4

Prescriptions 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, suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-20 et suivants, L. 103-2 et suivants, L. 153-31 et suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 153-31 et suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-20 et suivants, L. 122-4, R. 122-17 et suivants, L. 103-2 et suivants, L. 153-31 et suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-20 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,

Présidents

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 Indivertés (aire d'accueil et terrains familiaux).
- Permettre l'installation de construction pour l'entretien et l'exploitation maraîchère 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).

2/9

2. Les modalités de concertation

Conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de définir les modalités de concertation qui seront utilisées 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 bureaux d'ouverture de l'accueil de la Communauté de communes ou de faire parvenir par écrit (courrier en mail) les observations qui seront annexées au registre de concertation

Le Conseil communal, 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'Etat et à en déterminer les modalités.



Président
Daniel BÔNE

3/9

Parution légale dans Le Berry républicain du 21 mai 2022

Site internet de la Communauté de communes – page urbanisme

INDICES
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

ANNONCES LÉGALES
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

VENTES PUBLIQUES DES BIENS
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE DÉCÈS
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE DÉCÈS
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE DÉCÈS
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE DÉCÈS
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

AVIS DE CONSTITUTION
 Mairie-Centre, 191 Avenue
 de la République, 18000
 Bourges
 04.75.13.21.27
 www.berryrepublicain.fr

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

SYNTHESE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

La concertation préalable de la révision allégée n°1 du PLUJ-H s'est tenue de manière continue toute à long de la procédure.

Les modalités de concertation préalable prévues par le Conseil communautaire ont toute été mises en œuvre.

Durant la période de concertation aucun avis, remarque ou contribution n'a été formulé dans le registre d'observations mis à disposition du public.