Le Président soussigné, certifie que le présent acte reçu par le représentant de l'État le 15 NOV. 2023 et publié le : 16 NOV. 2023 est exécutoire.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Cœur de France

Extrait du registre des délibérations

Séance du mardi 7 novembre 2023

Délibération n° 01_2023_106

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat - PLUi-H : modification simplifiée n° 2 : modalités de mise à disposition

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

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

Membres en exercice : 38
Membres présents : 25
Membres votants : 30

Secrétaire de séance : Madame Clarisse DULUC

Date de la convocation : 25 octobre 2023
Date de l'affichage : 25 octobre 2023

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20231107-012023106-DE
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

La présente délibération sera publiée par voie électronique sur le site https://cc-coeurdefance.fr pour une durée minimum de 2 mois

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mardi 7 novembre 2023

Délibération n° 01_2023_106

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat - PLUi-H : modification simplifiée n° 2 : modalités de mise à disposition

Madame Marie BLASQUEZ ne prend pas part au vote.

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

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. L.153-36 et suivants, puis L153-45 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 ;

vu l'arrêté n°25/2023 en date du 21 février 2023, engageant la procédure de modification simplifiée.

Considérant la sollicitation de la Direction départementale des Territoires de modifier les dates de mise à disposition afin qu'elle puisse étudier le dossier.

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLUi-H n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ni d'applique l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme ;

considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun et qu'il est possible de recourir à la procédure de modification simplifiée en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations ;

considérant qu'en application de ces mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'assemblée délibérante et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition ;

considérant que le projet de modification simplifiée tel qu'il est annexé à la présente délibération est prêt à être mis à la disposition du public ;

Les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLUi-H sont les suivantes :

La présente délibération sera publiée par voie électronique sur le site https://cc-coeurdefance.fr pour une durée minimum de 2 mois

- la durée de la mise à disposition du projet de modification est d'un mois. Elle se déroulera du 11 décembre 2023 au 19 janvier 2024 ;

- le projet de modification et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes, 1 rue Philibert Audebrand – 18200 SAINT-AMAND-MONTROND du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

- le projet de modification simplifiée sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes Cœur de France

- le public pourra formuler ses observations :
  - sur les registres accompagnant le projet de modification mis à disposition ;
  - en adressant un courrier à l'attention du Président de la Communauté de communes Cœur de France, 1 rue Philibert Audebrand – 18200 SAINT-AMAND-MONTROND ;
  - par courriel à l'adresse suivante : contact@cc-coeurdefrance.fr
  - un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux, les jours et heures où le public pourra consulter le projet et formuler ses observations, sera affiché au siège de Cœur de France, sur les panneaux administratifs des communes membres, et inséré sur le site internet de Cœur de France, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée ;
  - cet avis sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera affichée au siège de Cœur de France et dans les mairies des communes membres.

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

- **d'approuver les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi-H ;**

- **d'autoriser le Président à passer et signer toutes les pièces à intervenir pour la réalisation de cette opération.**

Le Président

Daniel BOUTET

Le secrétaire de séance

Clarisse DULUC

La présente délibération sera publiée par voie électronique sur le site https://cc-coeurdefance.fr pour une durée minimum de 2 mois

Département
du Cher (18)

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20231107-012023106-DE
Date de télétransmission : 15/11/2023
Date de réception préfecture : 15/11/2023

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
Cœur de France

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

PLAN LOCAL D'URBANISME TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)

Approuvé le 30/06/2021

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

1_Notice explicative

ARPHEUILLES
BESSAIS-LE-FROMENTAL
BOUZAIS
BRUÈRE-ALLICHAMPS
CHARENTON-DU-CHER
COLOMBIERS
COUST
DREVANT
FARGES-ALLICHAMPS
LA CELLE
LA GROUTTE
MARÇAIS
MEILLANT
NOZIÈRES
ORCENAIS
ORVAL
SAINT-AMAND-MONTROND
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX
VERNAIS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du ....

Le Président,
Daniel BÔNE

Communauté de Communes Cœur de France
1, rue Philibert Audebrand – 18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tél. : 0248821146 – Mail : contact@cc-coeurdefrance.fr
www.cc-coeurdefrance.fr

SOMMAIRE

1_Maître d'ouvrage p.2

2_Contexte et objet de la procédure p.2

3_Procédure de modification simplifiée p.3
- 3.1_Cadre législatif de la modification simplifiée p.3
- 3.2_Déroulement de la procédure p.5

4_Document d'urbanisme en vigueur p.7

5_Récapitulatif des pièces du PLUi modifiées p.7

6_Objet de la modification simplifiée p.7
- 6.1_Présentation du territoire de la Communauté de Communes Cœur de France p.7
- 6.2_Changement de destination p.8
- 6.3_Erreur matérielle p.21
- 6.4_ Evolution des pièces graphiques p.25

7_Contenu du dossier mis à disposition p.29

8_Annexes p.30
- 8.1_Dossier d'examen au cas par cas p.31
- 8.2_Arrêté communautaire du 21 février 2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 p.32
- 8.2_Délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2023 définissant les modalités de la concertation p.33

1_MAÎTRE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H est menée par de la Communauté de communes Cœur de France sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes Cœur de France
Monsieur Daniel BÔNE
1, rue Philibert Audebrand
18200 SAINT-AMAND-MONTROND

Toute information peut être demandée auprès du service urbanisme la Communauté de Communes (tél : 02 48 82 11 46).

2_CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 30 juin 2021.

L'application de ce nouveau document a révélé la nécessité de :

- préciser et lever certaines ambiguïtés dans l'écriture du règlement (écrit et graphique). Le projet de modification simplifiée vise à reformuler, corriger ou préciser certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols ;
- rectifier les erreurs matérielles relevant d'une contradiction d'une erreur d'intégration des éléments connus ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des nuisances ;
- ajuster certaines règles dans les limites des dispositions prévues par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- diminuer ou supprimer des emplacements réservés qui n'apparaissent plus comme nécessaires ;

Ces modifications touchant la liste des emplacements réservés et le règlement (écrit et graphique) ne modifient pas le sens ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 30 juin 2021.
La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée prévue aux articles L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du PLUi-H envisagée répond à ces critères.
Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

3_PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1_CADRE LÉGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi est réalisée en application des articles L. 153-36 et suivants et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20
Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.
6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21
Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

La procédure de modification simplifiée est adaptée au projet, dans la mesure où les évolutions apportées au document d'urbanisme ne font que corriger des erreurs matérielles, ou apporter des précisions à la règle écrite :

- **elles n'entraînent pas de diminution des possibilités de construire,**
- **n'augmentent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan**
- **et ne réduisent pas non plus la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

3.2_DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Prescription de la modification simplifiée

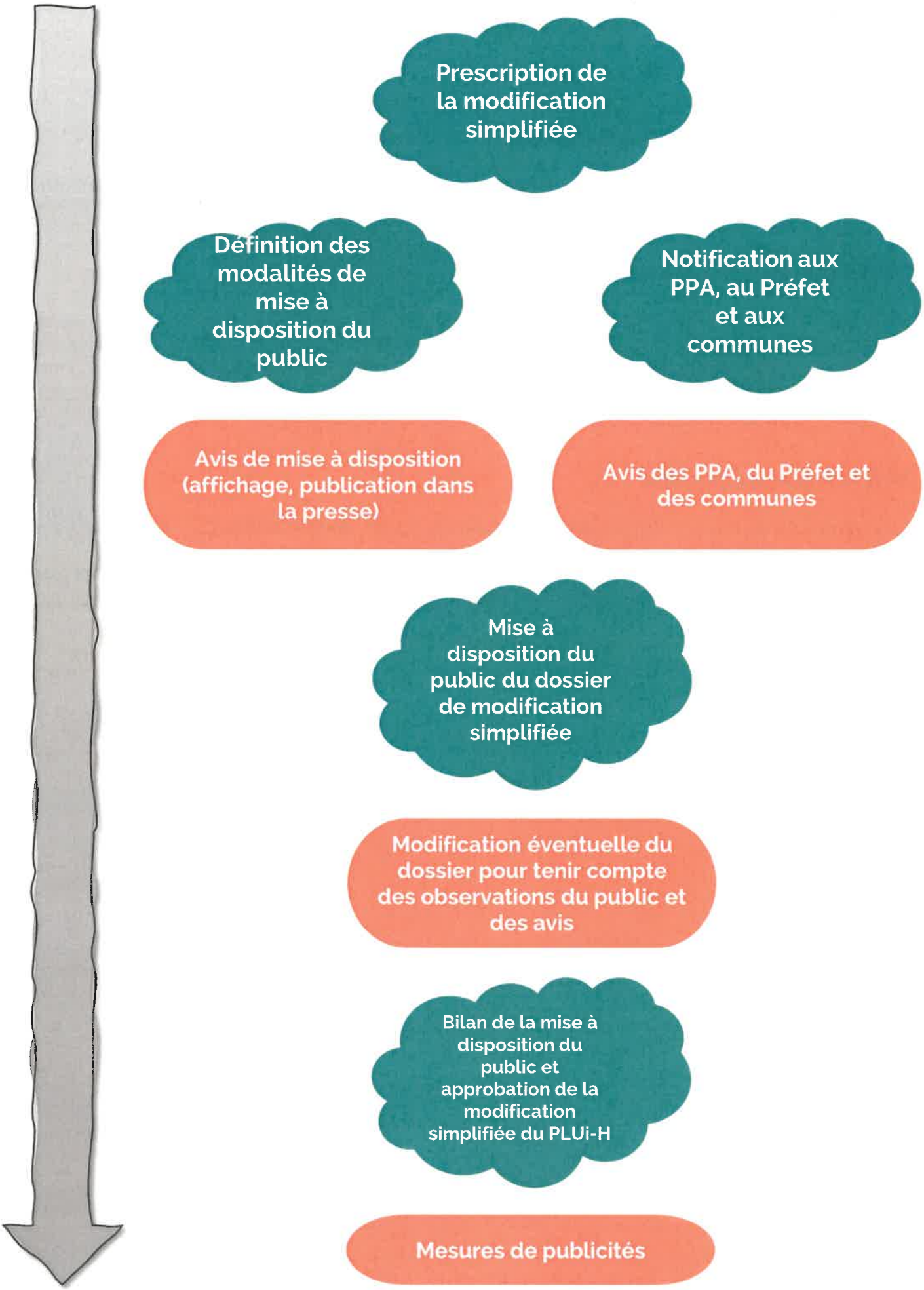
La procédure a été engagée par arrêté n°25/2023 du Président de la Communauté de Communes Cœur de France en date du 21 février 2023.

Notification du projet de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUI est notifié aux Maires des 19 communes de la Communauté de Communes Cœur de France, au Préfet du Cher et aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition au public.
Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Mise à disposition du public

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée n°2 sont définies par délibération du Conseil Communautaire.
Les dates, lieux et durée de la mise à disposition sont précisés par un avis publié dans la presse.
La mise à disposition a eu lieu du lundi 11 décembre 2023 à 8H30 au vendredi 19 janvier 2024 à 17H00.
A l'issue de cette mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°2, modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, a été soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du ....


Prescription de la modification simplifiée
Définition des modalités de mise à disposition du public
Notification aux PPA, au Préfet et aux communes
Avis de mise à disposition (affichage, publication dans la presse)
Avis des PPA, du Préfet et des communes
Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée
Modification éventuelle du dossier pour tenir compte des observations du public et des avis
Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée du PLUi-H
Mesures de publicités

4_DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2021.
Une modification simplifiée n°1 a été approuvé le 02 mars 2023.
Il a également fait l'objet de trois mises à jour par arrêté communautaire les :
- 28 mars 2022,
- 13 avril 2022,
- 14 avril 2022.

5_RÉCAPITULATIF DES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces du PLUi concernées par cette modification simplifiée sont :

- le règlement graphique
- la liste des bâtiments en zone agricole susceptibles de changer de destination

6_OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

6.1_PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUANUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE FRANCE

Le territoire de la Communauté de Communes Cœur de France est composé de 19 communes, avec 18 315 habitants en 2018 et une superficie de 379 km², situé au Sud du département du Cher.

Le territoire de Coeur de France se situe de part et d'autre de la vallée du Cher. C'est un territoire de transition, d'interface entre le plateau de la champagne berrichonne au nord du coteau de Saint-Amand-Montrond et le Boischaut sud au doux relief animé par de nombreuses vallées.

Située à environ 45km de Bourges et Montluçon, l'influence sur le bassin saint-amandois reste limité. Le territoire, notamment sa ville centre Saint-Amand-Montrond a pu se doter de nombreux équipements structurants : hôpital, clinique, salle de spectacle, collèges, lycées, gare,...

Par ailleurs, le pôle Saint-Amand-Montrond-Orval bénéficie d'une structure commerciale importante avec des centres commerciaux en périphérie et un tissu commercial de centre-ville,

Finalement, le territoire de la Communauté de Communes Cœur de France constitue un pôle intermédiaire entre Bourges et Montluçon.

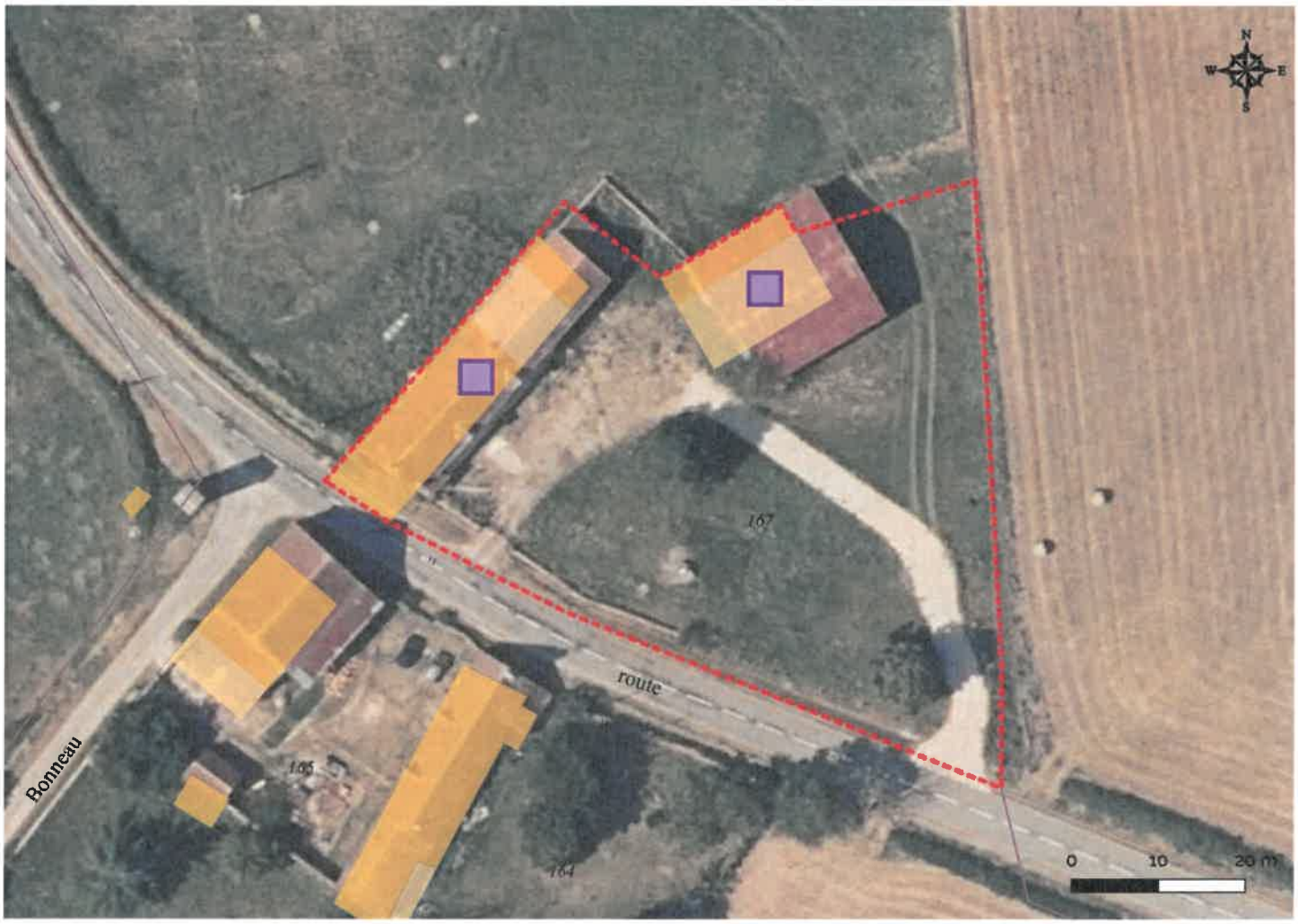
6.2_CHANGEMENTS DE DESTINATION

1/ Commune de Bessais-le-Fromental – Parcelle D 167

La SCI BONNE-EAU, située 11 route de Valigny, est propriétaire de la parcelle D 167.
L'investisseur a pour projet :
- la rénovation d'une ancienne fermette pour recevoir des personnes fragilisées par la maladie psychique dans le cadre de séjour adaptées ou de séjours de répit ;
- l'aménagement d'un hangar attenant à la maison en lieu de réception dans un premier temps ;
- l'aménagement de deux bâtiments : dans un deuxième temps, l'un en atelier pour recevoir des artistes et artisans pour partager leurs savoirs avec les personnes accueillies en séjours, l'autre une partie en garage fermé afin de pouvoir remiser en toute sécurité le matériel qui servira pour l'entretien du lieu.

Situé en zone Agricole, le bâtiment doit être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.



2/ Commune de Bessais-le-Fromental – Parcelle C 99

Les propriétaires ont pour projet de transformer d'anciennes écuries en gîte et garage.

Classé en zone Agricole, le bâtiment nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

3/ Commune de Colombiers - Parcelle AD 25

Les propriétaires ont pour projet de rénover une grange et de la transformer en maison d'habitation.

Pour ce faire, il est nécessaire de repérer le bâtiment afin d'en permettre le changement de destination.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

4/ Commune de Coust - Parcelle D 1442

Le propriétaire des lieux, formateur de profession, a pour projet la création d'un centre de formation.

Pour ce faire, il est nécessaire de repérer le bâtiment afin d'en permettre le changement de destination.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

5/ Commune de Marçais - Parcelle A 494

La parcelle A 494 était, par le passé, notamment occupée par un bar. Les propriétaires ont cessé leur activité il y a déjà de nombreuses années, et transformés le bâtiment en maison d'habitation.

Ce changement de destination n'a fait l'objet d'aucune démarche administrative. Aujourd'hui, les propriétaires souhaitent vendre mais pour régulariser la situation, il est nécessaire de repérer le bâtiment.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

6/ Commune de Meillant - Parcelle ZC 148

En 2020, le bâtiment situé sur la parcelle ZC 148 a déjà fait l'objet d'un changement de destination. A cette époque, le projet consistait :
- remplacer les menuiseries vétustes de la maison d'habitation avec des menuiseries isolantes ;
- aménager la grange en habitation sur deux niveaux. Les percements existants sont conservés, de nouvelles menuiseries.

La commune de Meillant étant en carte communale à cette époque, le permis de construire avait été délivré le 15 juin 2020.

A 2022, une nouvelle autorisation a été déposé pour un nouveau changement de destination. Le projet consistait à l'aménagement d'un salon de coiffure.

Ce changement de destination a fait l'objet d'un avis favorable mais le PLUi ne le permettait pas. Le contrôle de légalité de la préfecture a donc demandé le retrait de l'acte.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de repérer le bâtiment.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

7/ Commune de Saint-Amand-Montrond - Parcelle BW 134

Les propriétaires de la parcelle BW 134 ont pour projet de transformer une partie de leur maison d'habitation en local commercial.

Situé en zone A, le bâtiment nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

8/ Commune de Saint-Pierre-les-Etieux - Parcelle A 224

Les nouveaux propriétaires de la parcelle A 224 ont pour projet la création d'un gîte avec une salle commune.

Situé en zone A, le bâtiment nécessite d'être repéré afin d'en permettre le changement de destination et la réalisation du projet.

Les bâtiments concernés seront repérés sur le plan de zonage.

6.3_ERREUR MATERIELLE

Dans le PLU précédent, les parcelles ZE 31, ZE 38 et ZE 42 étaient classées en zone NAb1 du POS.

La zone NA était une zone réservée à l'urbanisation future. Elle comprend un secteur NAb destiné aux activités artisanales ou commerciales.

Lors de l'élaboration du PLUi-H, les parcelles ont été classées par erreur en zone agricole, empêchant toute évolution et pérennisation pour les entreprises présente.

Dans un courrier en date du 6 décembre 2020, le gérant de l'entreprise Vérand'Or, présente sur la parcelle ZE 31 a fait connaître à la mairie de Bruère-Allichamps :
- un projet d'extension du local actuel
- la création d'une nouvelle activité de location de containers recouvert de panneaux solaires.

Ces projets devraient permettre l'embauche de plusieurs salariés.

La zone accueille également un plombier et une piste moto utilisée par une auto-école

C'est pourquoi, la mairie de Bruère-Allichamps a demandé la création d'une zone UE afin de corriger l'erreur matérielle et permettre le développement des entreprises présentes.

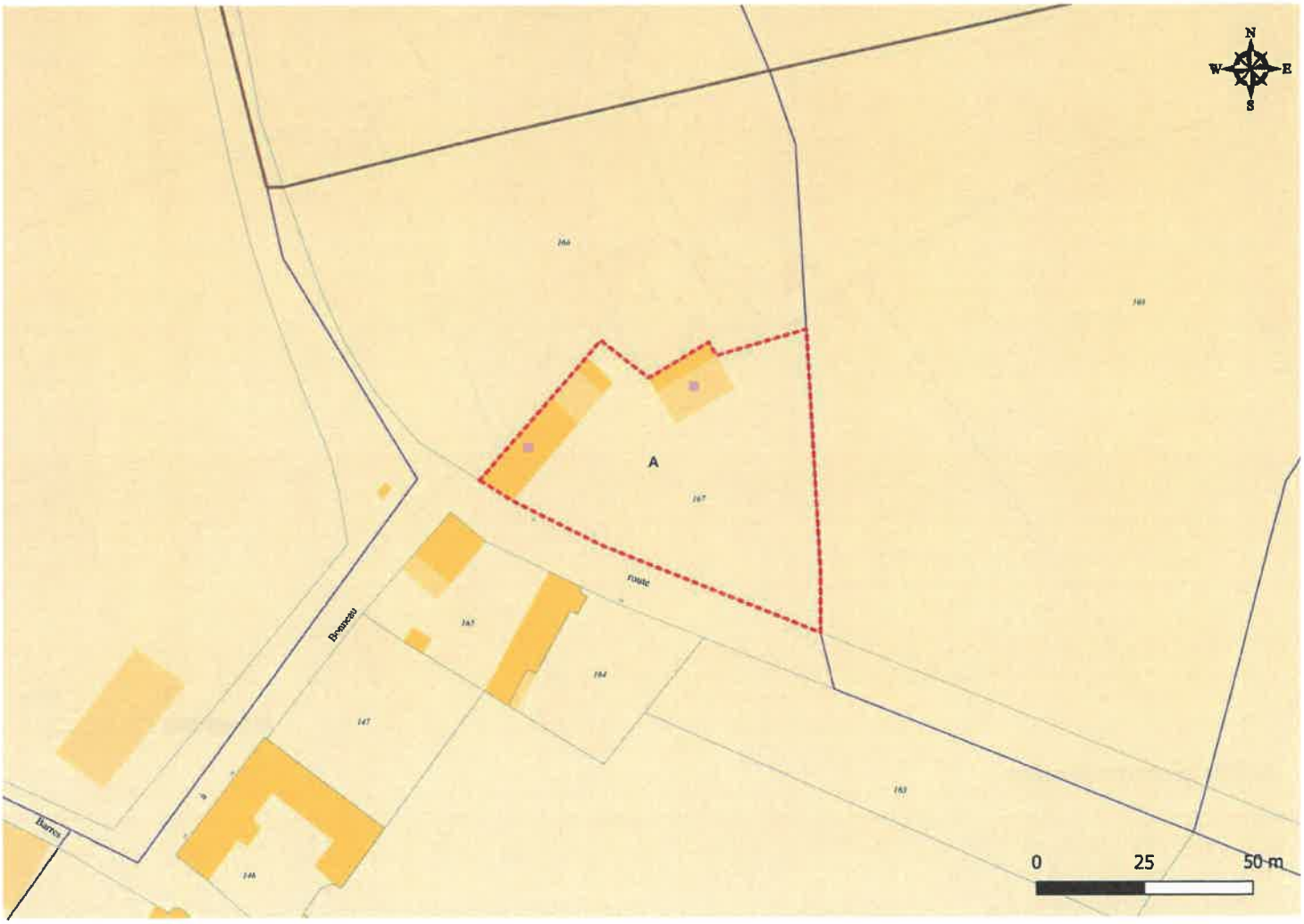
6.4_EVOLUTIONS DES PIECES GRAPHIQUES

1/ Les changements apportés au règlement graphique

a. Commune de Bessais-le-Fromental – Parcelle D 167

Zonage avant modification

Zonage après modification



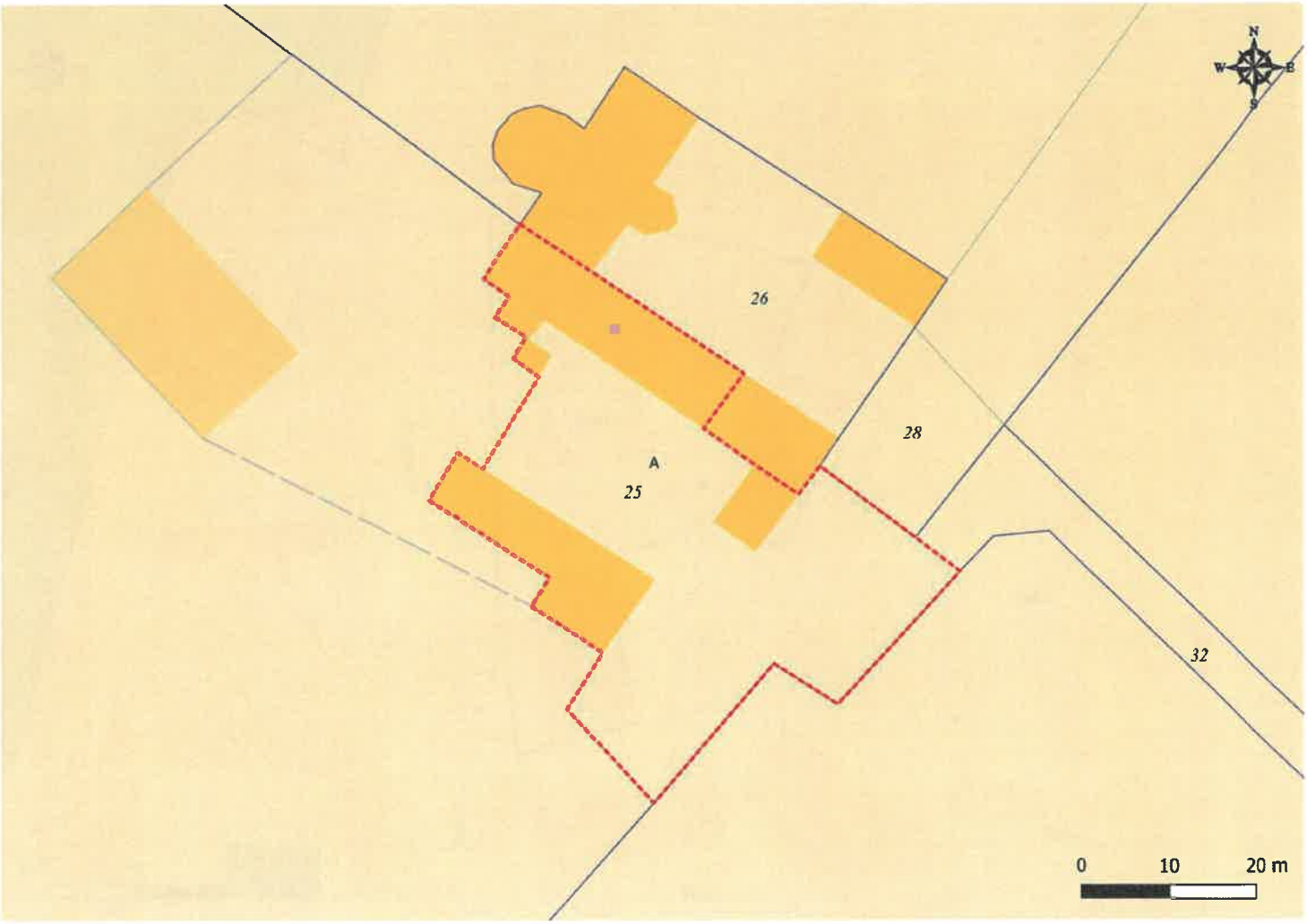
b. *Commune de Bessais-le-Fromental – Parcelle C 99*

Zonage avant modification

Zonage après modification

c. *Commune de Colombiers – Parcelle AD 25*

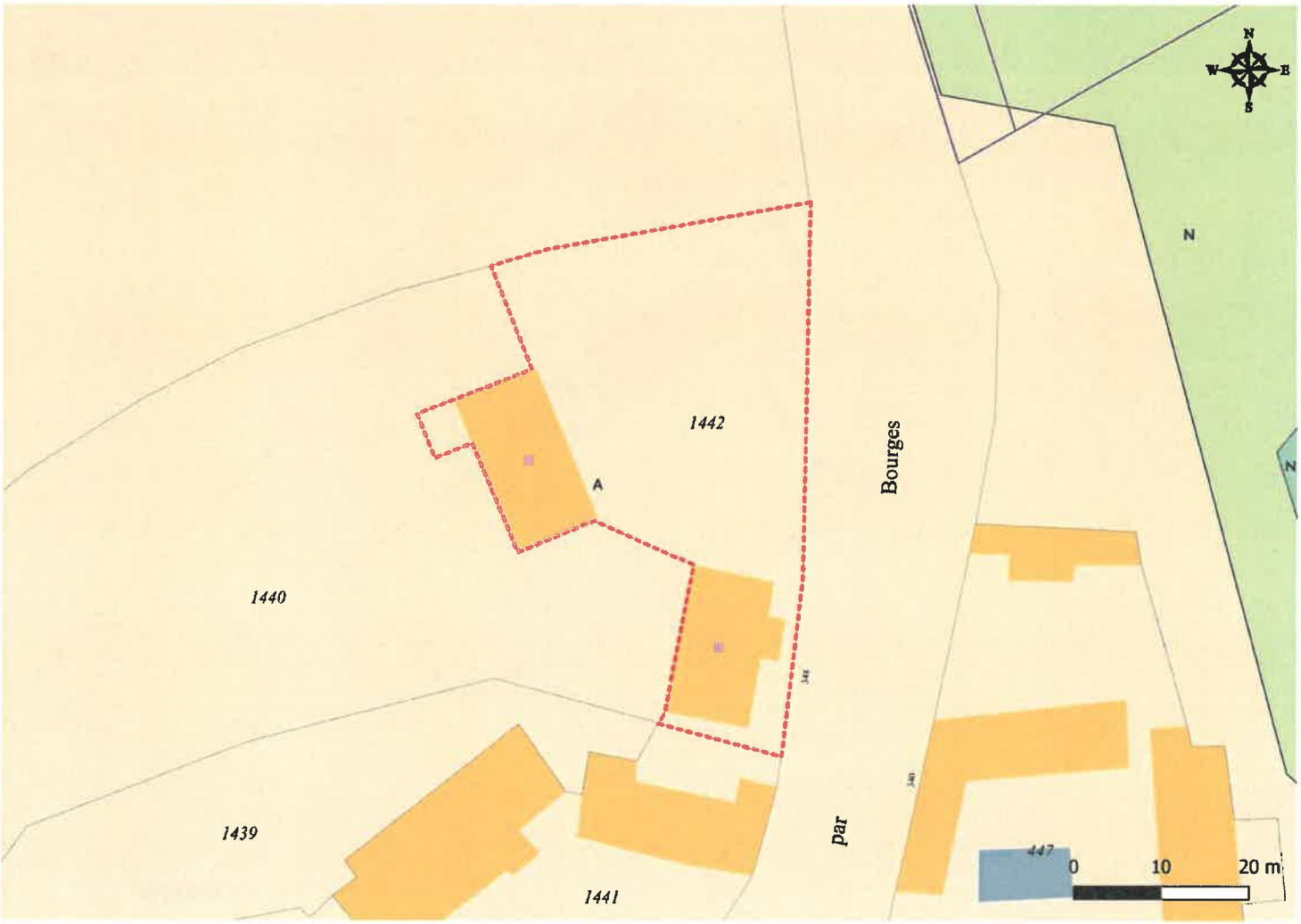
Zonage avant modification



Zonage après modification

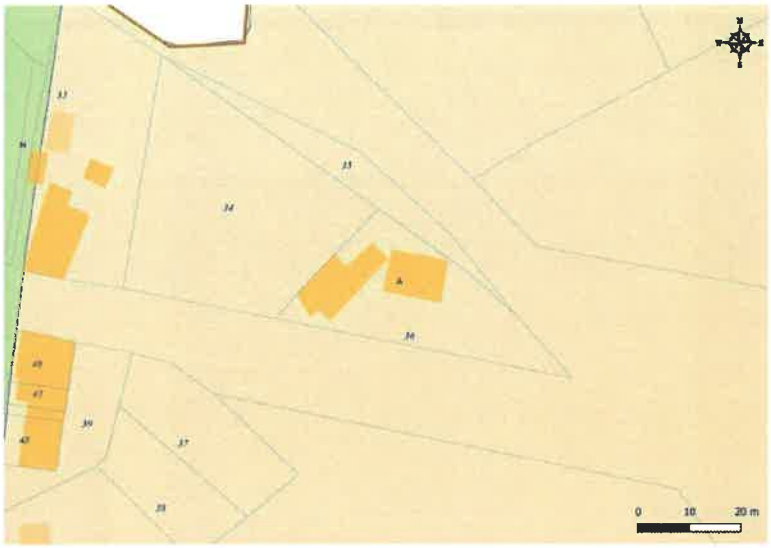
d. *Commune de Coust – Parcelle D 1442*

Zonage avant modification

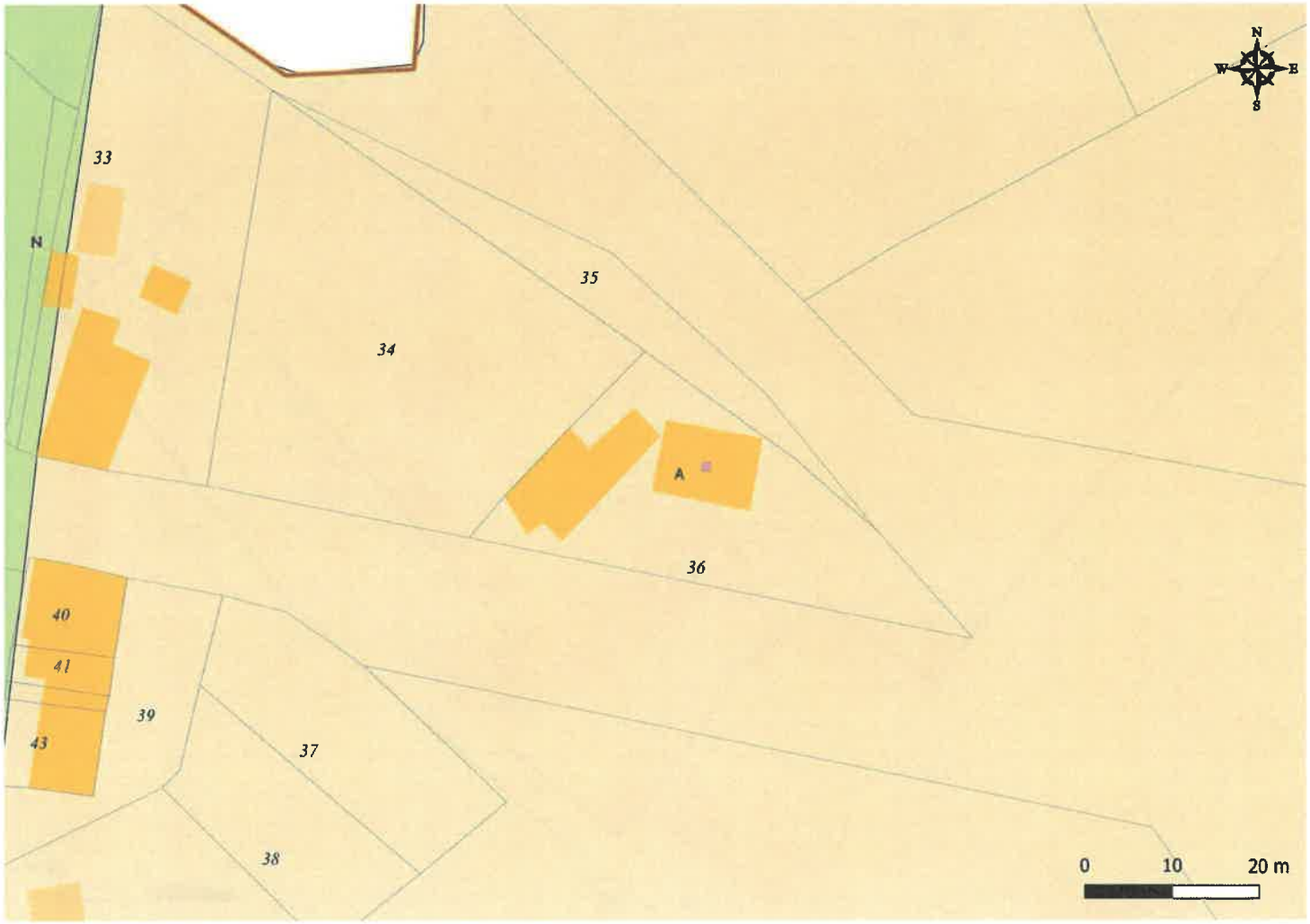


Zonage après modification

e. *Commune de Marçais – Parcelle A 494*



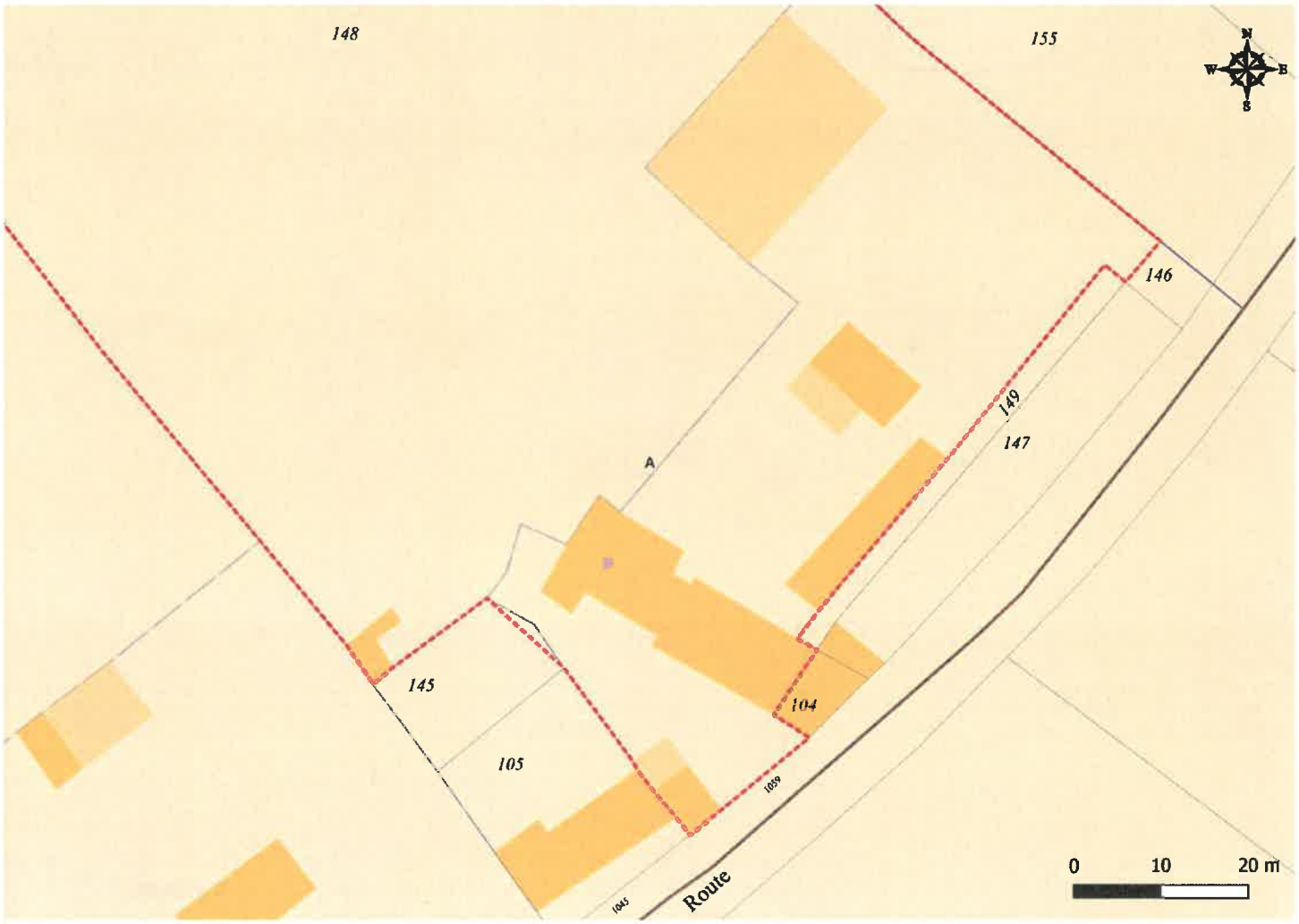
Zonage avant modification



Zonage après modification

f. *Commune de Meillant – Parcelle ZC 148*

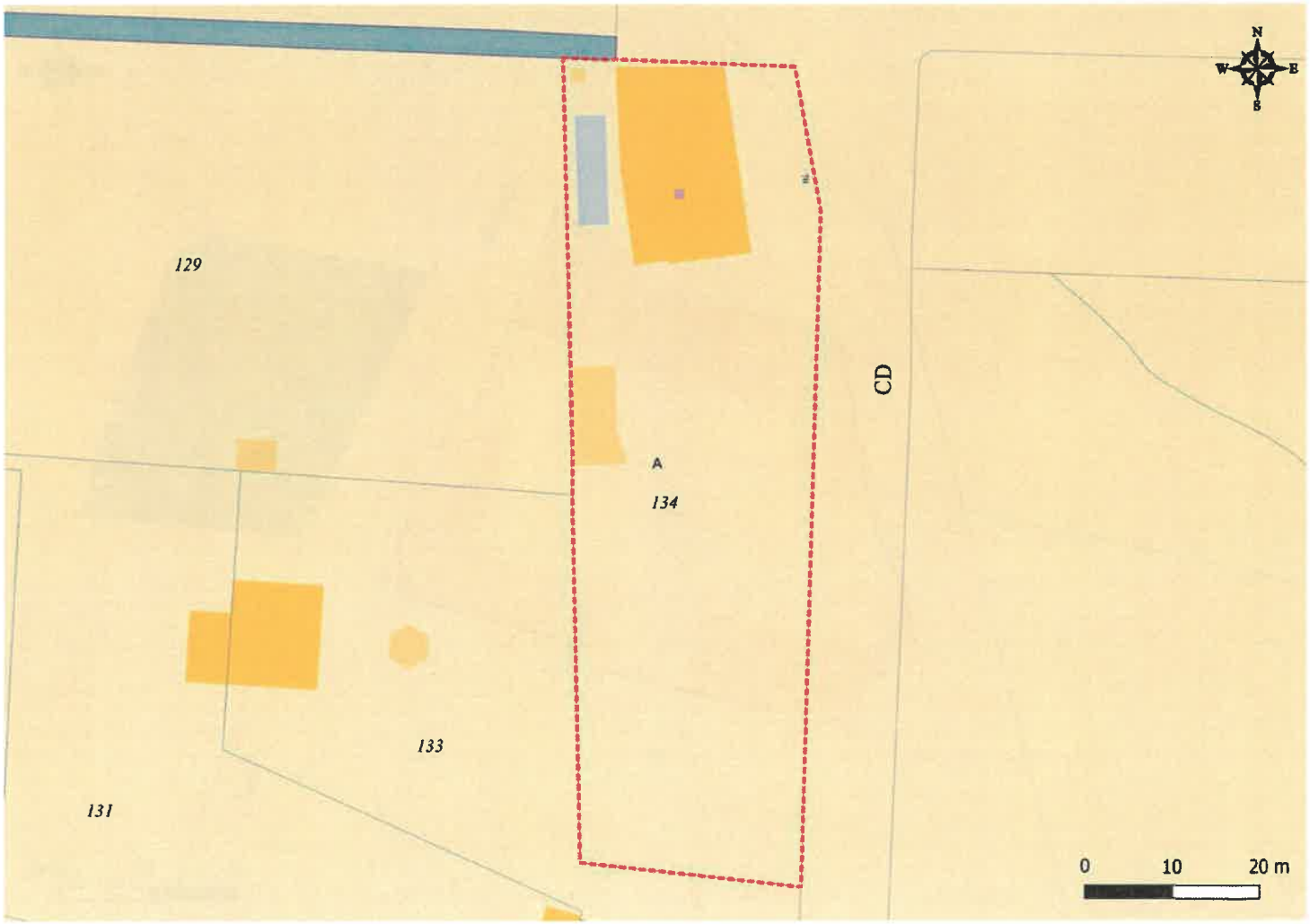
Zonage avant modification



Zonage après modification

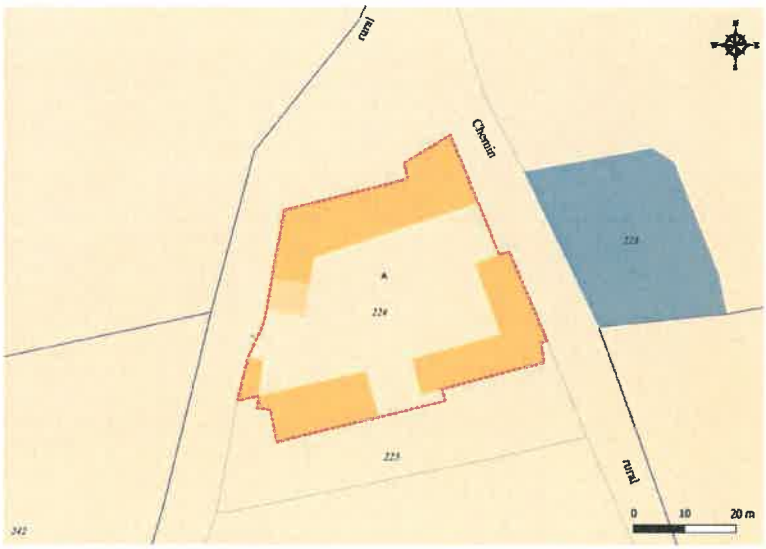
g. *Commune de Saint-Amand-Montrond – Parcelle BW 134*

Zonage avant modification

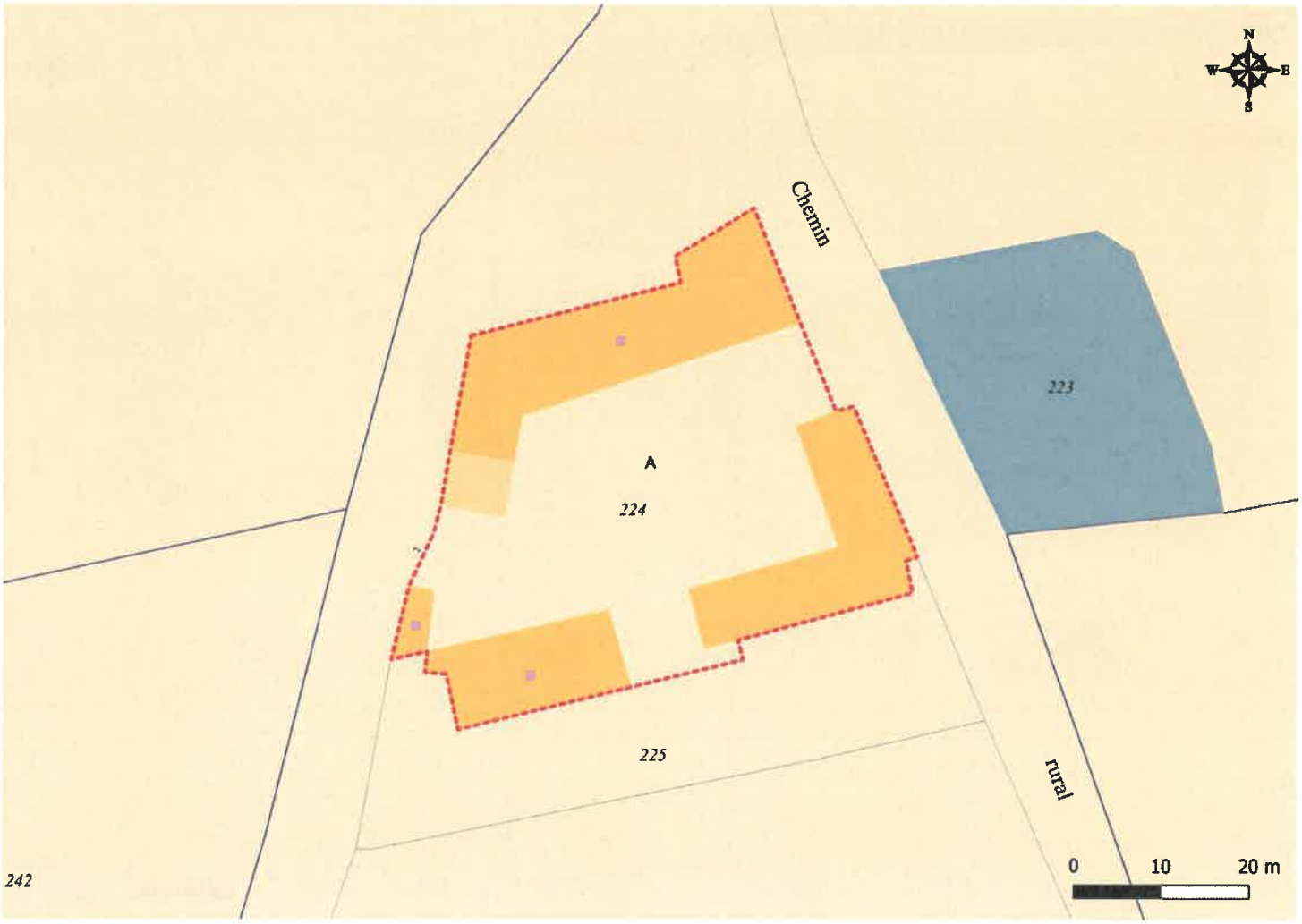


Zonage après modification

h. *Commune de Saint-Pierre-les-Etieux – Parcelle A 224*



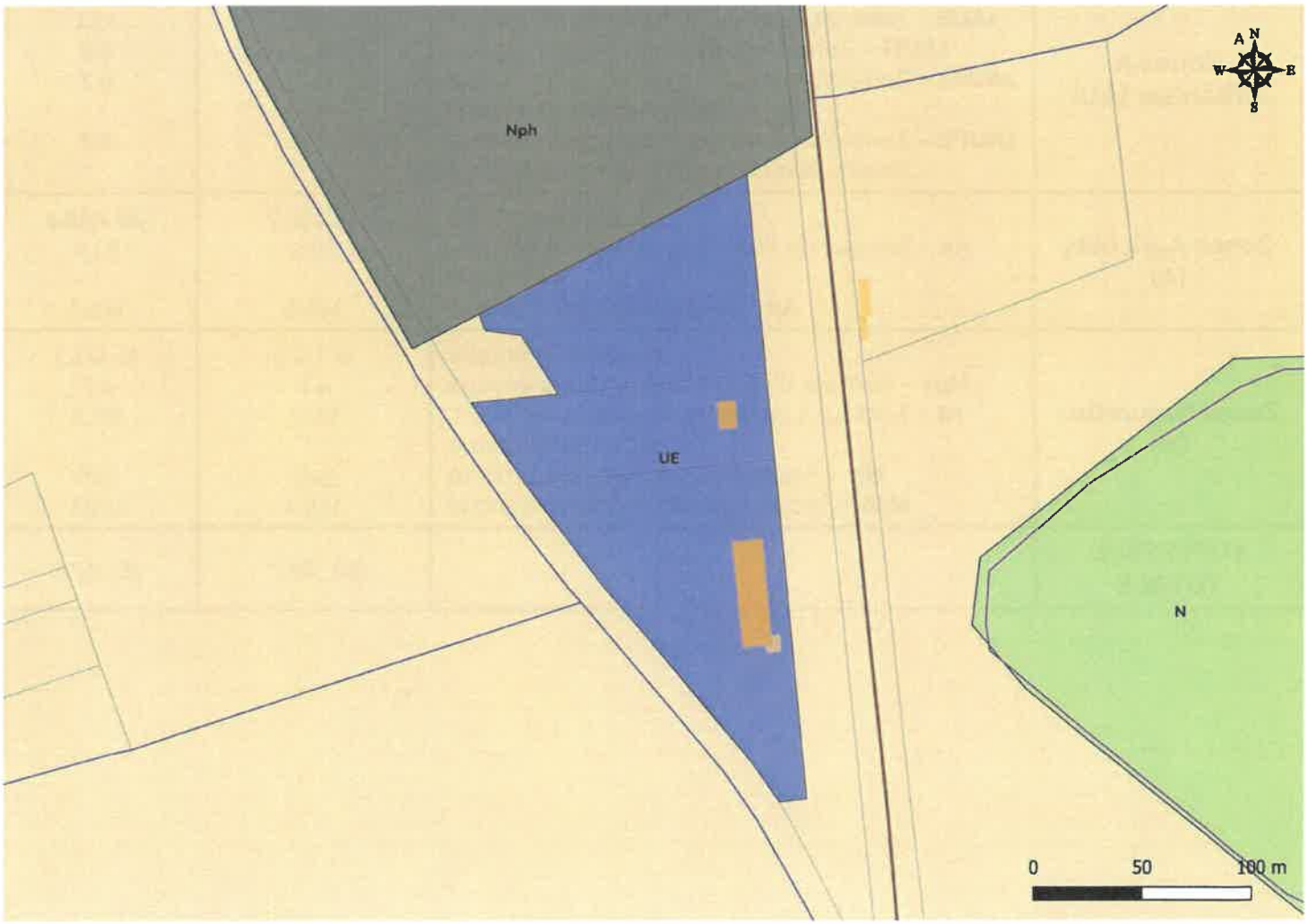
Zonage avant modification



Zonage après modification

i. *Commune de Bruère-Allichamps – Parcelles ZE 31, ZE 38 et ZE 42*

Zonage avant modification



Zonage après modification

2/ Tableau des surfaces des zones

ZONES		SUPERFICIE EN Ha PLUi approuvé le 02/03/2023	Projet de modification du PLUi
Zones Urbaines (U)	**UB** – Bourg	357,6	357,6
	UCo – Zone urbaine centrale d'Orval	33,2	33,2
	UCs – Zone urbaine de St-Amand-Md	129,9	129,9
	UCSa – Cœur historique de St-Amand-Md	24,3	24,3
	UE – Zones d'activités économiques	218,7	***221***
	UEa – Zone d'activité « Cité de l'Or »	19	19
	UH – Hameau	138,8	138,8
	UPa – Zone urbaine périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond	480	480
	UPag – Secteur des « Grands Villages »	24,8	24,8
	UPb – Zone périphérique Bruère-Allichamps/Charenton-du-Cher	59,2	59,2
Zones A Urbaniser (AU)	**1AUB** – Zone d'urbanisation future bourg	5,1	5,1
	1AUE – Zone d'urbanisation future économique	23,1	23,1
	1AUH – Zone d'urbanisation future hameau	0,7	0,7
	1AUPa – Zone d'urbanisation future périphérique Orval/Saint-Amand-Montrond	9,7	9,7
	1AUPb – Zone d'urbanisation future périphérique Bruère-Allichamps/Charenton-du-Cher	2,7	2,7
Zones Agricoles (A)	**A** – Zone agricole	24 295,7	***24 293,4***
	Aa – Secteur de l'aire d'autoroute de Farges-Allichamps	23,9	23,9
	Ap – Secteur agricole protégé	149,5	149,5
Zones Naturelles (N)	**N** – Zone naturelle	11 171,3	11 171,3
	Ngv – Secteur d'accueil des gens du voyage	4,7	4,7
	Nl – Secteur à vocation récréative, de loisirs, et/ou de tourisme	60,7	60,7
	Np – Secteur d'intérêt de biodiversité	926	926
	Nph – Secteur de projet photovoltaïque	159,1	159,1
SUPERFICIE TOTALE		38 317,7	38 317,7

7_CONTENU DU DOSSIER MIS À DISPOSITION

Le dossier mis à disposition du public du 11 décembre 2023 au 19 janvier 2024 est composé des pièces suivantes :

1/ Notice explicative

2/ Modifications à apporter aux pièces du PLUi-H
- Règlement graphique

3/ Pièces administratives
- Arrêté n° 25/2023 2 en date du 21 février 2023 portant prescription de la modification simplifiée n°2
- Délibération du Conseil Communautaire en date du 7 novembre 2023 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public
- Avis de mise à disposition

4/ Avis des personnes publiques associées et des communes

8_ANNEXES

Département
du Cher (18)

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
Cœur de France

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

PLAN LOCAL D'URBANISME TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)

Approuvé le 30/06/2021

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

2_Dossier d'examen au cas par cas

ARPHEUILLES
BESSAIS-LE-FROMENTAL
BOUZAIS
BRUÈRE-ALLICHAMPS
CHARENTON-DU-CHER
COLOMBIERS
COUST
DREVANT
FARGES-ALLICHAMPS
LA CELLE
LA GROUTTE
MARÇAIS
MEILLANT
NOZIÈRES
ORCENAIS
ORVAL
SAINT-AMAND-MONTROND
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX
VERNAIS

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du ....

Le Président,
Daniel BÔNE

Communauté de Communes Cœur de France
1, rue Philibert Audebrand – 18200 SAINT-AMAND-MONTROND
Tél : 0248821146 – Mail : contact@cc-coeurdefrance.fr
www.cc-coeurdefrance.fr

8.1_DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE OU DES ZONES SUSCEPTIBLE(S)

1/ Occupation du sol et de l'espace

Les changements de destination proposés se localisent sur différentes communes (Bessais-le-Fromental, Colombiers, Coust, Marçais, Meillant, Saint-Amand-Montrond et Saint-Pierre-les-Etieux). Il s'agit de bâtiments en zone agricole, dans des hameaux ou isolés mais avec une présence humaine avérée.

Concernant la zone d'activités de Bruère-Allichamps, l'ensemble des aménagements ont déjà été réalisé.

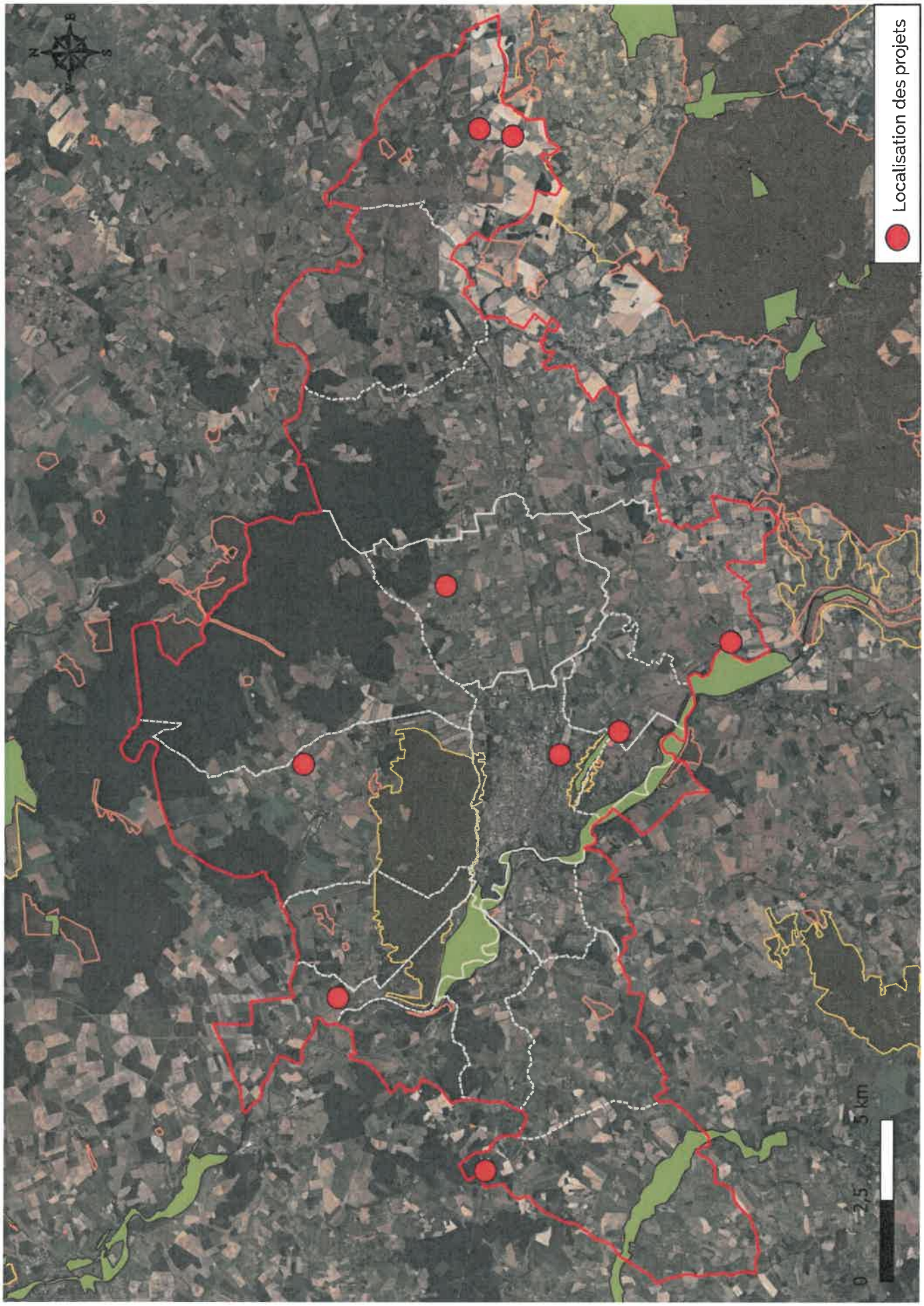
2/ Paysage et patrimoine bâti

Il s'agit de bâtiments ayant eu par le passé une vocation agricole. Pour certains, un changement de destination a déjà eu lieu, au moins sur une partie des bâtiments.
Le changement de destination permettrait d'obtenir un impact positif sur les paysages et le patrimoine bâti puisque ce procédé permettrait de réhabiliter et de sauver des constructions existantes et souvent très anciennes.

Concernant la zone d'activités en entrée Nord de Bruère-Allichamps, et comme expliqué précédemment, l'ensemble des aménagements a déjà été réalisé.
De plus, les terrains sont situés le long de la RD 2144, classée voie à grande circulation. Les reculs permettent déjà de limiter l'impact sur l'entrée de ville. En cas de nouvelles constructions, l'intégration paysagère devra être qualitative.

3/ Milieu, élément et patrimoine naturel

Le territoire de la Communauté de commune Cœur de France est concerné par des protections et des inventaires liés à une biodiversité spécifique. En effet, on retrouve sur le territoire des sites Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2.
Aucun de leurs périmètres n'intersecte celui des évolutions proposées.
Les sites sont d'ores et déjà urbanisés et/ou aménagés et se situent pour la plupart à plusieurs kilomètres de périmètres environnementaux. Ce qui limite les interactions avec ces secteurs de biodiversité.


Localisation des projets
0
2,5
5 km

Seuls les sites de Colombiers et de Coust se situent à proximité d'un périmètre environnemental.
Le changement de destination de la parcelle AD 25, à Colombiers, se situe en aval de la ZNIEFF de type 1 « Prairies calcicoles du Tertre », de la ZNIEFF de type 2 « Butte calcaire du grand Tertre » et du site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne ».

Quant au changement de destination demandé sur la commune de Coust, les bâtiments se situent en aval d'une ZNIEFF de type 1 « Pelouse calcicole de Meslon » et le site Natura 2000 « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne ».

D'après les études menées lors de l'élaboration du PLUi-H de Cœur de France, on ne trouve aucune zone humide sur les différents sites.

4/ La gestion de l'eau

L'ensemble des sites est desservi par le réseau AEP.

Déjà habitées ou utilisées pour tout ou partie, les constructions sont :
- soit déjà raccordées au réseau d'eaux usées ;
- soit en assainissement autonome.

5/ Risques naturels et technologiques

Les différents sites sont concernés par les risques suivants :

	SUR LA COMMUNE	SUR LE SITE
Bessais-le-Fromental	Séisme Mouvement de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols Rupture de barrage	Risque existant – faible Information non disponible Risque existant important Risque existant faible Non concerné Information non disponible
Coust	Inondation Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon ICPE Rupture de barrage	Information non disponible Risque existant – faible Information non disponible Risque existant modéré Risque existant faible Information non disponible Information non disponible
Colombiers	Inondation Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Rupture de barrage	Information non disponible Risque existant – faible Information non disponible Risque existant modéré Risque existant faible Information non disponible
Marçais	Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols	Risque existant – faible Information non disponible Risque existant important Risque existant faible Non concerné
Meillant	Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols	Risque existant – faible Information non disponible Risque existant important Risque existant faible Non concerné
Saint-Amand-Montrond	Inondation Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols Rupture de barrage	Risque existant – important Risque existant – faible Information non disponible Risque existant modéré Risque existant faible Non concerné Information non disponible
Saint-Pierre-les-Etieux	Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols	Risque existant – faible Information non disponible Risque existant important Risque existant faible Non concerné

	SUR LA COMMUNE	SUR LE SITE
Bruère-Allichamps	Inondation Séisme Mouvements de terrain Retrait-gonflement des argiles Radon Pollution des sols Rupture de barrage	Information non disponible Risque existant – faible Information non disponible Risque existant modéré Risque existant faible Non concerné Information non disponible

Les risques recensés sur les différentes communes ne remettent pas en cause les projets sur les différents sites.

6/ Air, climat et énergie

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SMIRTOM Saint-Amandois. Les déchetteries les plus proches sont situées sur les communes de Drevant et Charenton-du-Cher.

L'ampleur des projets ne vont pas remettre en cause la qualité de l'air sur les territoires communaux et communautaire.

8.2_APPRECIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

1/ Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espaces et les zones agricoles

La modification n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espace de la commune.
En effet, les évolutions prévues sont déjà urbanisées et/ou aménagées.

2/ Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

Les évolutions n'ont pas d'impacts directs ou indirects supplémentaires sur les zonages environnementaux.
Les différents sites concernés par la procédure ne présentent aucune zone humide.
Les modifications apportées au document d'urbanisme n'ont pas avoir d'incidences sur ces milieux de biodiversité.

3/ Enjeux et principales incidences concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Les modifications du document d'urbanisme auront des impacts positifs sur le patrimoine bâti. La procédure vise à réhabiliter des bâtiments anciens et donc améliorer la qualité bâtie dans les communes.
Enfin, la modification du document d'urbanisme n'aura pas d'incidence sur le patrimoine bâti et les paysages de la Communauté de communes.

4/ Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la ressource en eau

Les modifications n'auront pas d'incidence ni sur la consommation en eau potable ni sur les eaux usées et la gestion des eaux pluviales .
En effet, les évolutions prévues, que ce soit les changements de destination ou la création de la zone UE, n'impacteront pas les réseaux, les constructions étant déjà raccordées.
Ainsi, les projets devraient avoir des incidences limitées sur les eaux usées et la consommation d'eau potable.

5/ Enjeux et principales incidences concernant les risques et les nuisances

Les risques recensés restent limiter à l'échelle des projets et n'accroissent donc pas la vulnérabilité sur le territoire.

6/ Enjeux et principales incidences concernant les consommations énergétiques et le changement climatique

Les évolutions se situent déjà dans des secteurs urbanisés. Les déplacements motorisés supplémentaires devraient rester limités.
En effet, les évolutions demandées concernent des secteurs déjà habités ou utilisés.

CONCLUSION

La modification simplifiée n°2 du PLUi-H de Cœur de France n'impactera davantage les enjeux environnementaux.

Les incidences majeures seront essentiellement sur le patrimoine bâti avec une valorisation du patrimoine bâti existant.