



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'État le 02 OCT. 2024
et publié le 04 OCT. 2024 est exécutoire.

Séance du mercredi 25 septembre 2024

Délibération n° 01_2024_097

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat
PLUi-H Révision allégée n° 2 : arrêt du projet**

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

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

Membres en exercice : 38
Membres présents : 28
Membres votants : 36

Secrétaire de séance : Madame Sylvie OLIVIER

Date de la convocation : 18 septembre 2024
Date de l'affichage : 18 septembre 2024

Accusé de réception en préfecture
018-200036135-20240925-01_2024_097-DE
Date de télétransmission : 02/10/2024
Date de réception préfecture : 02/10/2024

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 25 septembre 2024

Délibération n° 01_2024_097

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat PLUi-H Révision allégée n° 2 : arrêt du projet

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

Objectif de la procédure :

Par délibération en date du 28/06/2023, le Conseil communautaire a prescrit une procédure de révision allégée n°2 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 :

- d'adapter le zonage sur le territoire pour permettre le développement de projets photovoltaïques sur le territoire,
- de pérenniser et permettre l'évolution des activités artisanales et industrielles en zone agricole,
- de modifier, à la marge, le périmètre de la zone UB pour réparer des incohérences,
- de permettre le développement d'activités de loisirs et de tourisme,
- de créer un emplacement réservé,
- de modifier le règlement.

L'objet de la présente délibération est d'arrêter le projet et de tirer le bilan de la concertation avec les habitants.

En effet, conformément à aux articles L.153-33 et L 103-6 et L.153-14 du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire arrête le projet et tire le bilan de la concertation.

Bilan de la concertation avec les habitants

Conformément à la délibération du 28/06/2023, une fois constitué le dossier a été porté à la connaissance du public sur le site internet de la Communauté de communes Cœur de France 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 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.

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 d'abord à la conférence des Maires et enfin 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 28 juin 2023 prescrivant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le bilan de la concertation ;

Vu le projet de révision allégée n°2 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 28 juin 2023 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°2 du PLUi-H,**
- **arrête le projet de révision allégée n°2 du PLUi-H,**
- **donne pouvoir à Monsieur le Président de procéder à tous les actes nécessaires à la révision allégée n°2 du PLUi-H et de signer tous les documents nécessaires.**

Le Président



Daniel BONE

La secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Sylvie OLIVIER'.

Sylvie OLIVIER



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

Approuvé le 30/06/2021

NOTICE DE PRÉSENTATION RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Approbation du PLUi-H le 30 juin 2021

Modification simplifiée n°1 le 2 mars 2023

Modification simplifiée n°2 le 6 mars 2024

Révision allégée n°1 le 10 avril 2024

Révision allégée n°2 le

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du

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

SOMMAIRE

Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la révision allégée vise à présenter les évolutions du Plan Local intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de commune de Cœur de France.

PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE	4
1. Historique du PLUi-H.....	5
2. Objectifs de la révision allégée	6
3. Objet de la procédure de révision allégée du PLUi-H.....	7
4. La procédure de révision allégée n°2 du PLUi-H de Cœur de France.....	7
5. Organisation de la présente notice explicative – à déterminer.....	8
DEUXIÈME PARTIE : MODIFICATION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE.....	9
Thème 1 : Création de STECAL Nph sur les communes de Bessais-Fromental, Charenton-du-Cher et Drevant.....	10
1.1. Objectifs et justifications	10
1.2. Présentation des projets	11
1.2.1. Projet à Bessais-le-Fromental.....	11
1.2.2. Projets à Charenton-du-Cher.....	13
1.3. Présentation du contenu de la révision allégée n°2.....	20
Thème 2 : Création de STECAL NI à Charenton-du-Cher et extension d'un secteur NI à Nozières	24
2.1 Objectifs et justifications	24
2.2 Présentation des projets	24
1.3.1. Projet à Charenton-du-Cher	24
1.3.2. Projet à Nozières.....	29
1.2 Présentation du contenu de la révision allégée n°2.....	31
Thème 3 : Création de STECAL Ae à Drevant et Bessais-le-Fromental.....	34
3.1 Objectifs et justifications	34
3.2 Présentation des projets	35
3.2.1 Projet à Drevant	35
3.2.2 Projet à Saint-Pierre-les-Étieux.....	38
3.2.3 Projet à Bessais-le-Fromental.....	40
3.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2	44
Thème 4 : Extension de la zone UB à Farges-Allichamps, La Celle, Meillant et Bruère-Allichamps..	48
4.1 Objectifs et justifications	48
4.2 Présentation des projets	49

4.2.1	Extension de la zone UB à Farges-Allichamps	49
4.2.2	Extension de la zone UB à La Celle	50
4.2.3	Extension de la zone UB à Meillant	52
4.2.4	Extension de la zone UB à Bruère-Allichamps	55
4.3	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	56
Thème 5 : Extension de la zone UE à Bruère-Allichamps		62
5.1	Objectifs et justifications	62
5.2	Présentation du projet	62
5.3	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	64
Thème 6 : Délimitation d'un secteur Ac à La Celle		66
6.1	Objectifs et justifications	66
6.2	Présentation du projet	66
6.3	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	69
Thème 7 : Création d'un emplacement réservé à Saint-Amand-Montrond		71
7.1	Objectifs et justifications	71
7.2	Présentation du projet	71
7.3	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	72
TROISIEME PARTIE : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT		74
Thème 8 : Évolutions des possibilités d'implantation des constructions et aménagements en secteur 1AUe par rapport aux voies et emprises publiques		75
8.1	Objectifs et justifications	75
8.2	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	76
Thème 9 : Définition de prescriptions spécifiques aux STECAL Ac		77
9.1	Objectifs et justifications	77
9.2	Présentation du contenu de la révision allégée n°2	78

PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1. Historique du PLUi-H

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cœur de France a été approuvé 30 juin 2021 et a connu plusieurs évolutions :

- Une première modification simplifiée approuvée le 2 mars 2023 ;
- Une seconde modification simplifiée approuvée le 6 mars 2024 ;
- Une première révision allégée approuvée le 10 avril 2024.

La présente révision allégée n°2 est la quatrième procédure d'évolution du PLUi-H de l'intercommunalité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de la Communauté de communes Cœur de France développe 3 objectifs fondamentaux :

1. Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

- Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural ;
- Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire ;
- Valoriser l'économie du bien-vivre.

2. Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

- Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie ;
- Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire ;
- Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

3. Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

- Être la Porte touristique du Sud Cher et du Berry ;
- Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover ;
- Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

2. Objectifs de la révision allégée

La révision allégée n°2 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 Bessais-le-Fromental et Charenton-du-Cher et Drevant ;
- La création de STECAL NI à vocation de loisirs et de tourisme sur les communes de Charenton-du-Cher et Nozière ;
- La création de STECAL Ae sur les communes de Drevant, Saint-Pierre-les-Étieux et Bessais-le-Fromental ;
- L'extension mesurée de la zone UB sur les communes de Farges-Allichamps, La Celle, Meillant et Bruère-Allichamps ;
- L'extension de la zone UE à Bruère-Allichamps ;
- La création d'un STECAL Ac à vocation d'activité de carrière sur la commune de La Celle ;
- La création d'un nouvel emplacement réservé à Saint-Amand-Montrond ;
- La modification du règlement écrit sur les points suivants : évolutions des possibilités d'implantation des constructions et aménagements en secteur 1AU par rapport aux voies et emprises publiques et définition de prescriptions spécifiques au STECAL Ac.

Les principaux objectifs de la révision allégée n°2 sont les suivants :

- Adapter le zonage sur le territoire pour permettre le développement de projet photovoltaïques et renforcer la production d'énergies renouvelables solaires ;
- Pérenniser et permettre l'évolution des activités artisanales et industrielles en zones agricoles et en milieu rural ;
- Modifier, à la marge, le périmètre de la zone UB ;
- Permettre le développement d'activités de loisirs et de tourisme ;
- Créer un emplacement réservé ;
- Modifier le règlement.

3. Objet de la procédure de révision allégée du PLUi-H

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

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

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

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

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

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

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

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

La procédure de révision allégée est par conséquent la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLUi-H.

4. La procédure de révision allégée n°2 du PLUi-H de Cœur de France

La révision allégée n°2 du PLUi-H se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Élaboration de la note de présentation de la révision allégée (études et élaboration du dossier) ;
- Évaluation environnementale de la révision allégée ;

- Arrêt du projet de révision allégée (dont bilan de la concertation publique) ;
- Réunion d'examen conjoint (transmission du dossier arrêté aux PPA et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint) ;
- Consultations et avis obligatoires : soumission du dossier de révision allégée 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 pour donner 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°2).

5. Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la révision allégée n°2 vise à présenter les évolutions du PLUi-H de Cœur de France. Dans un souci de lisibilité des évolutions apportées au document d'urbanisme, 9 thèmes ont été définis :

- Thème 1 – « Création de STECAL Nph » ;
- Thème 2 – « Création de STECAL NI » ;
- Thème 3 – « Création de STECAL Ae » ;
- Thème 4 – « Extension de la zone UB » ;
- Thème 5 – « Extension de la zone UE » ;
- Thème 6 – « Création d'un STECAL Ac » ;
- Thème 7 – « Création d'un emplacement réservé » ;
- Thème 8 – « Évolution des possibilités d'implantation des constructions et aménagements en secteur 1AUe par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- Thème 9 – « Définition de prescriptions spécifiques aux STECAL Ac ».

DEUXIÈME PARTIE : MODIFICATION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Thème 1 : Création de STECAL Nph sur les communes de Bessais-Fromental, Charenton-du-Cher et Drevant

1.1. Objectifs et justifications

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

13 secteurs Nph sont définis au règlement graphique du PLUi-H : 2 secteurs à Arpheuilles, 3 à Bruère-Allichamps, 2 Charenton- du-Cher, 1 à Drevant, 1 à Meillant, 2 à Orval, 1 (mais 2 projets) à Saint-Amand-Montrond et 1 à la Groutte.

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

La révision allégée n°2 porte sur la **création de quatre nouveaux STECAL Nph** :

- **Bessais-le-Fromental** : délimitation d'1 nouveau STECAL ;
- **Charenton-du-Cher** : délimitation de 2 nouveaux STECAL.

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

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

La présente révision allégée n°2 répond aux besoins de classement des secteurs de projet photovoltaïques en zone Nph dont les dispositions réglementaires sont spécifiquement dédiées aux besoins d'aménagement et d'exploitation des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol.

Les projets de centrales solaires classées en Nph 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. »

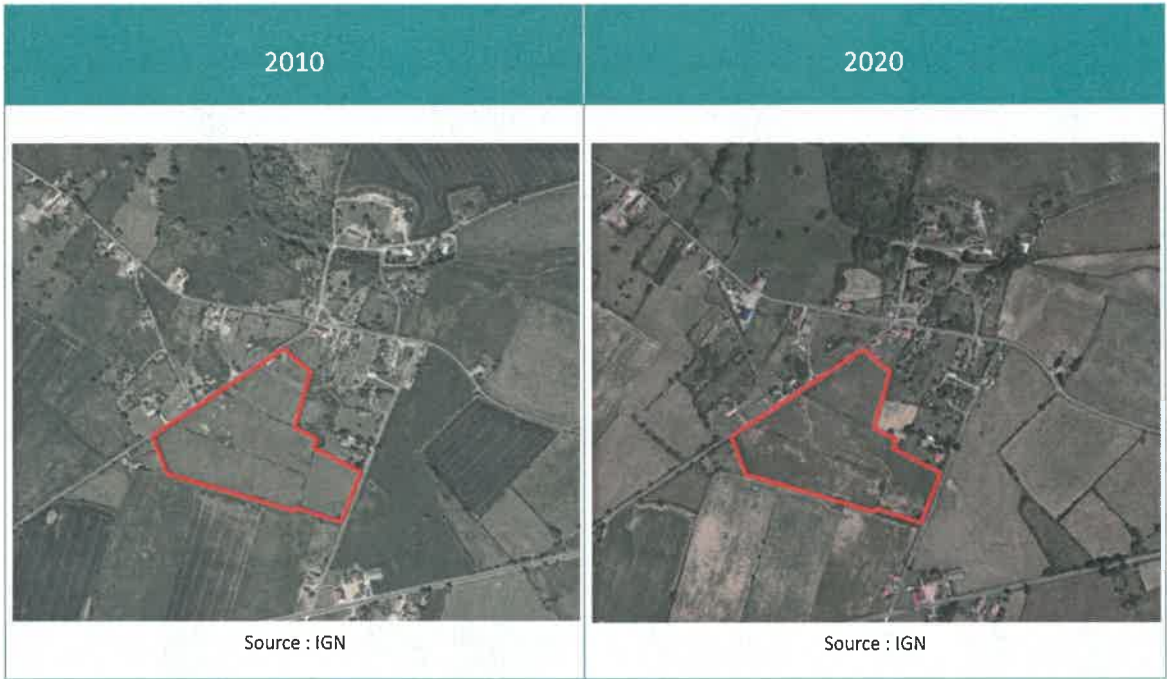
Les projets d'aménagements de sites photovoltaïques sont cohérents avec les orientations générales du PADD, « *Le projet de territoire valorise les gisements solaires en encourageant et accompagnant le développement des énergies solaires sous formes de projets individuels et d'intérêt collectif.* »

1.2. Présentation des projets

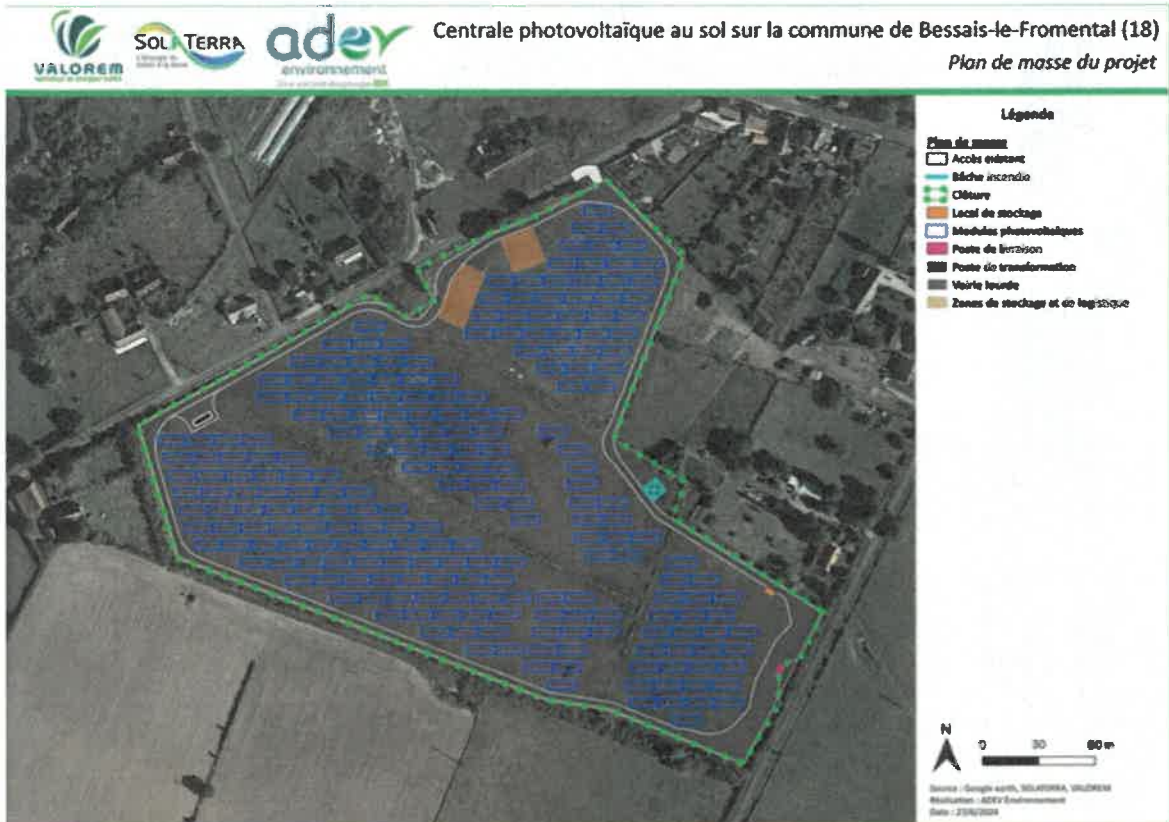
1.2.1. Projet à Bessais-le-Fromental

Ce projet, porté par la société SOLATERRA, a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale en juillet 2024.

- **Situation cadastrale** : le site de projet est localisé sur la commune de Bessais-le-Fromental au lieu-dit « Le Chaumat » et intéresse les parcelles cadastrées A346, A347, A348 et A353, soit une surface totale d'environ 6,1 ha. Les parcelles A346, A347 et A348 sont déclarées au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation** : le site du projet est implanté sur un plateau agricole dans le hameau dit « Le Chaumat » à proximité du centre-bourg de Bessais-le-Fromental. Il est constitué d'un ancien terrain de football et de terres à vocation agricole non exploitées depuis 2016 et ne faisant pas partie d'une exploitation. Le secteur de projet est composé essentiellement de milieux ouverts de type prairie permanente. Il est délimité au sud par une haie bocagère de taillis sous futaie et est bordé sur un tronçon à l'ouest d'une haie champêtre enfrichée.
- **Description du projet** : le projet est situé sur un ensemble foncier agricole. La société SOLATERRA a fourni de caractéristiques techniques suivantes :
 - o Une puissance installée de 4 MWc.
 - o Le site sera délimité par une clôture constituée de panneaux de grillage métallique et de piquets de bois d'essence locale.
 - o Le site sera mis à disposition d'un éleveur local et retrouvera sa vocation de prairie. La commune de Bessais-le-Fromental est propriétaire du site et a été associée à la réflexion pour identifier une exploitation agricole qui pourrait utiliser le site. Les critères suivants ont été retenus :
 - Le siège d'exploitation est situé dans un rayon d'intervention adapté à une activité agricole ;
 - L'atelier d'élevage ovin est déjà existant ;
 - Le développement et/ou la pérennisation de l'exploitation agricole nécessite l'accroissement de sa superficie agricole exploitée.
 - o Les haies bocagères et les murets existants seront conservés.



Vues rapprochées du secteur de projet photovoltaïque à Bessais-le-Fromental.



Plan de masse du projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « Le Chaumat » à Bessais-le-Fromental communiqué par le porteur de projet.

1.2.2. Projets à Charenton-du-Cher

1^{er} site – Projet AGREENERGY « Champ Bernard »

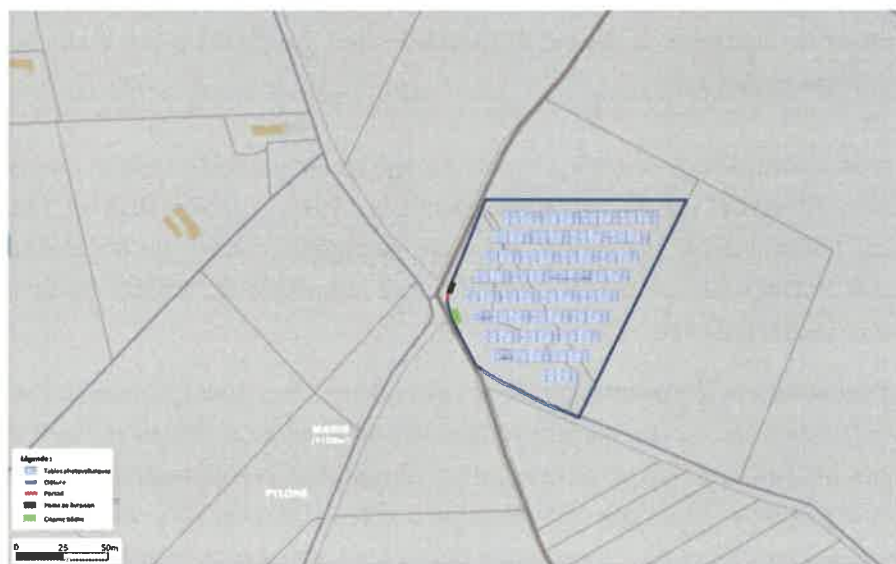
Ce premier projet est porté par la société AGREENERGY est a fait l'objet d'une étude au cas par cas transmise à la MRAE en juin 2024.

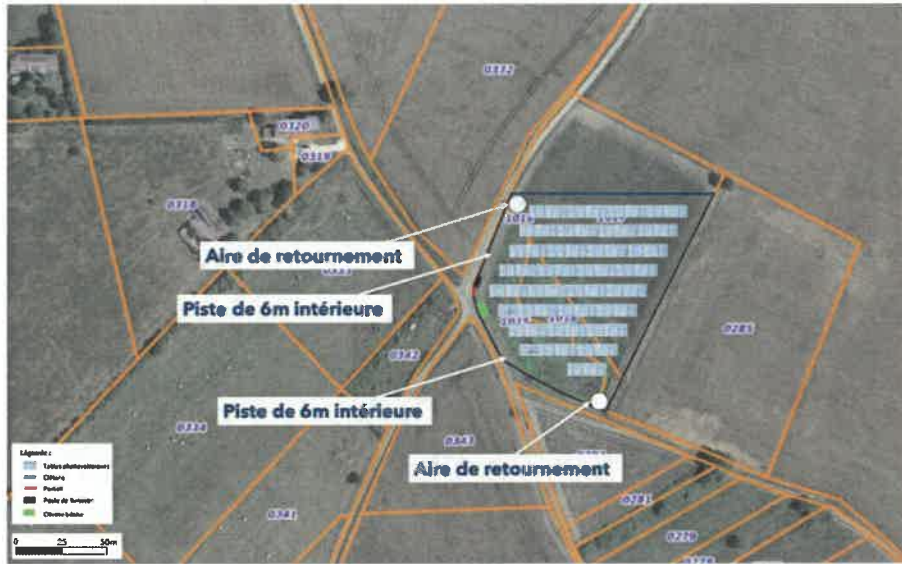
- **Situation cadastrale** : le projet est implanté sur la commune de Charenton-du-Cher au lieu-dit « Champ Bernard » sur les parcelles cadastrées F1015, F1016, F1016 et F1017. La zone d'implantation occupe une surface d'1,4 ha. Le projet est situé sur d'anciennes décharges polluées inscrites sur la carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services CASIAS, n°identifiant SSP3818978.
- **Description du site d'implantation** : le site de projet est localisé à 1,5km du centre du bourg de Charenton-du-Cher, sur une parcelle communale entre les deux villages de Coust et Charenton-du-Cher. Il est implanté sur un plateau agricole de cultures intensives. D'après l'étude au cas par cas, le site se trouve hors des périmètres de protection des espaces naturels (ZNIEFF, N2000, ENS, APB) et hors zones de compensation existantes. Localisé sur une ancienne décharge datant de la deuxième moitié 20^{ème} siècle réhabilitée depuis, le site ne présente qu'un enjeu assez faible

en termes d'habitats pour la biodiversité. L'emprise du projet n'accueille pas non plus de haie structurante ou d'arbre remarquable.

- **Description du projet** : la commune de Charenton-du-Cher souhaite sécuriser le site et valoriser le foncier communal de l'ancienne décharge qui ne peut être cultivé. De plus, un poste électrique ENEDIS est déjà présent en bordure de la parcelle.

La société AGREENERGY n'a pas fourni de caractéristiques techniques.





Plans de masse du projet de centrale photovoltaïque sur le secteur Champ Bernard à Charenton-du-Cher communiqués par le porteur de projet.





Vues rapprochées des abords du secteur du projet de centrale solaire « Champ Bernard », fournies par le porteur de projet.

2^{ème} site – Projet AGREENERGY « Les Genièvres »

Ce deuxième projet sur la commune de Charenton-du-Cher, aussi porté par la société AGREENERGY, a fait l'objet d'une étude au cas par cas transmise à la MRAE en 2024.

- **Situation cadastrale** : le projet est implanté sur la commune de Charenton-du-Cher, au lieu-dit « Les Genièvres », sur les parcelles cadastrées E377 et 378. La zone d'implantation occupe une surface de 1,7 ha. Le projet est situé sur d'anciennes décharges polluées inscrites sur la carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services CASIAS, n°identifiant SSP3818978.
- **Description du site d'implantation** : le site de projet se trouve à quelques mètres du projet de la centrale solaire « Champ Bernard ». Il est localisé à 1,5km du centre du village de Charenton du Cher, sur une parcelle communale entre les deux villages de Coust et Charenton-du-Cher. Il est implanté sur un plateau agricole de cultures intensives. D'après l'étude au cas par cas, le site se trouve hors des périmètres de protection des espaces naturels (ZNIEFF, N2000, ENS, APB) et hors zones de compensations existantes. Localisé sur une ancienne décharge de la deuxième moitié 20^{ème} siècle, réhabilitée depuis, le site ne présente qu'un enjeu faible en termes d'habitats pour la biodiversité.
Un bois de taille réduite se situe au nord de l'emprise du projet et sera préservé. Il n'y a pas de haie ou d'arbre remarquable sur le site.
- **Description du projet** : la commune de Charenton-du-Cher souhaite sécuriser le site et valoriser le foncier communal de l'ancienne décharge qui ne peut être cultivée. Le site connaît aujourd'hui une accumulation de déchets sauvages.





Plans de masse du projet de centrale photovoltaïque « Les Genièvres » à Charenton-du-Cher fournis par le porteur de projet.





Vues rapprochées des abords du secteur du projet de centrale solaire au lieu-dit « Les Genièvres », fournies par le porteur de projet.



Vues rapprochées du site du projet de centrale solaire au lieu-dit « Les Genièvres », google street view.

1.3. Présentation du contenu de la révision allégée n°2

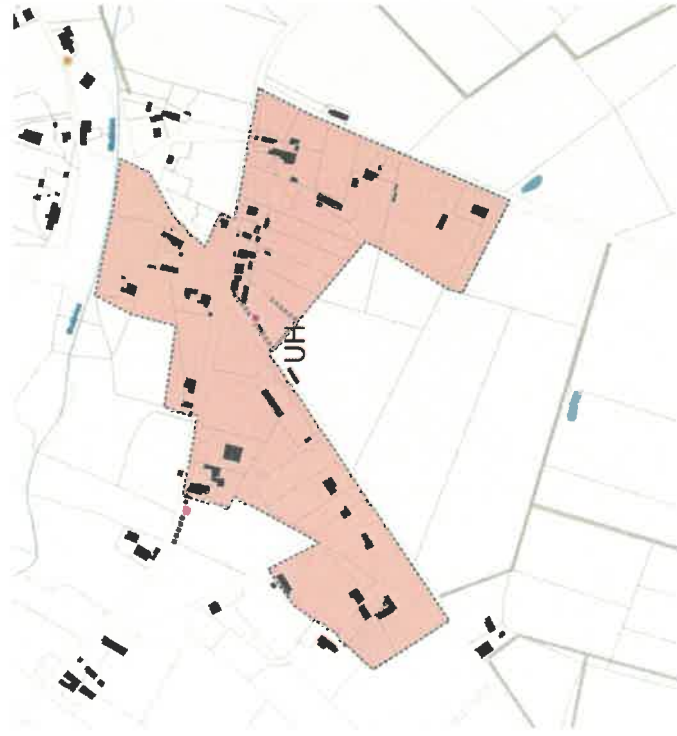
La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment :

- la création au plan de zonage du PLUi-H de **3 nouveaux STECAL Nph** dont 1 nouveau STECAL sur la commune de Bessais-le-Fromental et 2 sur la commune de Charenton-du-Cher.

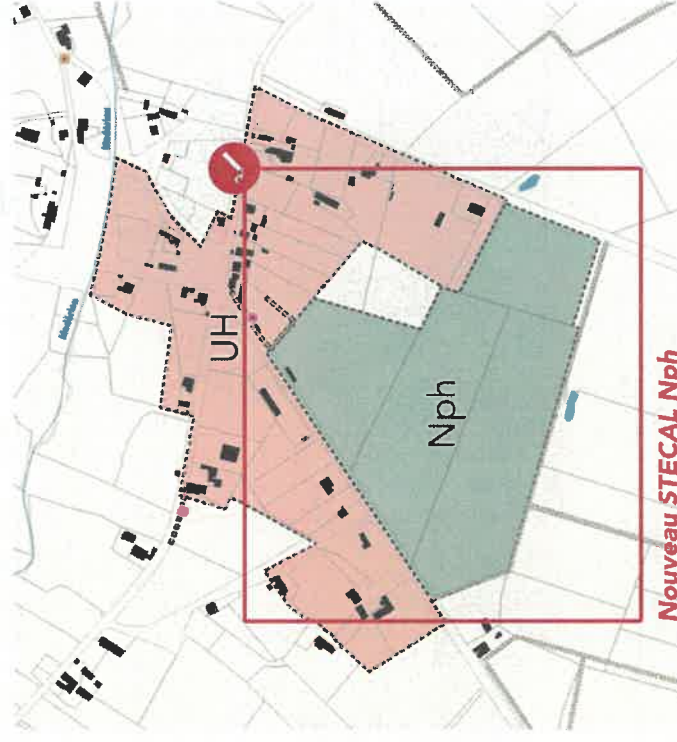
	Superficie de zones créées
STECAL Nph à Bessais-le-Fromental	6,14 ha
STECAL Nph à Charenton-du-Cher	1,4 ha
STECAL Nph à Charenton-du-Cher	1,7 ha
TOTAL	9,24 ha

Création d'un STECAL Nph sur la commune de Bessais-le-Fromental

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

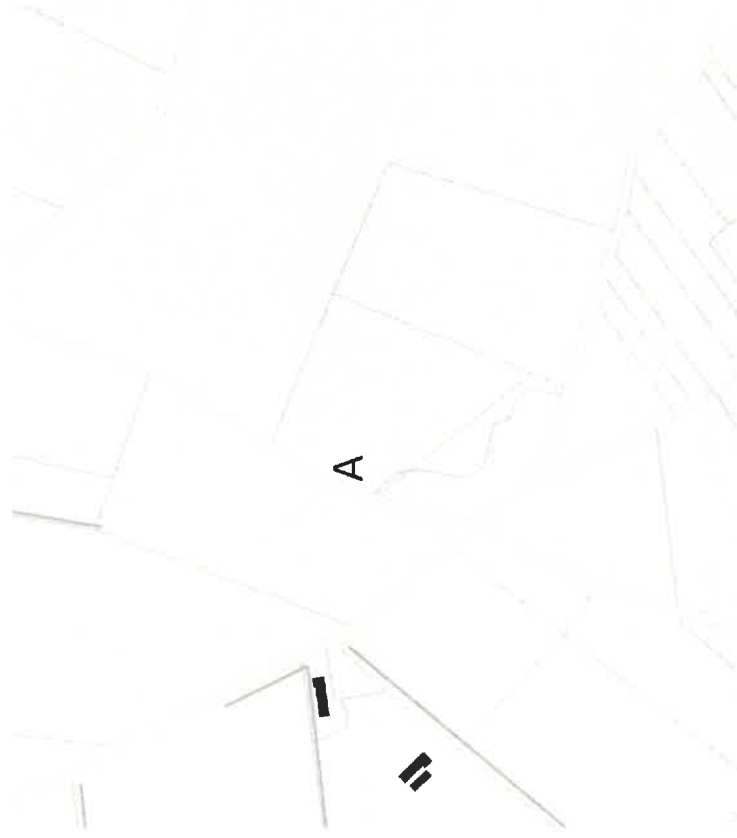


Pièces du PLUi-H révisé (après)

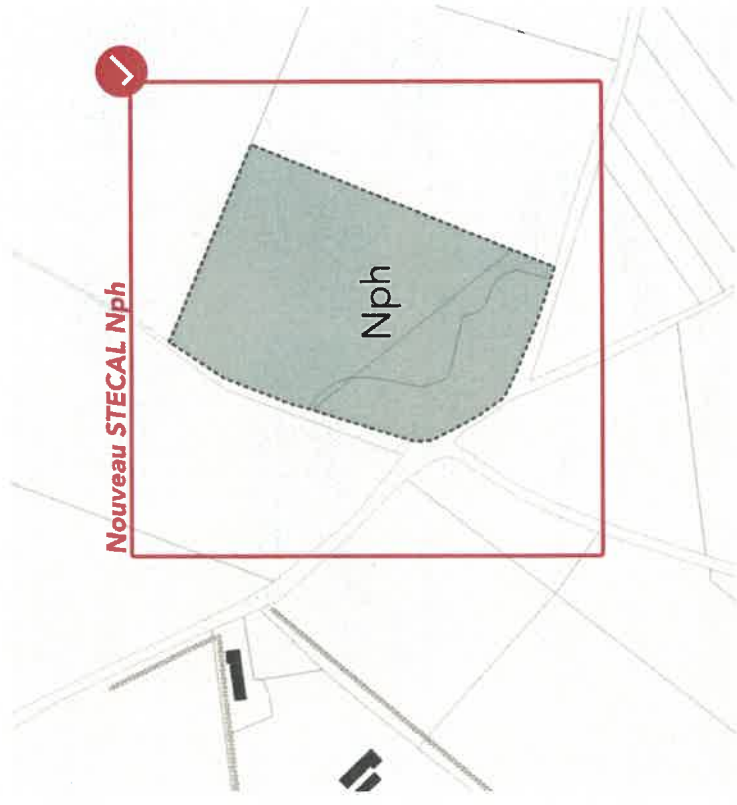


Création d'un STECAL Nph sur la commune Charenton-du-Cher (1/2)

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)

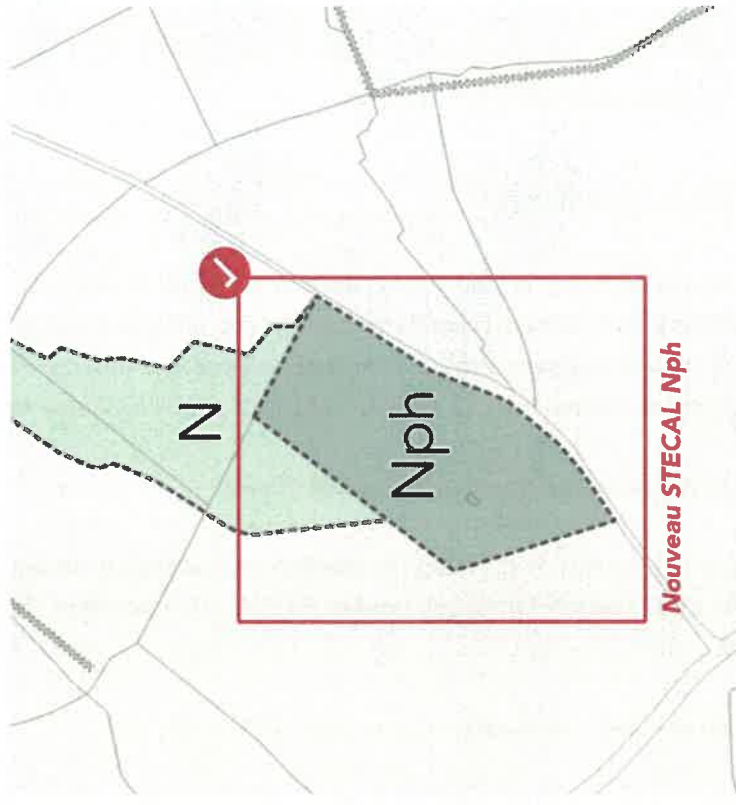


Création d'un STECAL Nph sur la commune Charenton-du-Cher (2/2)

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 2 : Création de STECAL NI à Charenton-du-Cher et extension d'un secteur NI à Nozières

2.1 Objectifs et justifications

Le PLUi-H identifie des secteurs NI (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.

26 secteurs NI sont définis au règlement graphique du PLUi-H.

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur **la création et l'extension de deux nouveaux secteurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) NI à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme à :**

- **Charenton-du-Cher** : délimitation d'1 nouveau STECAL NI ;
- **Nozière** : extension d'un STECAL NI.

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

L'objet de la présente révision allégée n°2 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 ».**

2.2 Présentation des projets

1.3.1. *Projet à Charenton-du-Cher*

La révision allégée n°2 porte sur la **délimitation d'un STECAL NI à Charenton-du-Cher** dans le hameau de Petouille afin de développer une activité touristique organisée autour du moulin de Petouille.

- **Situation cadastrale** : le site du projet est localisé sur la commune de Charenton-du-Cher et intéresse les parcelles cadastrées F461, 462, 463, 464, 465, 978, 985, 987, 990 et 991, soit une surface totale d'environ 2,34 ha. Une partie de la parcelle F461 est déclarée au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation** : le site du projet est localisé au sud de la commune, en limite du département du Cher. Le paysage environnant est rural et agricole, le site est entouré de prairies marquées par des haies bocagères. Le terrain est traversé du sud au nord par la Sologne et se trouve délimité à l'ouest par des haies de taillis sous futaies.

Les parcelles cadastrées F463, 985 et 991 accueillent un moulin réhabilité en chambres d'hôtes depuis 2015.

Le site ne fait pas l'objet de protections environnementales et paysagères particulières.

- **Description du projet** : La SARL Moulin de Fleurie a acquis le moulin et les terrains attenants pour réaliser un projet hôtelier. Le projet porte sur la transformation de la maison d'hôtes en établissement hôtelier et l'aménagement d'une partie du terrain avec des habitations légères en bois et des tentes de luxe. Le projet prévoit :
 - o La création d'un hôtel restaurant de 10 chambres sur les parcelles F463, 991 ;
 - o L'aménagement d'une piscine sur la parcelle F462 ;
 - o L'implantation d'une vingtaine d'habitations légères et réversibles en bois sur la parcelle F465. Les maisons légères auront une surface de 25m² et seront équipées de panneaux solaires et de chauffage par pellet afin de réduire leur empreinte sur l'environnement. Un système complet d'évacuation et de traitement des eaux sera installé ;
 - o L'aménagement d'un parking de 30 places sur les parcelles F978 990 et 9987. Il viendra compléter le parking de 8 places existant et sera équipé de postes de recharge électrique et d'un parking vélo ;
 - o L'installation d'une dizaine de tente de type « Glamping » avec toilettes séparées sur la parcelle F461.

Le porteur de projet prévoit la création de 20 emplois d'ici 2027.

Ce projet est en cohérence avec les orientations générales du PADD : *« Le rayonnement touristique à destination locale, nationale et européenne (court et moyen séjours) prend appui sur une offre hôtelière complète et attractive »*. En effet, le projet hôtelier et l'offre de logements atypiques, légers et réversibles contribuent à diversifier l'offre touristique du territoire.

D'autres part, la rénovation du moulin de Petouille et sa mise en valeur s'inscrit dans la stratégie touristique du territoire : *« 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.*

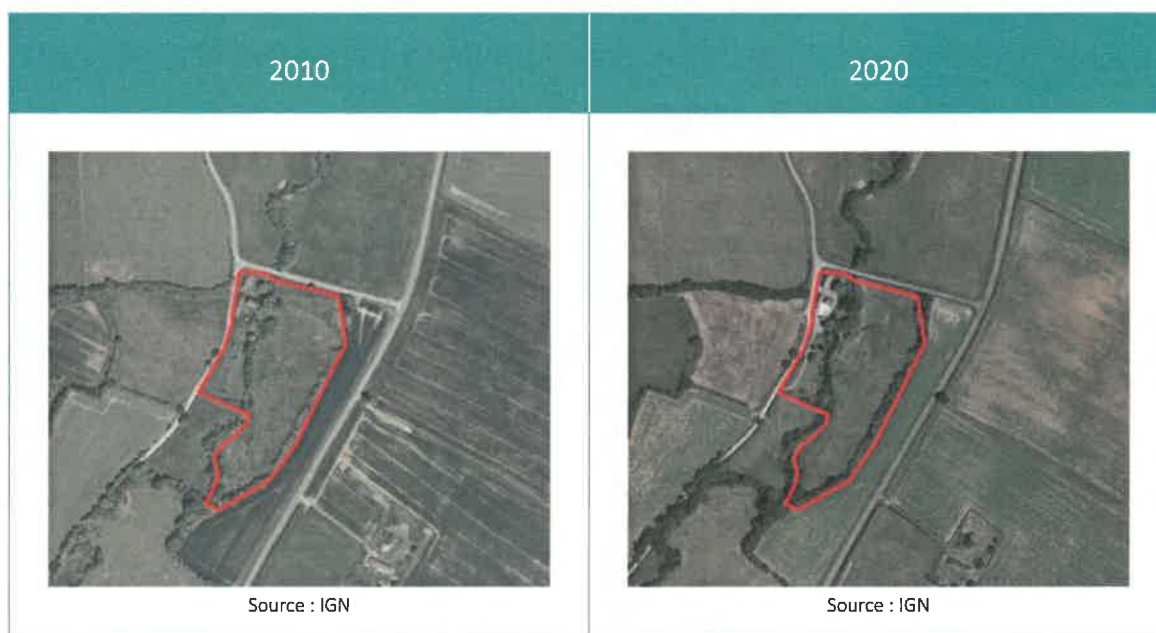
Cette offre s'organise et se structure à partir des **sites remarquables et des attracteurs** qui assurent le rayonnement touristique, récréatif, culturel et de loisirs de Cœur de France :

- Les **patrimoines bâtis anciens** (... qualité patrimoniale et architecturale des centres-villages et des écarts bâtis...) ».

D'autres part, le territoire Cœur de France se positionne comme un territoire rural, ouvert et connecté aux dynamiques à l'œuvre sur le Sud – Cher.

Le territoire valorise sa reconnaissance et sa réputation dans les filières de l'excellence industrielle. Il s'affirme comme un pôle d'emploi et un bassin d'innovation pour consolider sa position de territoire économiquement pérenne et s'inscrire dans une **logique d'équilibre territorial et de proximité**.

- Il déploie des capacités d'accueil et de création d'activités économiques supports et connexes pour conforter sa fonction de bassin d'emploi et de bassin économique. la Communauté de communes de Cœur de France





Plan masse du projet communiqué par le porteur de projet.

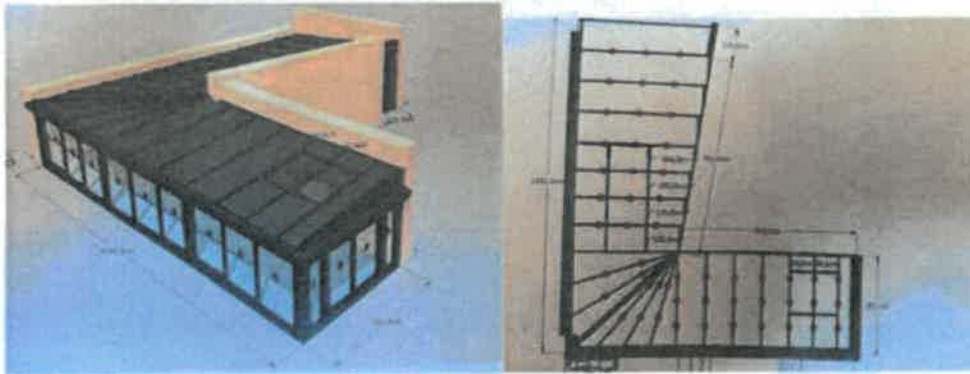


Vue du moulin communiquée par le porteur de projets.





Vues rapprochées du site du projet, google street view.



Projet d'extension pour créer un restaurant, communiqué par le porteur de projet.



Référence d'habitations légères en bois, communiqué par le porteur de projet.



Références d'habitations réversibles pour le projet de glamping, communiquées par le porteur de projet.

1.3.2. Projet à Nozières

Ce projet consiste à étendre le secteur NI créé lors de la révision allégée n°1 aux parcelles limitrophes ZA36, ZA21 et ZA17.

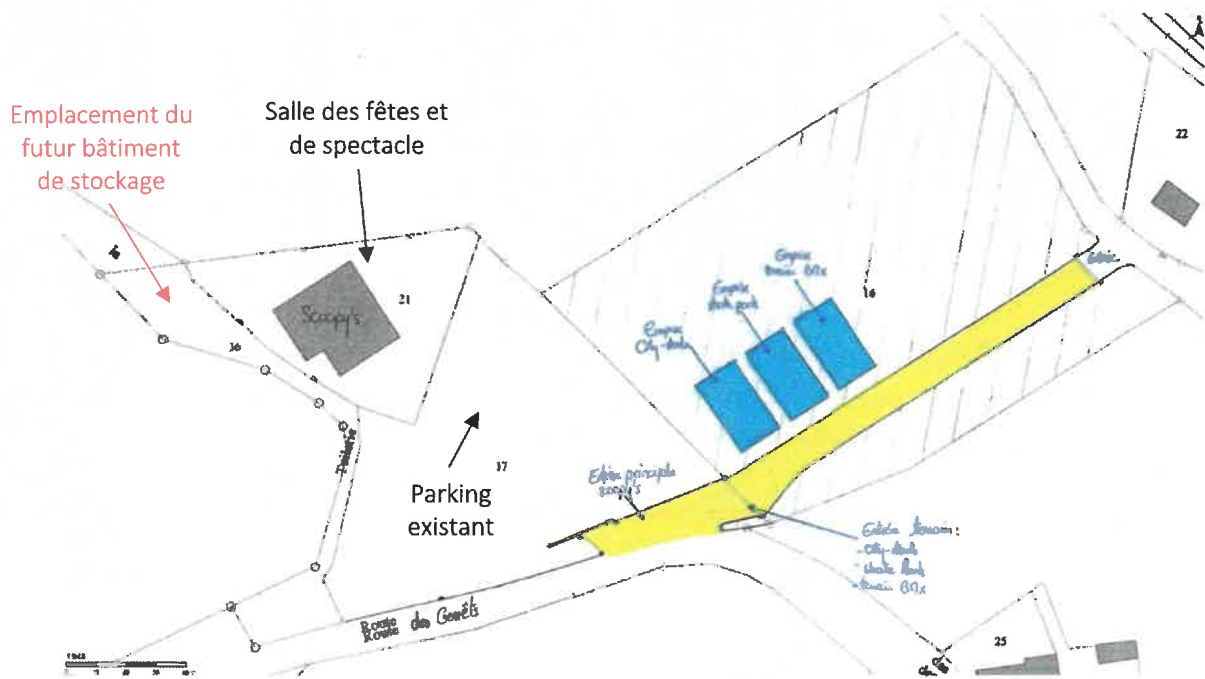
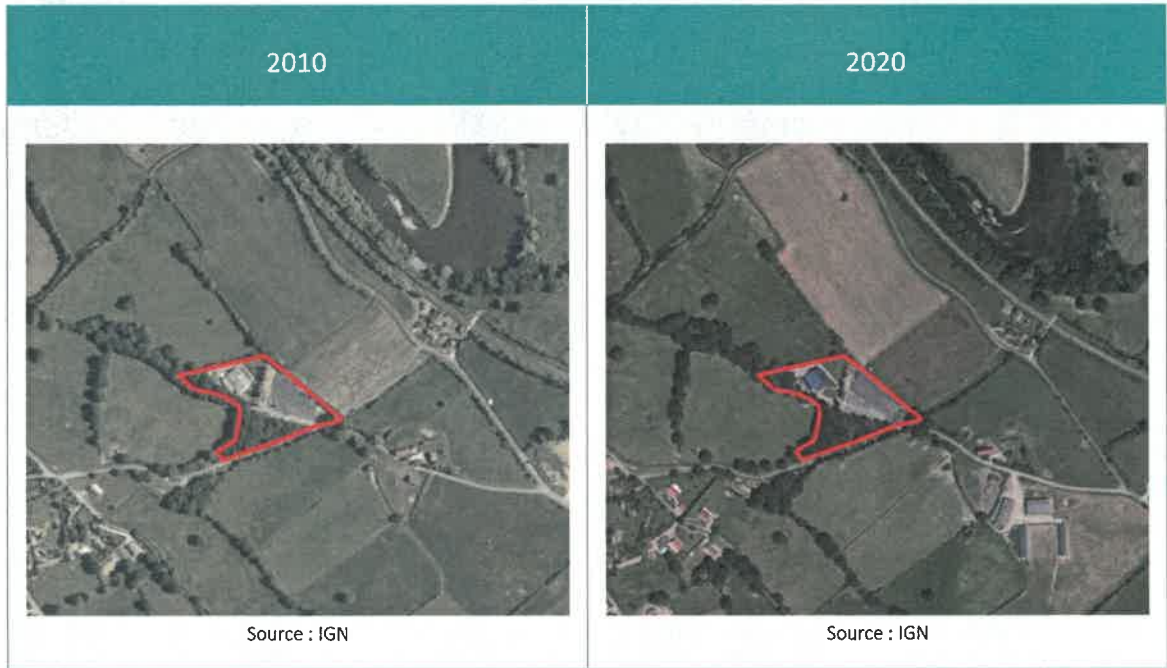
La révision allégée n°1 a permis la mise en cohérence du zonage réglementaire du PLUi-H avec la réalité de terrain en reclassant en NI la parcelle ZA16 qui accueillait des installations sportives et récréatives extérieures et de plein air.

La révision allégée n°2 porte sur l'extension de ce secteur NI pour permettre le développement de l'offre de loisirs existante.

- **Situation cadastrale** : le site de projet est localisé sur la commune de Nozières et intéresse les parcelles cadastrées ZA36, ZA21 et ZA17. Le foncier est classé A au zonage du PLUi-H et représente une surface d'environ 1,5 ha. Il n'est pas déclaré au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation** : le site aujourd'hui aménagé, est situé le long de la rue des Genêts, à l'est du bourg de Nozières sur l'emprise de l'ancienne discothèque et de son parking asphalté. Il s'inscrit dans la continuité de la zone de loisirs situés sur la parcelle 716 (city-stade, skate-park, terrain de BMX). Le bâtiment situé sur la parcelle ZA21 appartient à la commune et est utilisé comme une salle des fêtes et de spectacle.
- **La commune souhaiterait aménager le terrain de la manière suivante** :
 - o ZA17, conserver le parking existant pour le mettre à disposition des usagers de la zone de loisirs ;
 - o ZA36, construire un bâtiment pour stocker une partie du matériel de la zone de loisirs.

L'objet de la présente révision allégée n°2 s'inscrit pleinement dans les orientations du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* du PLUi-H et notamment de l'axe 3 « *Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et de loisirs du Sud-Cher.* » En outre, par la construction d'une salle des fêtes, ce projet offre

un nouvel espace de rencontres et de loisirs aux habitants du territoire de la Communauté de communes, et notamment à ceux de la commune de Nozières.



Plan de la situation existante communiquée par la collectivité

1.2 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi-H de la Communauté de communes de Cœur de France porte sur la délimitation au règlement graphique du PLUi-H d'un STECAL NI à Charenton-du-Cher et de l'extension d'un STECAL NI à Nozières.

	Superficie des zones créées
STECAL NI à Charenton-du-Cher	2,5 ha
STECAL NI à Nozières	1,5 ha
Total	4 ha

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

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

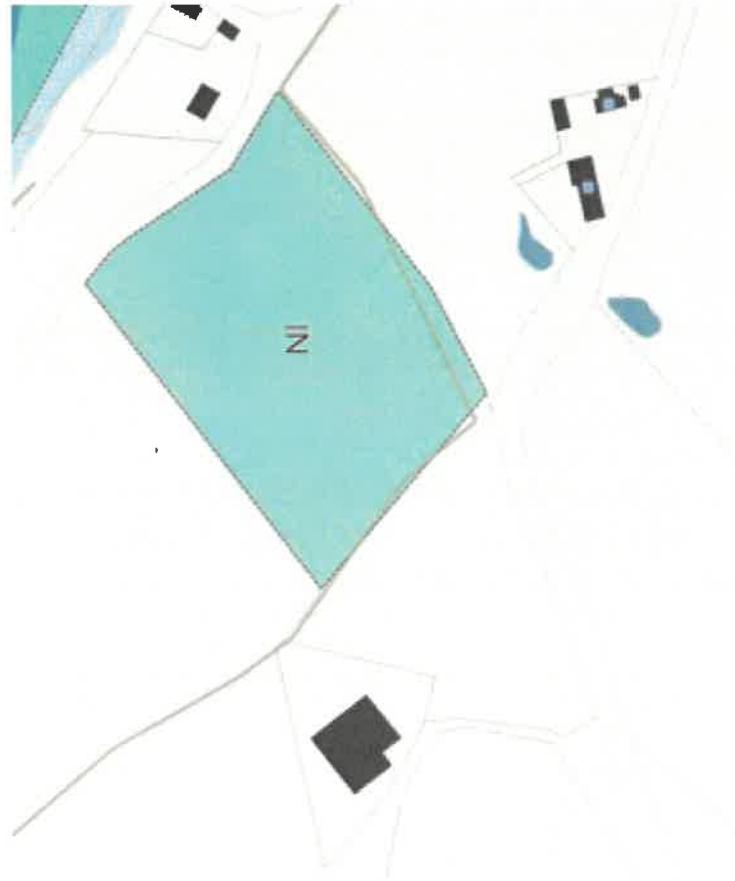


Pièces du PLUi-H révisé (après)

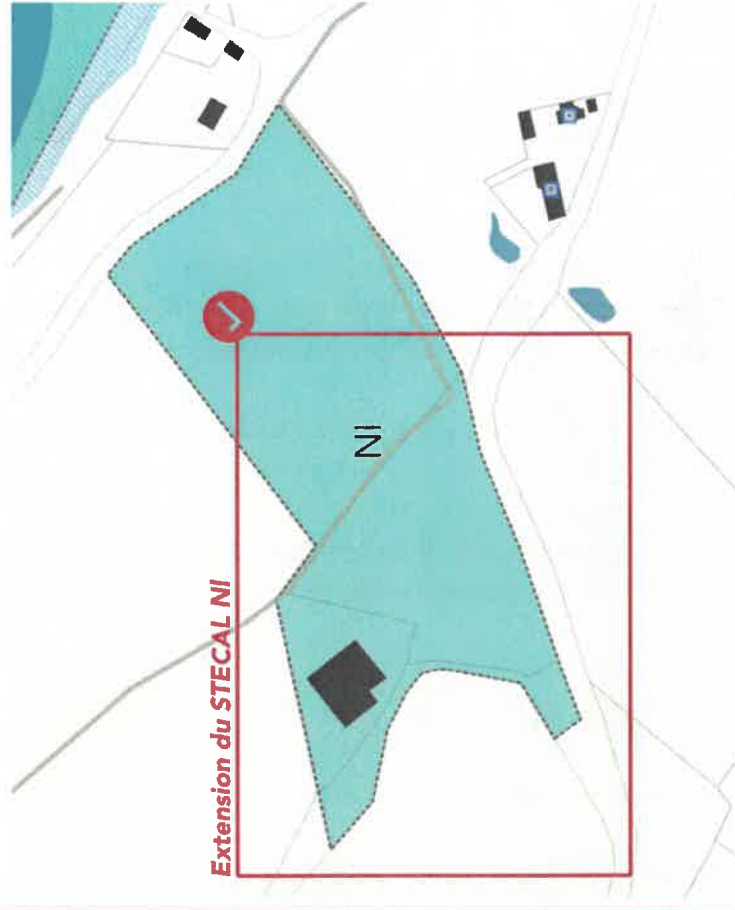


Extension du STECAL NI sur la commune de Nozières

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 3 : Création de STECAL Ae à Drevant et Bessais-le-Fromental

3.1 Objectifs et justifications

Le PLUi-H identifie des secteurs Ae (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) correspondant à des secteurs spécifiques dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole.

2 secteurs Ae sont définis au règlement graphique du PLUi-H : 1 secteur se situe à Vernais et l'autre se trouve à Bouzais.

Dans le cadre de la révision allégée n°2, la Communauté de communes souhaite **créer 3 nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation économique en zone agricole (Ae)** :

- **Drevant** : délimitation d'1 STECAL Ae ;
- **Saint-Pierre-les-Etieux** : délimitation d'1 STECAL Ae ;
- **Bessais-le-Fromental** : délimitation d'1 STECAL Ae.

Les sites de projet sont inscrits en zonage réglementaire A au PLUi-H, correspondant aux zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le projet de révision allégée n°2 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 Drevant

Ce projet consiste à délimiter un STECAL Ae à Drevant afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage en zone agricole pour une société d'exploitation forestière.

- **Situation cadastrale** : le projet est implanté sur la commune de Drevant sur la parcelle cadastrée ZA45. La zone d'implantation occupe une surface de 0,26ha. L'emprise foncière est classée A au zonage en vigueur. Elle n'est pas déclarée au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation** : Le terrain concerné est situé dans un environnement agricole au nord-est du centre-bourg de la commune de Drevant. Le terrain possède un accès depuis un chemin privé au nord de l'unité foncière et se trouve délimitée au sud par une haie bocagère.
- **Description du projet** : Construire un bâtiment pour stocker son matériel en zone A (actuellement, les matériaux sont situés en plein air). Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire refusée en 2022, considérant que le projet ne respectait pas les dispositions de l'article 1.3 du règlement de la zone agricole du PLUi-H, à savoir que seules sont autorisées les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.
Le projet consiste à réaliser un hangar à vocation de stockage d'activité forestière en structure métallique bi-pente avec une couverture bac acier. Il s'agit d'un bâtiment au volume simple qui se fondera dans son paysage et sera équipé de panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité réinjectée sur le réseau ENEDIS.

Ce projet de bâtiment de stockage permettrait à l'exploitant de maintenir et de développer son activité forestière dans la commune de Drevant. Ce projet s'inscrit pleinement dans le PADD et permet de « *Maintenir une économie agricole et forestière, et une économie diffuse en milieu rurale* ». Le PADD précise même que « *Au même titre que la filière agricole, la filière bois s'inscrit dans la stratégie économique du projet de territoire Cœur de France au travers :*

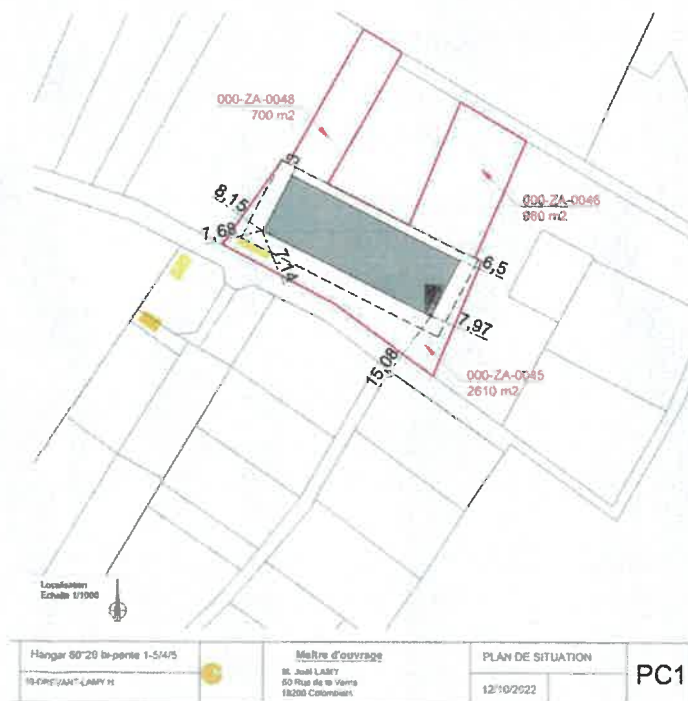
- ▶ *du renforcement des activités et des entreprises de l'ensemble de la filière bois et de sa professionnalisation.*
- ▶ *de l'anticipation des besoins de foncier des entreprises de la filière bois. »*

La stratégie de Cœur de France prévoit aussi de « *...favoriser les activités de transformation pour accompagner la filière agricole et forestière du territoire Cœur de France. »*

2010	2024
 <p data-bbox="469 815 574 842">Source : IGN</p>	 <p data-bbox="1018 788 1190 815">Source : google view</p>



Vues rapprochées du site de projet communiquées par le porteur de projet.



Plan de masse du projet de hangar à Drevant communiqué par le porteur de projet.



Vue de l'emprise foncière « avant » la construction du bâtiment de stockage communiquée par le porteur de projet.



Vue projetée de l'emprise foncière « après » la construction du bâtiment de stockage communiquée par le porteur de projet.

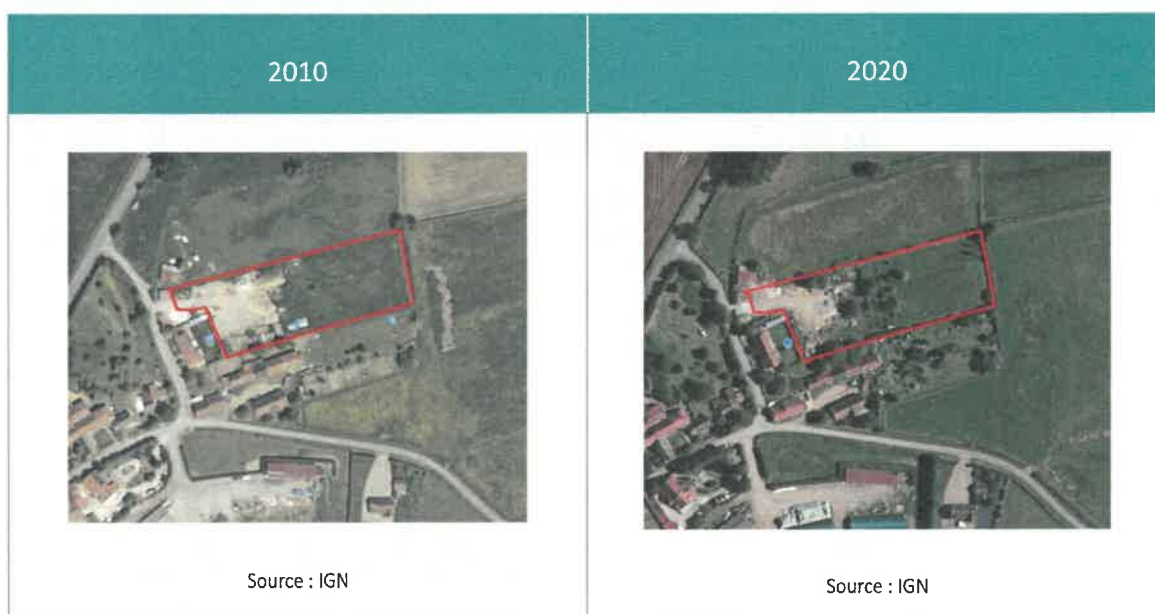
3.2.2 Projet à Saint-Pierre-les-Étieux

Ce projet consiste à délimiter un nouveau STECAL Ae à Saint-Pierre-les-Étieux afin de permettre l'implantation d'un abri pour du matériel et des engins de travaux publics en zone agricole.

- **Situation cadastrale :** le site de projet est localisé sur la commune de Saint-Pierre-les-Étieux et intéresse la parcelle cadastrée D1590, soit une surface totale d'environ 0,5 ha. La parcelle est classée en zone agricole mais n'est pas déclarée au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation :** l'emprise foncière du projet se situe au nord de la commune. On y accède par la parcelle 1549 détenue par le même propriétaire et située à l'est du terrain. La parcelle D1590 concernée par le changement de zonage, est aujourd'hui utilisée pour stocker du matériel en plein air. Le porteur de projet habite la parcelle D1550.
- **Description du projet :** Implanter un tunnel pour stocker du matériel en zone A. Il s'agit d'une construction réversible composée d'une structure métallique recouverte d'une bâche.

Ce projet de tunnel permettrait à l'exploitant de maintenir et de développer son activité de travaux publics dans sa commune de résidence. Il s'inscrit dans la stratégie de Cœur de France qui vise à « *Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire* ».

« *La programmation économique en Cœur de France s'inscrit dans une stratégie de renforcement et d'ouverture économique du territoire, d'une attractivité renouvelée auprès de la population active.* » et permet d'accommoder « *Des besoins [fonciers] plus ponctuels dans villages et les villages bourgs, pour l'accueil d'une économie diffuse, d'artisans à leur domicile ou sur de petites parcelles dans les enveloppes bâties des bourgs et (hors besoins fonciers liés au développement des sièges agricoles et à leur création).* ».





Vue rapprochée de la parcelle concernée, google street view.

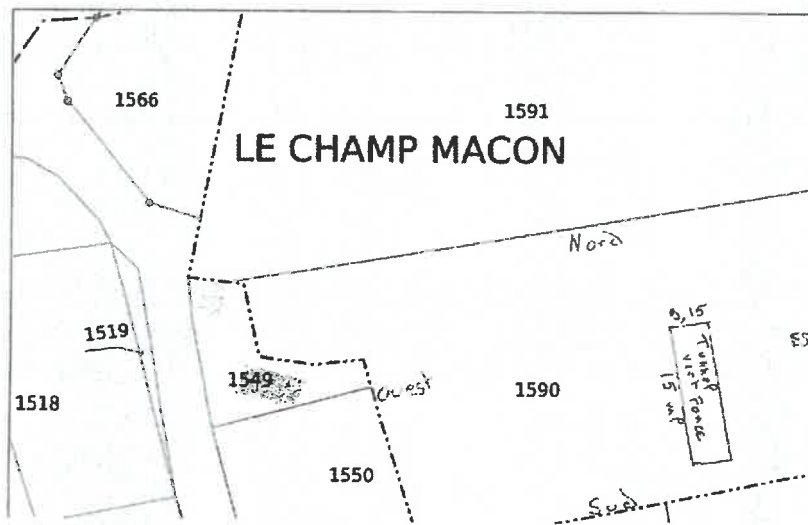


Schéma du projet de tunnel réversible à Saint-Pierre-les-Étieux communiqué par le porteur de projet.

9,15 x 15 m

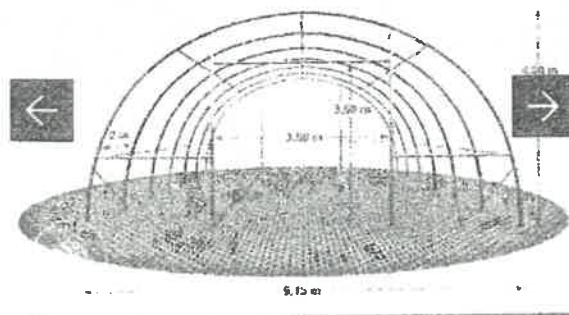
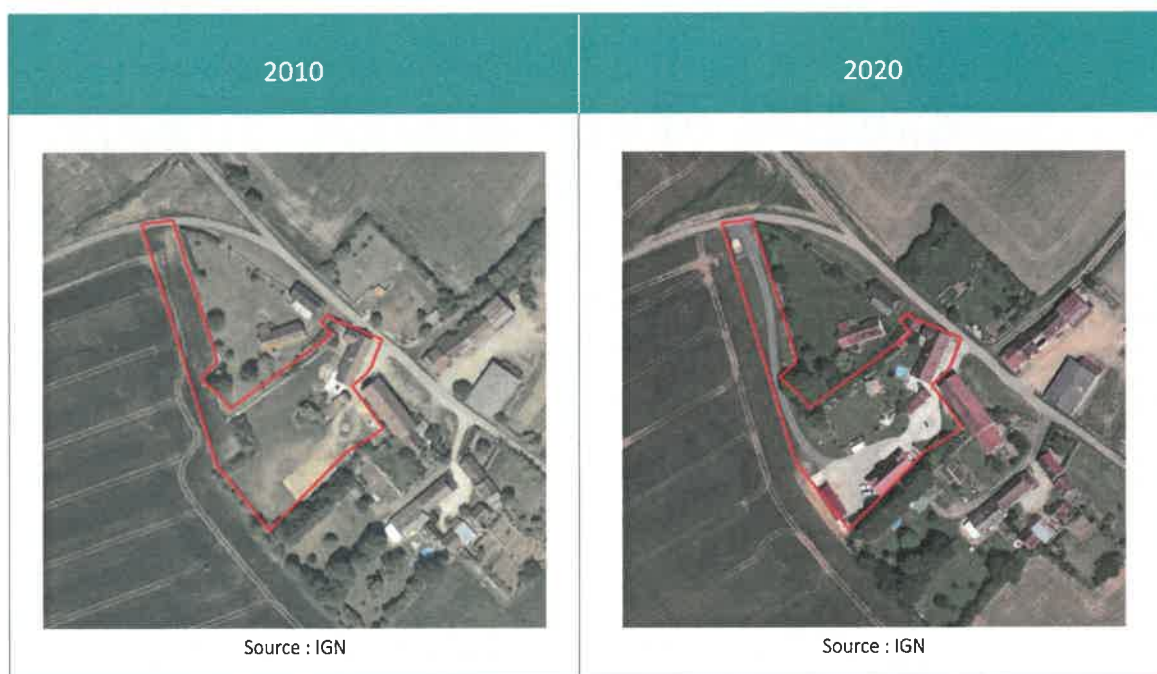


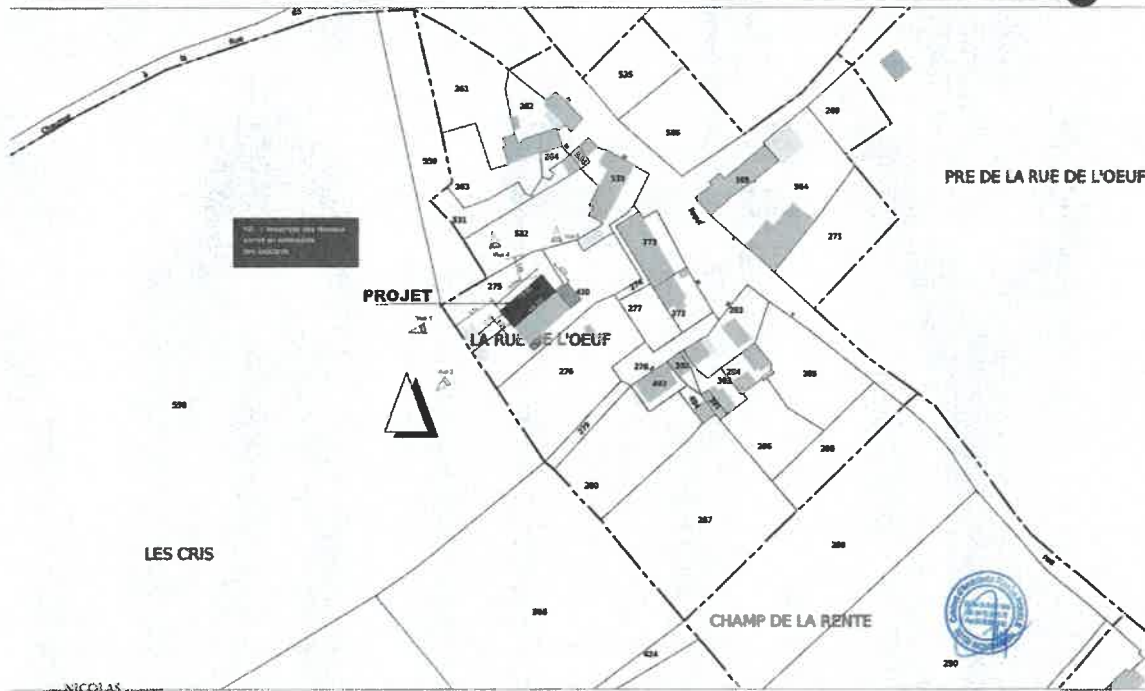
Schéma du tunnel réversible à Saint-Pierre-les-Étieux communiqué par le porteur de projet.

3.2.3 Projet à Bessais-le-Fromental

La présente révision allégée n°2 porte sur le classement d'un atelier de menuiserie en secteur Ae afin de mettre en cohérence le zonage réglementaire du PLUi-H pour permettre le développement économique de l'atelier. Elle prévoit aussi l'intégration de parcelles adjacentes afin de permettre l'extension de l'activité.

- **Situation cadastrale** : le projet est situé sur la commune de Bessais-le-Fromental et concerne les parcelles cadastrées B274, B275, B410, B532, B533 et B559. La zone d'implantation occupe une surface de 0,46 ha. L'emprise foncière est classée A au zonage en vigueur et n'est pas déclarée au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation** : Le terrain concerné est situé dans un environnement rural et agricole au nord du centre-bourg de la commune de Bessais-le-Fromental. Le terrain est accessible depuis l'entrée située au 7 rue de l'Œuf. Le terrain est aujourd'hui en partie occupée par un atelier de menuiserie et la maison du chef d'entreprise.
- **Description du projet** : Étendre le local professionnel. Le projet consiste à réaliser une extension de 160m² accolée au bâtiment existant.





NICOLAS POUELE ARCHITECTES

10, rue de la République
91000 Evry-Courcouronnes
Tél 01 70 20 40 70
Fax 01 70 20 40 80
e-mail : agence.pouele@orange.fr

Ce document est à usage exclusif du Permis de construire.
Ne peut être pris en compte comme plan d'orientation.

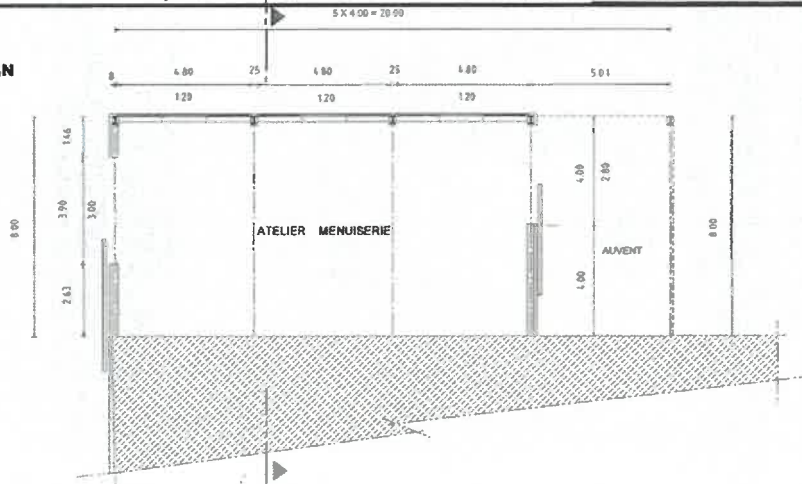
PLAN DE MASSE éch 1/1.000ème

P03

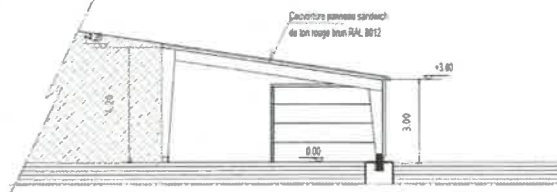
1/03

Plan de masse du projet d'extension fourni par le porteur de projet.

VUE EN PLAN



COUPE



NICOLAS POUELE ARCHITECTES

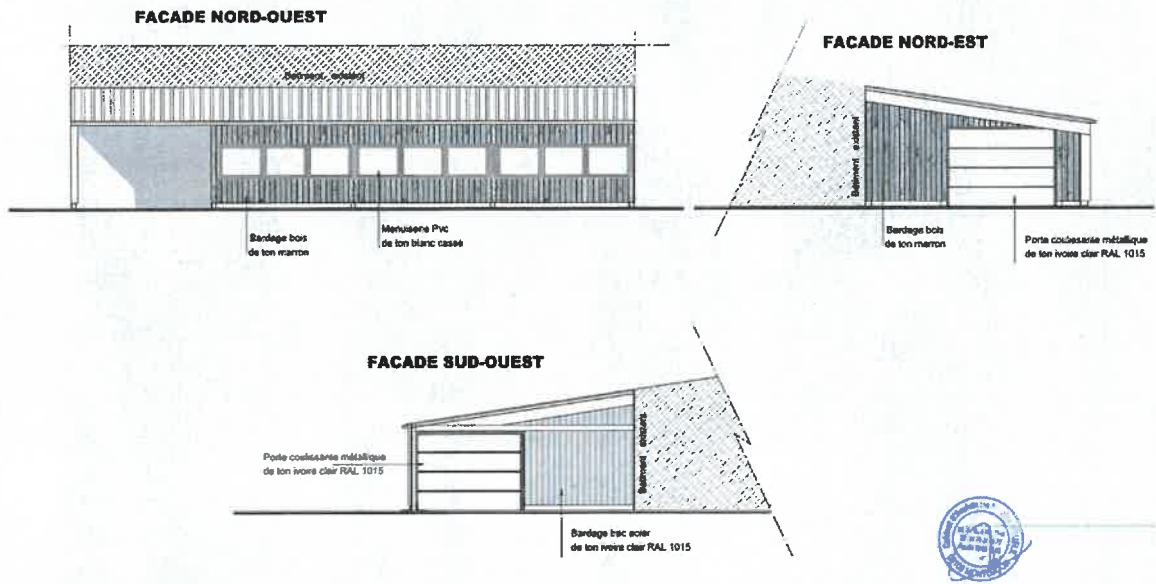
10, rue de la République
91000 Evry-Courcouronnes
Tél 01 70 20 40 70
Fax 01 70 20 40 80
e-mail : agence.pouele@orange.fr

Ce document est à usage exclusif du Permis de construire.
Ne peut être pris en compte comme plan d'orientation.

PLAN & COUPE éch 1/100ème

P03

1/04



**NICOLAS
POUELE**

18 Boulevard de la République
91000 Evry-Courcouronnes
Tél : 01 69 30 40 00
Fax : 01 69 30 40 00
A mail : n.pouele@nicolas-pouele.fr

Ce document est à usage exclusif de l'avis de consultation.
Il ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué à des tiers.

FACADES

4ch 1/100ème

P05

1/05

Plans de l'extension fournis par le porteur de projet.



Vue rapprochée de l'entrée de la parcelle concernée, google street view.



Vues rapprochées des parcelles concernées, porteur de projet.



Vue projetée de l'emprise foncière « après » la construction du bâtiment de stockage communiquée par le porteur de projet

3.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

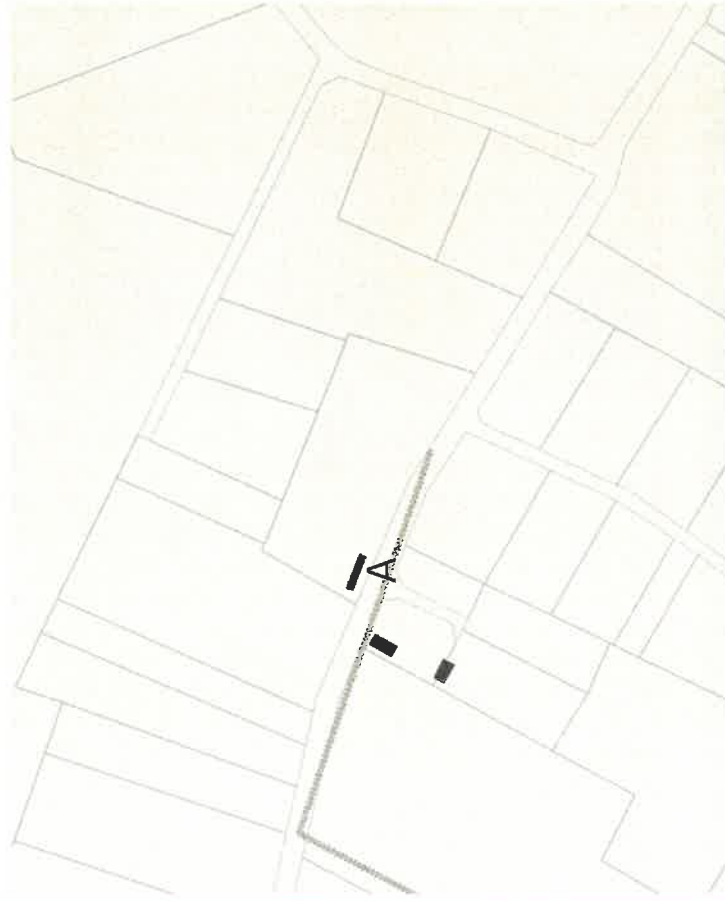
La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment la **création au plan de zonage du PLUi-H de 3 nouveaux STECAL Ae** dont :

- 1 nouveau STECAL sur la commune de Devrant ;
- 1 nouveau STECAL sur la commune de Saint-Pierre-les-Étieux ;
- 1 nouveau STECAL sur la commune de Bessais-le-Fromental.

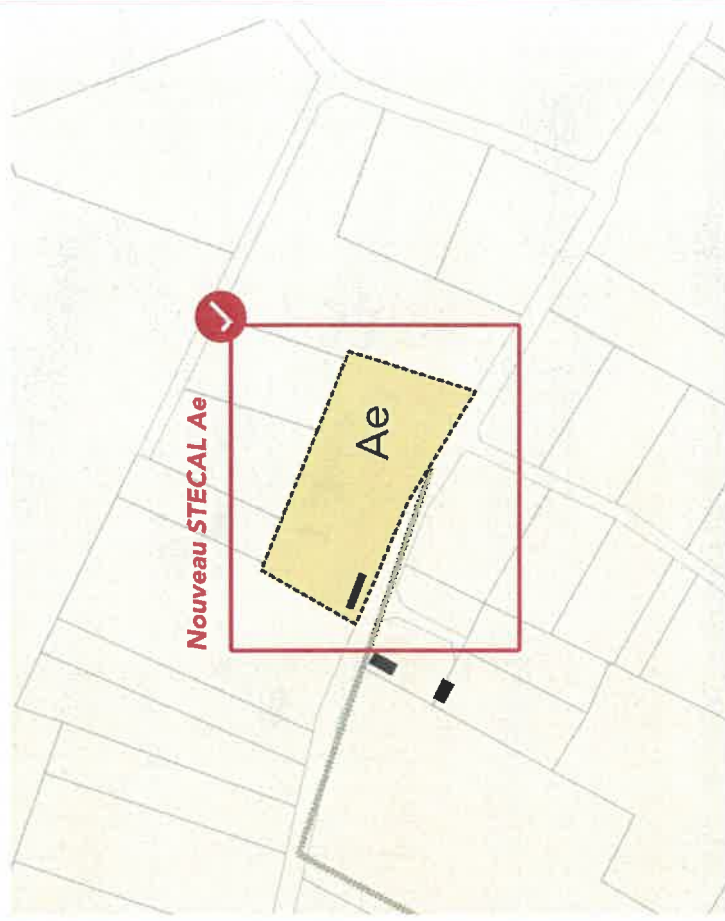
	Superficie des zones créées
STECAL Ae à Devrant	0,26 ha
STECAL Ae à Saint-Pierre-les-Etieux	0,50 ha
STECAL Ae à Bessais-le-Fromental	0,46
Total	1,22 ha

Création d'un STECAL Ae sur la commune de Devrant

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)

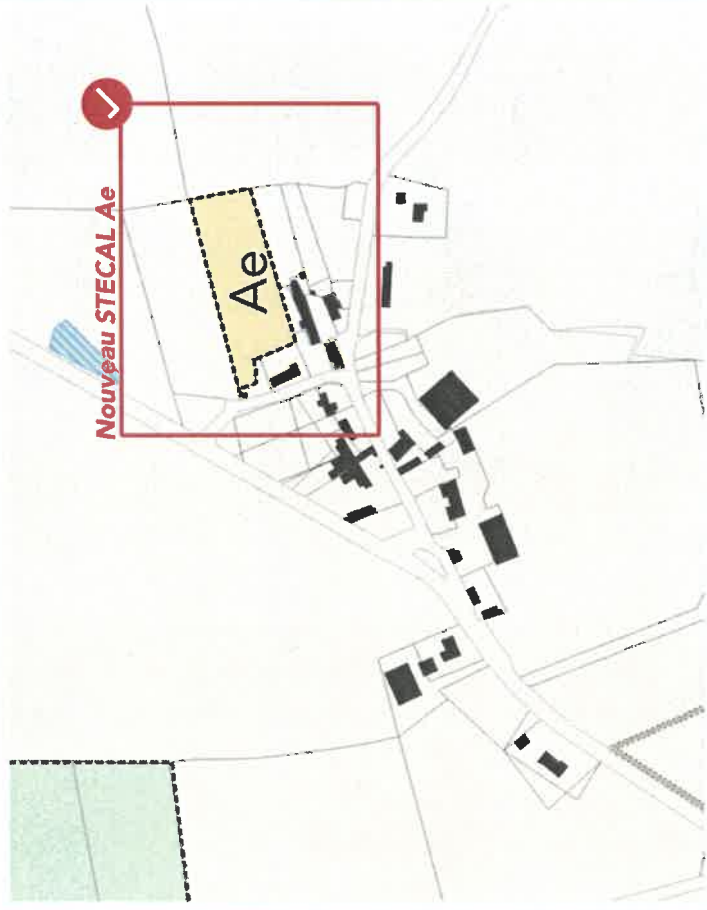


Création d'un STECAL Ae sur la commune Saint-Pierre-les-Étieux

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)

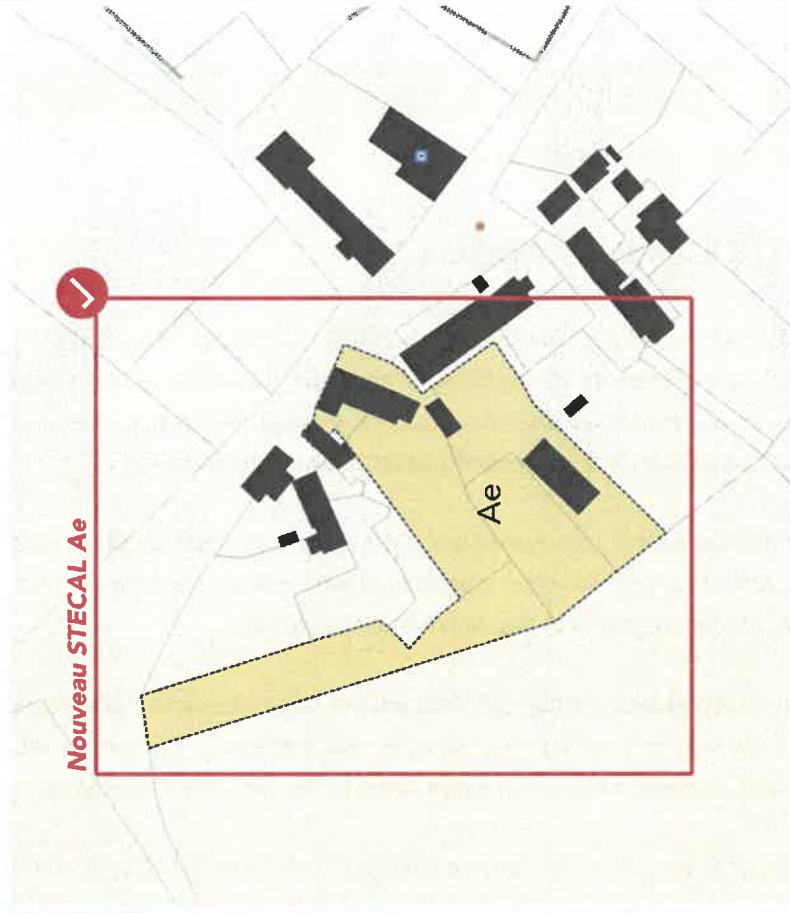


Création d'un STECAL Ae sur la commune de Bessais-le-Fromental

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 4 : Extension de la zone UB à Farges-Allichamps, La Celle, Meillant et Bruère-Allichamps

4.1 Objectifs et justifications

Le PLUi-H identifie des zones UB qui correspondent aux bourgs des pôles de proximité rurale et des villages vivants qui animent le territoire intercommunal. Il s'agit des noyaux bâtis historiques, desservis par les réseaux, qui accueillent des constructions à usage résidentiel, mais aussi des commerces, des équipements et quelques activités économiques (artisans notamment).

Concernant les bourgs des communes hors Pôle Urbain, la vocation de la zone UB recouvre, comme celle de la zone UC, une fonction d'espace urbain mixte associant des constructions à vocation résidentielle, des équipements et des activités économiques.

Elle vise donc à répondre à un objectif d'attractivité et de vitalité des bourgs par l'accueil de fonctions centrales et attractives (commerces, services, équipements, logements, etc.). La zone vise donc également l'accueil d'activités économiques compatibles avec une fonction résidentielle.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2, 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 mixtes à Farges-Allichamps, La Celle, Meillant et Bruère-Allichamps. Les ajustements de limite de zone urbaine répondent à des possibilités de constructions résidentielles complémentaires ou ponctuelles, et au développement d'activités économiques existantes.

Le présent point de révision allégé n°2 s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment l'axe 2.2, en confortant l'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* ».

Elle répond aussi à la stratégie économique du territoire : « *1.2 Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.* »

En complémentarité et en équilibre de cette organisation, *les communes rurales de Cœur de France accueillent et proposent une offre en commerces et services de proximité.*

- *Cette offre prend place au sein des enveloppes bâties villageoises existantes et dans le cadre d'équipements proportionnés à leur rôle dans l'armature du territoire et à leur vocation touristique et récréative. »*

4.2 Présentation des projets

4.2.1 Extension de la zone UB à Farges-Allichamps

La révision allégée n°2 a pour objet le reclassement de l'intégralité de la parcelle AA7 en zone UB.

- **Situation cadastrale :** le projet est implanté sur la commune de Farges-Allichamps sur la parcelle cadastrée AA7, anciennement A 819 et A820. La parcelle AA7 est classée en zone UB à 75% et en zone A à 25% restants. L'emprise foncière à reclasser en zone UB mesure 793m².
- **Description du site de l'implantation :** le site du projet est localisé dans le centre-bourg de la commune de Farges-Allichamps. On y accède par la rue le Bourg. La parcelle accueille une maison et un abri de jardin. Le jardin particulier est aménagé et planté d'arbres qui ne sont pas protégés au PLUi-H.
- **Description du projet :** Construire un atelier de poterie dans la partie nord du jardin.



Vue rapprochée de la parcelle concernée, google street view.



Extrait du zonage en vigueur superposé à l'ancien cadastre communiqué par la commune.

4.2.2 Extension de la zone UB à La Celle

La révision allégée a pour objet le reclassement de la parcelle B 1415, zonée A, en zone UB afin de mettre en cohérence le zonage réglementaire du PLUi-H avec la réalité de terrain et de permettre le développement de l'activité économique existante.

- **Situation cadastrale** : le projet est situé dans la commune de La Celle, en limite avec Bruère-Allichamps et concerne la parcelle B1415. Elle est classée en zone naturelle (N) bien qu'une activité économique soit implantée sur le site. L'emprise foncière à reclasser mesure 688m².
- **Description du site d'implantation** : le site se trouve à la jonction entre le centre-bourg de La Celle à l'ouest et la zone urbaine périphérique de Bruère-Allichamps. L'emprise foncière est artificialisée et accueille une station de lavage de voiture. Le terrain est situé dans un environnement rural dans la continuité des zones urbaines.
- **Description du projet** : La société Just Queen, souhaite implanter un distributeur de pizzas et de boissons sur la parcelle B 1415, sur laquelle il y a déjà une aire de lavage pour véhicules. Le distributeur sera implanté sur une dalle de 4,95m².



■ Emplacement de la dalle sur laquelle seront placés les distributeurs de pizzas et boissons
 Dimension de la dalle : 2,75x1,80m.

Schéma du projet de distributeur de pizzas communiqué par le porteur de projet.

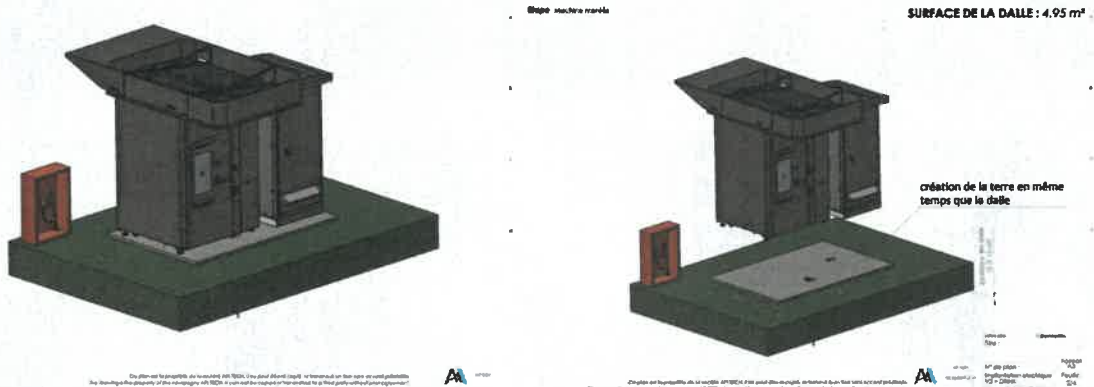


Schéma du distributeur communiqué par le porteur de projet.



Vues rapprochées de la parcelle du projet, google street view.

4.2.3 Extension de la zone UB à Meillant

Site n°1

La révision allégée n°2 a pour objet le reclassement des parcelles C 1312 et C1313, ainsi qu'une partie des parcelles C 1311 et C 1314, zonées A au PLUi-H en vigueur, en zone UB.

- **Situation cadastrale :** le secteur est situé dans la commune de Meillant et concerne les parcelles C 1312 et C1313, ainsi qu'une partie des parcelles C 1311 et C 1314, d'une surface totale de 0,28ha. Ces parcelles sont classées A au zonage en vigueur et sont déclarées au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation :** le site se situe dans le centre-bourg de Meillant le long de l'avenue de Saint-Amand. L'arrière de la parcelle ouvre sur de larges plateaux agricoles et le terrain est délimité au nord par une haie.
- **Description du projet :** Les propriétaires du terrain ont obtenu un permis de construire pour une maison individuelle de 125m² le 26 juin 2020, avant que le PLUi-H n'ait été approuvé. La modification du zonage vise à mettre en cohérence le règlement graphique.



Source : IGN

Source : IGN

DEPARTEMENT DU CHER
COMMUNE DE
MELLAY

**PERMIS DE CONSTRUIRE
MAISON INDIVIDUELLE ET/OU
SES ANNEXES**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTHORISATION		référer dossier :
Déposée le 09/03/2020	Complétée le	N° PCWS/4189061
Par :	MADAME ALBY FLORENT ET MADAME ANNE CLERENCE 38 RUE SAINT ROMELIN 18000 MELLAY	Surface de plancher : 120,21 m²
Déclaré à :		Destination : HABITATION Zone : D
Approuvé par :	CONSTRUCTION NEUVE MAISON INDIVIDUELLE AVEC GARAGE AVENUE DE SAINT AMAND 18000 MELLAY C n°1313-3313 2713m²	
Pour :		
Sur un terrain de :		
Contenu :		
Superficie :		

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire maison individuelle neuve,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,
Vu la Carte Communale approuvée par le Conseil Municipal le 06/06/2007
Vu la Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral le 07/03/2008
Vu la Loi n°2000-593 du 23/05/2000 d'urgence pour mise fin à l'épidémie de cancé-19
Vu les Ordonnances n°2005-304 du 25/03/2005, n°2008-427 du 15/04/2008 et n°2008-539 du
07/05/2008, relatives à la prolongation des délais de prescription de l'urgence sanitaire relative
dans les conditions de l'article 4 de la loi du 23/05/2000 et à l'application des procédures prévues dans
cette même loi.
Vu la Déclaration Préliminaire DP n°0161422008001 du 02/08/2019
Vu l'avis favorable avec prescription d'engins en date du 22/04/2020
Vu l'avis favorable avec prescription de Cassis de Genies de la Route en date du 05/03/2020
Vu l'avis favorable de Vedis en date du 24/03/2020

Considérant que la présente demande déposée le 09/03/2020 ne bénéficie donc pas d'une autorisation
tacite.

Permis de construire communiqué par les propriétaires.



Photo de la maison construite communiquée par les propriétaires.

Site n°2

La révision allégée n°2 a pour objet le reclassement de la totalité de la parcelle C 585, en partie classée en zone A au PLUi-H en vigueur, en zone UB afin de de mettre en cohérence le zonage réglementaire du PLU avec la réalité de terrain (jardin de maison).

- **Situation cadastrale :** le projet est situé dans la commune de Meillant et concerne la parcelle C 585 d'une surface de 0,16ha. Une partie de cette parcelle est classée UB au zonage en vigueur mais l'autre moitié est classée A.
- **Description du site d'implantation :** le site se situe dans le centre-bourg de Meillant le long de l'avenue de Saint-Amand. La partie classée A de la parcelle est un jardin accessible par l'avant du terrain où est implantée une maison individuelle. Un abri de jardin y est implanté dans le jardin. L'arrière du terrain ouvre sur de larges plateaux agricoles.
- **Description du projet :** Classer en zone UB la partie jardin de la propriété.



Vue aérienne de l'abri de jardin, google maps.

4.2.4 Extension de la zone UB à Bruère-Allichamps

La révision allégée n°2 a pour objet le reclassement de la parcelle AC 94 ainsi qu'une partie de la parcelle AC 95, zonées N au PLUi-H en vigueur, en zone UB afin de débloquer du droit à construire.

- **Situation cadastrale** : le projet est situé dans la commune de Bruère-Allichamps et concerne les parcelles AC 94 et AC 95. La parcelle A 94 est en partie classée UB, le reste et la parcelle A 95 sont classées en N. La révision vise à reclasser la parcelle A 94 et une partie de la parcelle A 95, soit 0,30 ha.
- **Description du site d'implantation** : le site se situe à la limite Est du centre-bourg de Bruère-Allichamps, le long de la rue George Sand. Il jouxte la zone d'urbanisation périphérique de Bruère-Allichamps (1AUPb). Le site est délimité par un mur en pierre. Le reste de la parcelle AC 94 et la parcelle AC 95 s'inscrivent dans la continuité du jardin de la maison implantée en AC 94. Le terrain est situé dans un cadre rural verdoyant.
- **Description du projet** : Rendre constructible une partie de la propriété desservie par les réseaux afin de faciliter l'installation d'un membre de la famille qui souhaite développer une activité d'assistante maternelle.





Vues rapprochées de la parcelle, google street view.

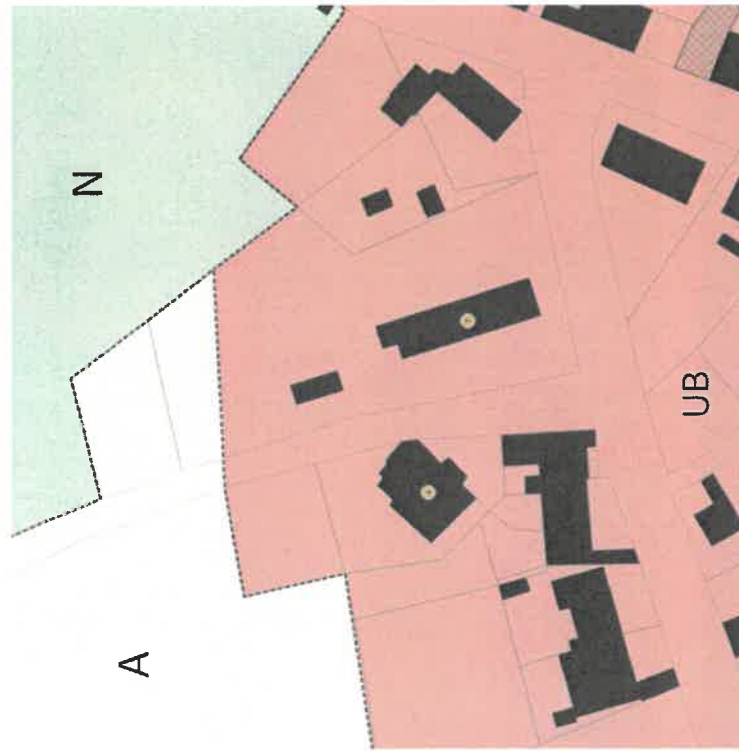
4.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment l'**extension de la zone UB** à Farges-Allichamps, La Celle, Meillant et Bruère-Allichamps.

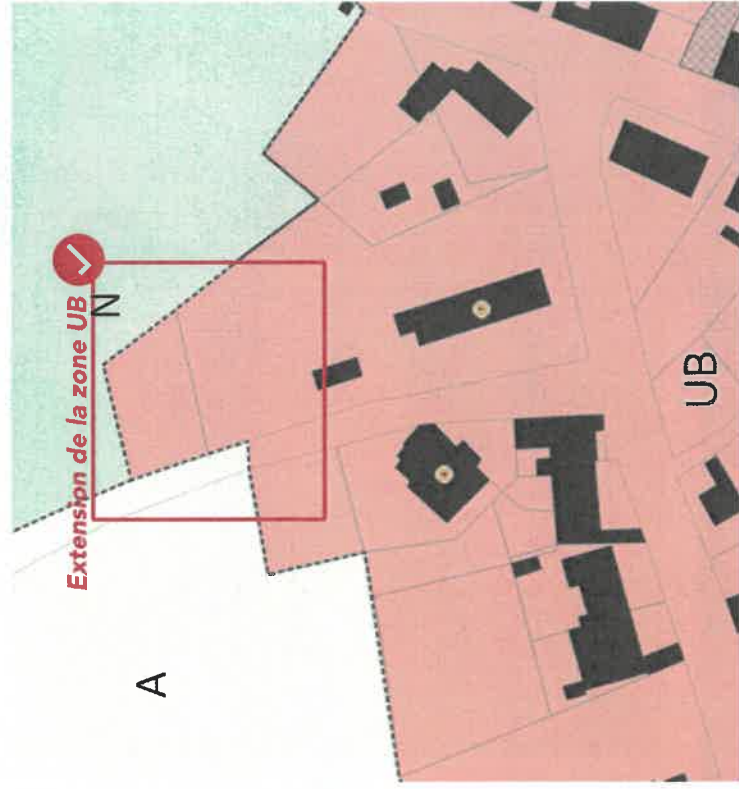
	Superficie des zones créées
Farges-Allichamps	0,07ha
La Celle	0,06 ha
Meillant	0,40 ha + 0,16 ha
Bruère-Allichamps	0,29 ha
Total	0,98 ha

Extension de la zone UB sur la commune de Farges-Allichamps

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

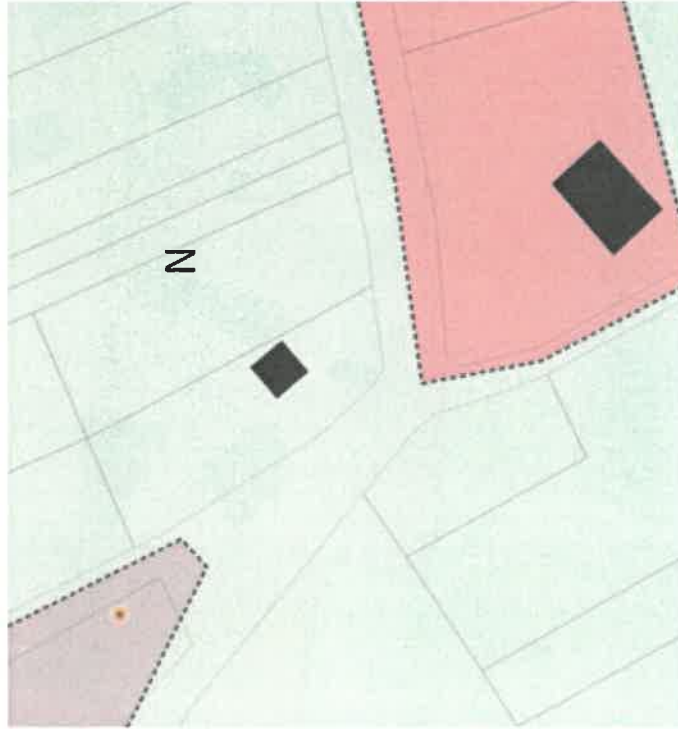


Pièces du PLUi-H révisé (après)

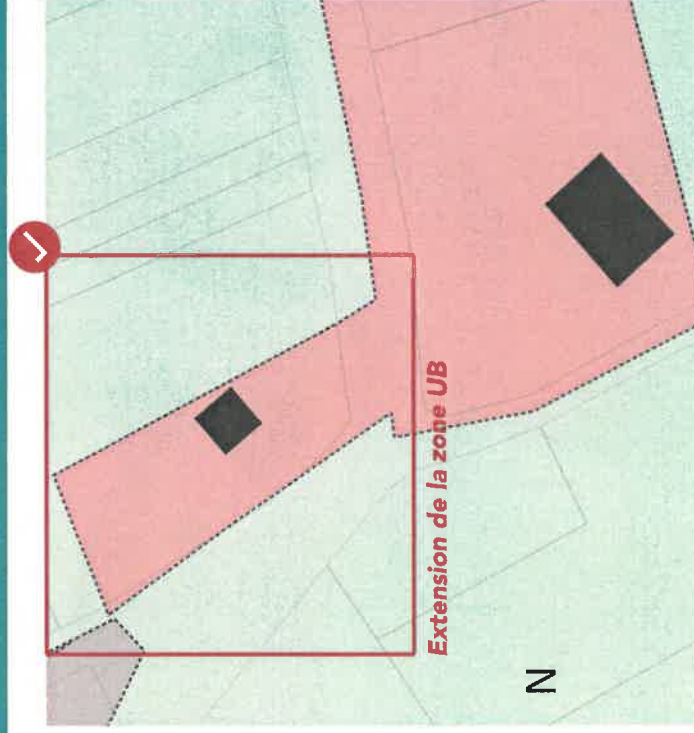


Extension de la zone UB sur la commune de La Celle

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Extension de la zone UB sur la commune de Meillant site n°1

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

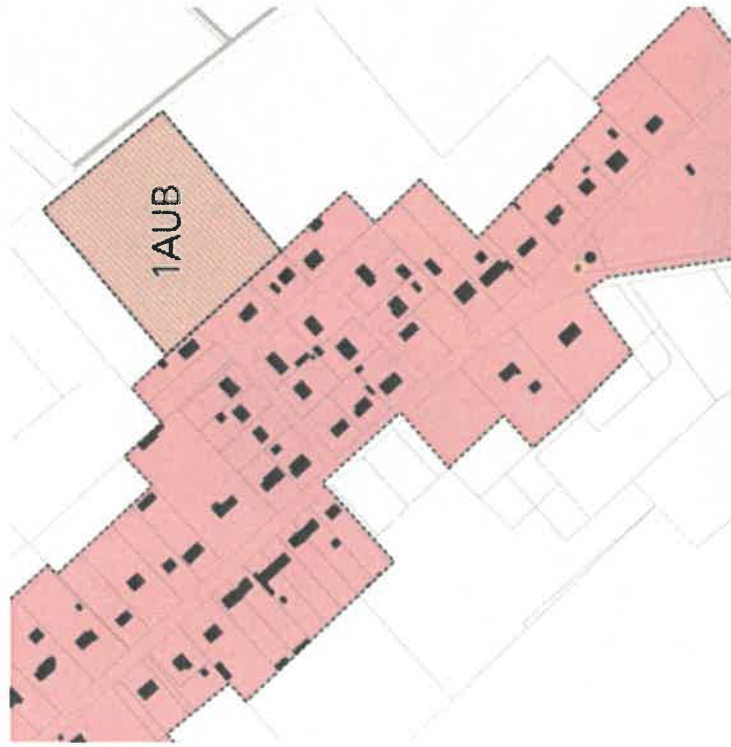


Pièces du PLUi-H révisé (après)

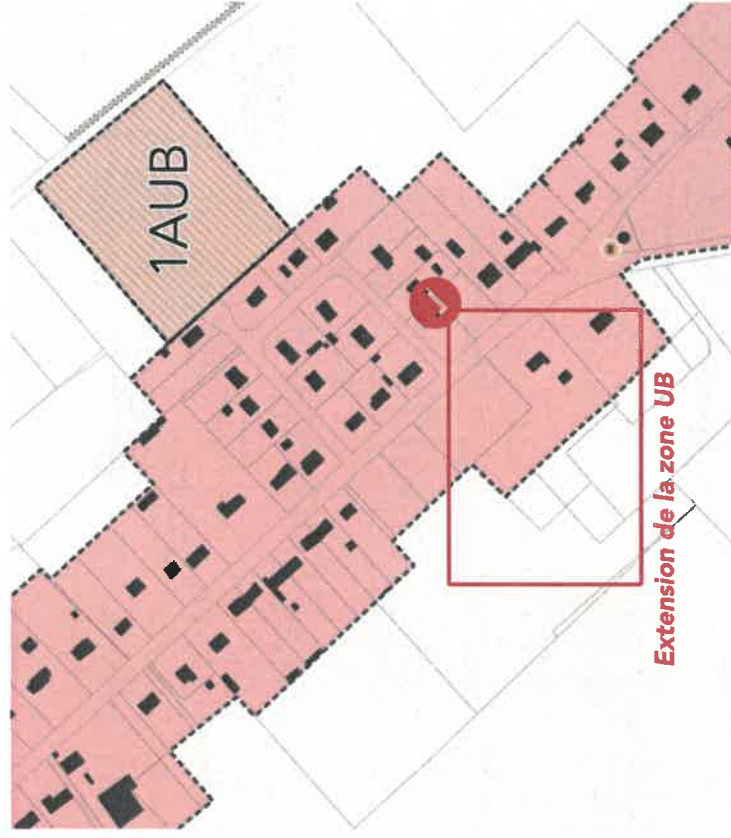


Extension de la zone UB sur la commune de Meillant site n°2

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

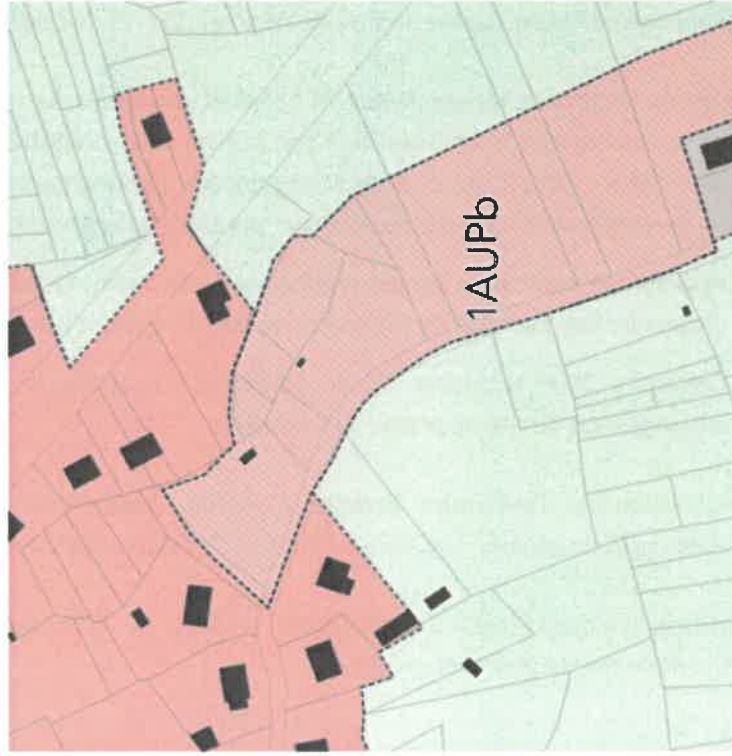


Pièces du PLUi-H révisé (après)

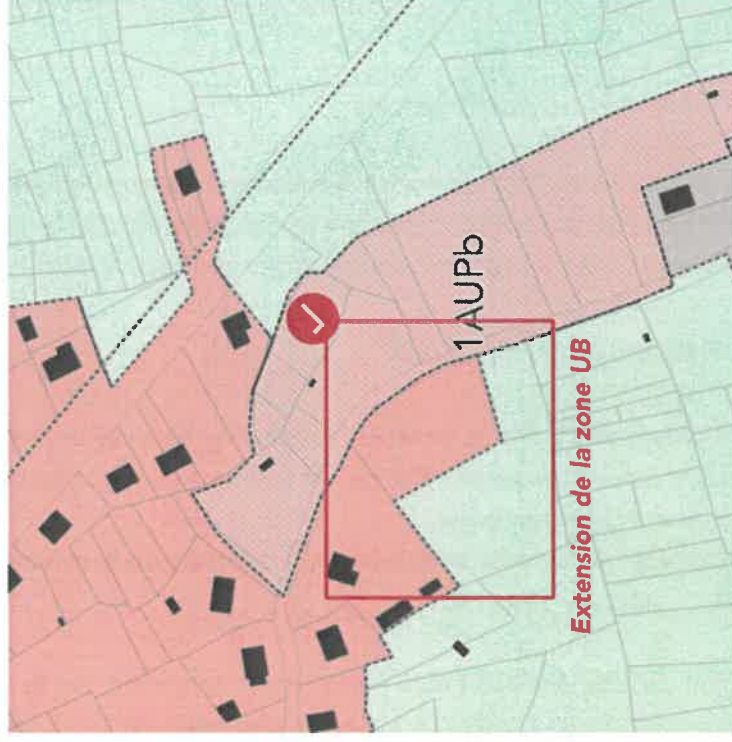


Extension de la zone UB sur la commune de Bruère-Allichamps

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 5 : Extension de la zone UE à Bruère-Allichamps

5.1 Objectifs et justifications

La Communauté de communes Cœur de France souhaite accompagner le développement d'un projet économique porté par la société Avignon Ceramic à Bessais-le-Fromental – sur la parcelle C999, par le reclassement d'une partie de la parcelle initialement zonée en zone N au PLUi-H approuvé, en zone UE.

5.2 Présentation du projet

- **Situation cadastrale :** le site du projet est situé au lieu-dit « La Chaume des Saules » à Bruère-Allichamps et concerne la parcelle C999 d'une surface de 4,7ha. La parcelle est classée en zone naturelle (N) au PLUi-H en vigueur.
Le reclassement ne concernerait qu'une portion limitée de la parcelle, environ une surface de 1,3 ha.
- **Description du site d'implantation :** La parcelle concernée par le projet d'extension est mitoyenne des parcelles classées UE où sont implantés les ateliers et bâtiments de l'entreprise. Elle se situe au sud du bourg de Bruère-Allichamps et est accessible depuis la route de Noirlac. Le terrain s'inscrit dans un environnement naturel préservé : la parcelle est délimitée à l'ouest par le Cher.
De l'autre côté de la route de Noirlac s'étend le bois Chétif et le bois du Four, larges espaces boisés dont une partie est classée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Description du projet :** La société AVIGNON CERAMIC implantée sur la commune de Bruère-Allichamps connaît une forte croissance de son activité et a enregistré une augmentation de 30% de son chiffre d'affaires ces deux dernières années. L'entreprise voudrait développer son activité sur la commune et souhaite étendre son site sur la parcelle C999 afin de pouvoir :
 - o Agrandir un parking en empiérement sans macadam. Cette extension permettrait d'atteindre une capacité de 150 places, contre 90 aujourd'hui.
 - o Construire 3000 nouveaux m² de bâtiments industriels et administratifs dans le prolongement du site de production existant.

Avec ces évolutions, l'entreprise prévoit, à terme, d'embaucher 80 à 90 employés supplémentaires et de générer 7 millions de chiffres d'affaires additionnels.

Ces nouveaux aménagements s'implanteront le long de la route de Noirlac dans le prolongement du site de production existant.



Ce projet s'inscrit dans la stratégie économique de Cœur de France, notamment avec l'axe « 1.2 Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire. »

Le PADD précise : « La programmation économique en Cœur de France s'inscrit dans une stratégie de renforcement et d'ouverture économique du territoire, d'une attractivité renouvelée auprès de la population active.

Avec la prise en compte notamment :

« Des besoins plus ponctuels dans villages et les villages bourgs, pour l'accueil d'une économie diffuse, d'artisans à leur domicile ou sur de petites parcelles dans les enveloppes bâties des bourgs et (hors besoins fonciers liés au développement des sièges agricoles et à leur création). »



-  Extension parking actuel de 90(+) à 150 places
-  Nouveaux bâtiments industriels & administratifs

Projet d'Avignon Ceramic, document transmis par le porteur de projet.



Vues rapprochées du site, google street view.

5.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment :

- **L'extension de la zone UE à Bruère-Allichamps.**

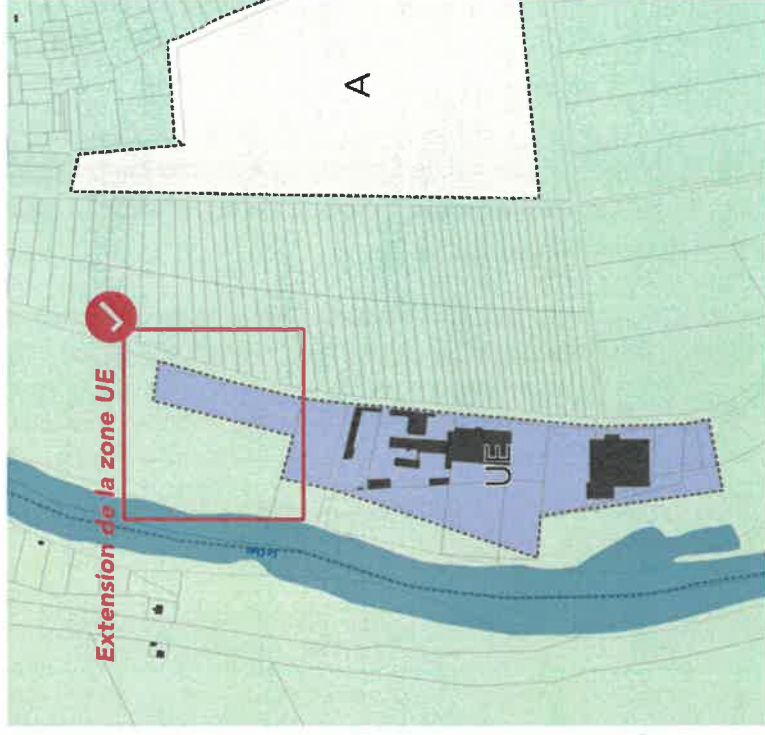
	Superficie de zone étendue
Extension de la zone UE à Bruère-Allichamps	0,61 ha

Extension de la zone UE sur la commune de Bruère-Allichamps

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)



Thème 6 : Délimitation d'un secteur Ac à La Celle

6.1 Objectifs et justifications

Dans le cadre de la révision allégée n°2, la Communauté de communes souhaite créer un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation d'activités de carrières et d'exploitation du sous-sol en zone agricole (Ac) :

- Le STECAL Ac se situe sur la commune de La Celle. Il s'agit d'une exploitation de calcaire à ciel ouvert et d'un atelier de sciage, au lieu-dit « Les champs Rotons ».

Le projet de révision allégé n°2 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques et notamment l'axe n°2 « 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 :

- « *Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.* » La stratégie économique du territoire intègre pleinement les activités économiques primaires (culture, élevage, polyculture, bois) et vise le développement des activités de transformation. Il s'agit également d'accompagner la démarche engagée au travers du Pôle d'Excellence Rurale élevage sur le territoire.
- 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 (...).

6.2 Présentation du projet

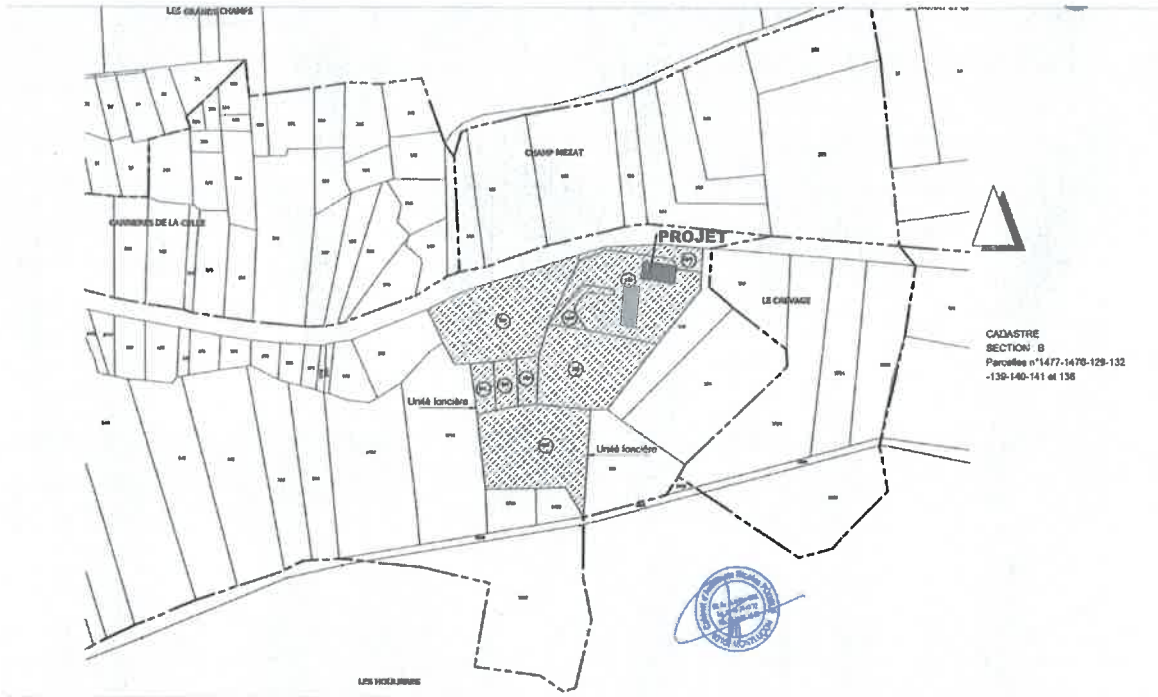
Ce projet consiste à délimiter un STECAL Ac afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage en zone agricole pour répondre aux besoins de développement de la société d'exploitation de carrière existante.

- **Situation cadastrale :** le site du projet est localisé sur la commune de La Celle au lieu-dit « Champs Roton » et intéresse les parcelles cadastrées B130, B132, B133, B134, B135, B138, B139, B140, B141, B1476, et B1477 classées en zone A au PLUi-H et la parcelle B129 classée en zone N. Une partie des parcelles B134, B135 et B138 sont déclarées au RPG 2021.
- **Description du site d'implantation :** le site du projet est implanté à l'est du bourg de La Celle dans un environnement naturel et agricole. Il est situé en arrière-plan de la RD 92 qui va de Bruère-Allichamps à Saint-Rhombe. L'emprise foncière du projet correspond au périmètre d'exploitation d'une carrière de calcaire à ciel ouvert (Arrêté préfectoral n°2010-1-1744 du 22 septembre 2010). Une étude du 28 avril 2022 a montré la compatibilité de l'exploitation actuelle et future de la carrière « La Pierre de La Celle » avec la protection du captage de la Fontaine

Saint-Clair : arrêté préfectoral n°223-1908 du 5 décembre 2023 autorisant qui permet l'exploitation des parcelles B134 et 135 au maximum à 10m de profondeur.

- **Description du projet :** La société SARL La Pierre de La Celle, souhaite construire un bâtiment à usage de stockage de produits finis avec panneaux photovoltaïques en toiture. Ce projet a pour but d'améliorer l'activité du pétitionnaire : besoin d'un stockage supplémentaire et démarche d'amélioration des conditions travail. Le projet est situé à proximité des autres bâtiments de l'entreprise.





CADASTRE
SECTION B
Parcelles n°1477-1478-129-132
-130-140-141 et 138

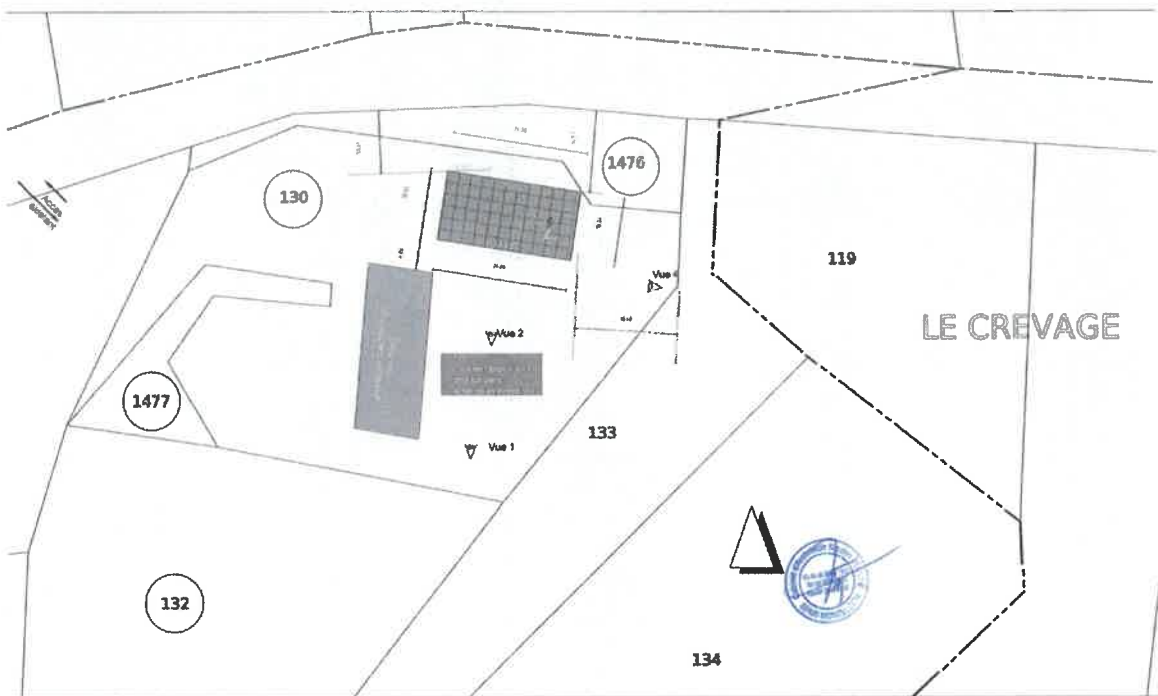
**NICOLAS
POUELE**
ARCHITECTE D'INTERIEUR

10, rue de la Vallée
42000 SAINT-ETIENNE
Tél 04 77 23 12 12
Fax 04 77 23 12 12
www.nicolaspouele.com

Ce document est à usage exclusif du Permis de construire.
Il ne peut être pris en compte comme plan d'édification.

PLAN DE SITUATION éch 1/2.000ème

P01 1/02



**NICOLAS
POUELE**
ARCHITECTE D'INTERIEUR

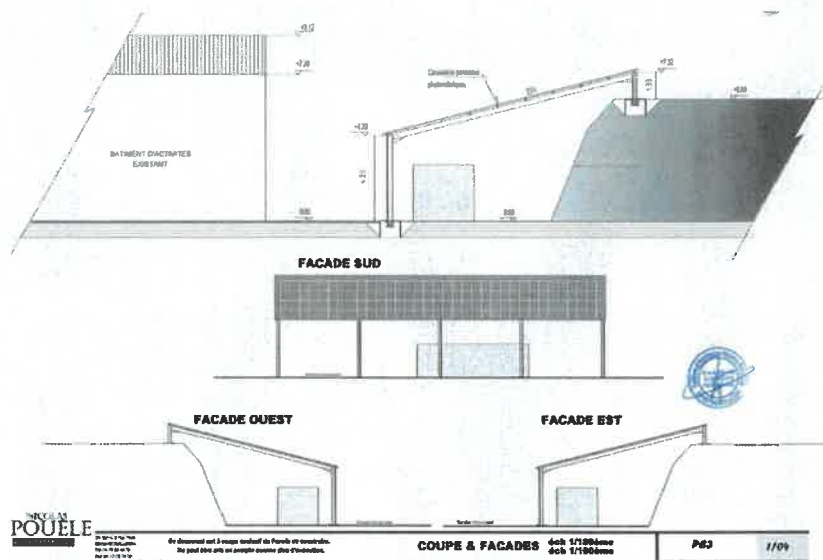
10, rue de la Vallée
42000 SAINT-ETIENNE
Tél 04 77 23 12 12
Fax 04 77 23 12 12
www.nicolaspouele.com

Ce document est à usage exclusif du Permis de construire.
Il ne peut être pris en compte comme plan d'édification.

PLAN DE MASSE éch 1/500ème

P02 1/03

Plan de situation et plan de masse du projet transmis par le porteur de projet.



Plan de coupe et de façade transmis par le porteur de projet.

6.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment :

- La délimitation d'un secteur Ac à La Celle.

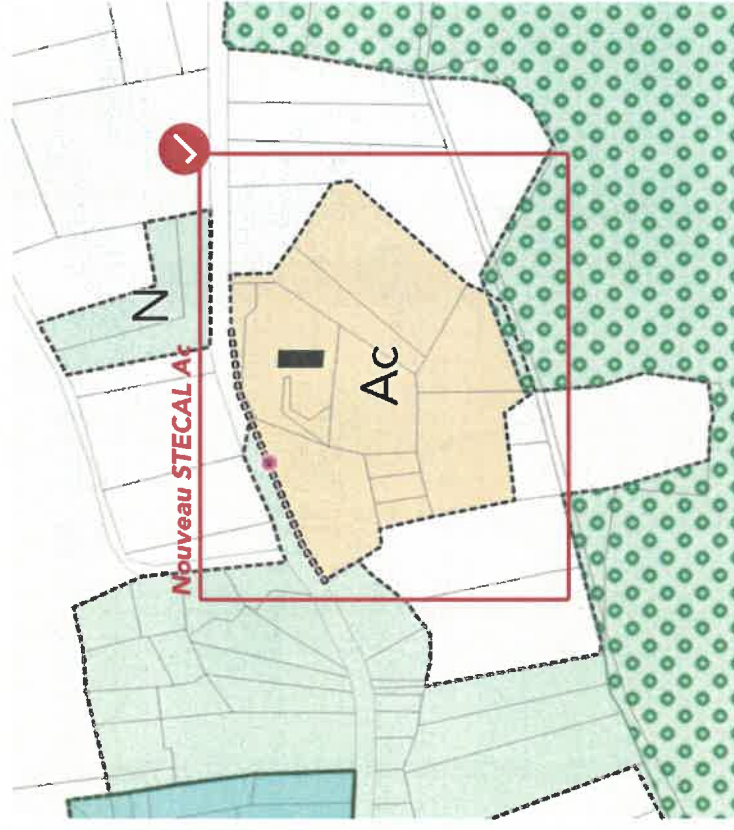
	Superficie du secteur créé
La Celle	3,21 ha

Extension de la zone AC sur la commune de La Celle

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



Pièces du PLUj-H révisé (après)



Thème 7 : Création d'un emplacement réservé à Saint-Amand-Montrond

7.1 Objectifs et justifications

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la création d'un nouvel emplacement réservé sur la commune de Saint-Amand-Montrond.

7.2 Présentation du projet

La ville de Saint-Amand-Montrond souhaite créer emplacement réservé pour élargir la rue Grenouillère, entre le Pont de Pierre et la rue de Ravoie.

- **Situation cadastrale** : Le projet concerne les parcelles CH257, CH258, CH259 et CH260 classées UCsa, c'est-à-dire située dans le cœur historique de Saint-Amand-Montrond. L'emprise foncière recouvre une surface de 475m².
- **Description du site d'implantation** : La rue Grenouillère est une rue à sens unique qui traverse le centre historique de Saint-Amand-Montrond. La portion concernée par le projet se situe au sud de la Marmande. Cette partie est étroite et les trottoirs réduits, ne permettent pas le passage d'une personne à mobilité réduite ou d'une poussette.
- **Description du projet** : La municipalité souhaite élargir la voirie à 6m afin d'améliorer la circulation piétonne et d'aménager plus de places de stationnement linéaire. La commune a acquis les maisons situées au 63, 65 et 67 la rue Grenouillère, emprises sur laquelle sera élargie la voie.





Vues rapprochées du site du projet, google street view.

7.3 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

La révision allégée n°2 du PLUi-H porte sur la modification du zonage réglementaire (règlement graphique) avec notamment :

- La création d'un nouvel emplacement réservée à Saint-Amand-Montrond.

	Superficie de l'emplacement réservé créé
ER n°19	475 m ²

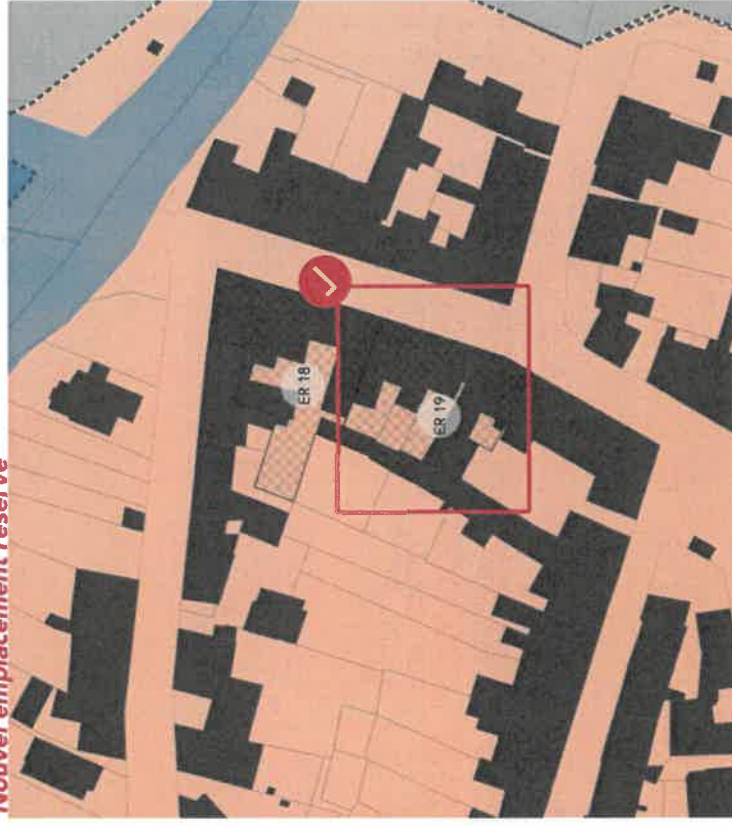
Création d'un nouvel emplacement réservé à Saint-Amand-Montrond

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



Pièces du PLUi-H révisé (après)

Nouvel emplacement réservé



TROISIEME PARTIE : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Thème 8 : Évolutions des possibilités d’implantation des constructions et aménagements en secteur 1AUe par rapport aux voies et emprises publiques

8.1 Objectifs et justifications

Dans le cadre de la révision allégée n°2, la Communauté de communes souhaite mettre en cohérence son règlement écrit.

Le règlement de la zone 1AUe prévoit un recul de 75 m le long de la RD n°2144. Or cette voie n’est pas classée voie à grande à grande circulation par la DDT du Cher.

Un projet photovoltaïque situé en zone 1AU sur la commune de Drevant est concerné par cette disposition et ne peut s’implanter au regard de la règle de recul de 75 mètres par rapport à l’axe de la D2144.

La révision allégée porte sur les points du règlement suivants :

- Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions.
 - o 3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A travers cette évolution réglementaire, il s’agit de mettre en cohérence le règlement écrit avec l’absence de classement sonores des infrastructures de transports terrestres.

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.* »

8.2 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe	
Règlement du PLUi-H en vigueur (avant)	Règlement du PLUi-H modifié (après)
<p><u>3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><u>3.4.1 Le long des voies classées à grande circulation</u></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 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 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><u>3.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><u>3.4.1 Le long des voies classées à grande circulation</u></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 de la RD2144, dans la commune de Drevant, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 35 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.

Thème 9 : Définition de prescriptions spécifiques aux STECAL Ac

9.1 Objectifs et justifications

Au PLUi-H en vigueur, la zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La procédure de révision allégée n°2 vise à compléter les prescriptions de la zone A, conformément à l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, et délimite un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) sur la commune de La Celle :

- **Ac : vocation d'activités de carrières et d'exploitation du sous-sol en zone agricole (Ac).**

L'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme dispose : « *Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : (...) 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (...).* »

Le périmètre retenu pour la délimitation de la carrière en STECAL, correspond au périmètre de l'arrêté préfectoral n°2010-1-1744 du 22 septembre 2010 (cf. Thème 6).

La révision allégée n°2 porte sur les points d'évolution du règlement suivants :

- L'actualisation du préambule pour faire référence au secteur Ac ;
- La définition de règles dédiées pour les STECAL Ac (cf. tableau avant – après) :

Les règles définies pour le secteur Ac ont pour objectif d'autoriser les activités d'exploitation du sol et du sous-sol, de limiter l'emprise du STECAL Ac et de s'assurer une insertion des constructions futures projetées dans le paysage par une hauteur limitée.

Cette évolution du règlement cohérente avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques et notamment l'axe n°2 « **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 :

- « *Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.* » La stratégie économique du territoire intègre pleinement les activités économiques primaires (culture, élevage, polyculture, bois) et vise le développement des activités de transformation. Il s'agit également d'accompagner la démarche engagée au travers du Pôle d'Excellence Rurale élevage sur le territoire.
- 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 (...).

9.2 Présentation du contenu de la révision allégée n°2

REGLEMENT DE LA ZONE A	
Règlement du PLUi-H en vigueur (avant)	Règlement du PLUi-H modifié (après)
<p><u>Dispositions générales</u></p> <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><u>Dispositions générales</u></p> <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 <u>cing</u> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aa, correspondant à un secteur spécifique à l'aire d'autoroute située à Farges-Allichamps. • Ac, <u>correspond à un secteur d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol.</u> • 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><u>Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité</u></p> <p>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"> • Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole. • Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole. <p>(...)</p>	<p><u>Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité</u></p> <p>1.3.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae, Am, et Ap, et Ac en complément des dispositions du 1.3.1 sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole. • Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole. <p>(...)</p>
<p>Pas de secteur Ac au PLUi-H en vigueur => pas d'article 1.3.6 au PLUi-H en vigueur</p>	<p><u>1.3.6 Dans le seul secteur Ac, en complément des dispositions du 1.3.1</u></p> <p>Sont autorisées sous conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles environnante au terrain sur lequel elles sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol, telles que des carrières, et les installations nécessaires à leur fonctionnement, - Les constructions à destination d'entrepôt et de bureau nécessaires au fonctionnement des activités de mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol.

<p><u>3.1 Emprise au sol</u></p> <p>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 PLUi. <p>(...)</p> <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 PLUi. - L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements publics n'est pas réglementée. 	<p><u>3.1 Emprise au sol</u></p> <p>3.1.1 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am et Ac</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 PLUi. <p>(...)</p> <p>3.1.2 Dans le secteur Ae et Ac, 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 PLUi. <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><u>3.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am</u></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><u>3.2.2 Dans la zone A, hors secteurs Aa, Ae et Am et Ac</u></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><u>3.2.4 Dans le secteur Ae, en remplacement des dispositions du 3.2.1</u></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. 	<p><u>3.2.5 Dans les secteurs Ae et Ac, en remplacement des dispositions du 3.2.1</u></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.

<p>- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi 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>- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi 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.
--	--