



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CHER

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°18-2019-12-002

PUBLIÉ LE 2 DÉCEMBRE 2019

Sommaire

DDT 18

18-2019-09-04-007 - Arrêté N° 2019-1111 du 04/09/2019 statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI Berry Loire Vauvise (4 pages)	Page 3
18-2019-09-25-006 - Arrêté N° 2019-1162 du 25/09/2019 statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI des Trois Province (4 pages)	Page 8
18-2019-10-19-001 - Arrêté N° 2019-1283 statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI de la communauté d'agglomération de Bourges Plus (4 pages)	Page 13
18-2019-10-09-005 - Arrêté N°2019-1226 du 9/10/2019 et annexe statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisme limité pour le PLUI valant PLUIH de la communauté de communes Coeur de France (120 pages)	Page 18
18-2019-08-20-002 - Arrete Prefectoral N° DDT-2019/0231 accordant une dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun (4 pages)	Page 139

PREFECTURE DU CHER

18-2019-11-22-002 - Décision CDAC 22 11 2019 - Extension Intermarché à SANCOINS (5 pages)	Page 144
---	----------

DDT 18

18-2019-09-04-007

Arrêté N° 2019-1111 du 04/09/2019 statuant sur une
demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour le

PLUI Berry Loire Vauvise

Dérogation à l'urbanisation limitée du PLUI Berry Loire Vauvise



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CHER

**Direction Départementale
des Territoires**

**Service Connaissance
Aménagement et
Planification**

ARRÊTÉ n° 2019-1111
statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie
à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la
communauté de communes de Berry Loire Vauvise

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

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

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.142-4 relatif à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise en date 20 mars 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée du conseil communautaire de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise en date du 8 avril 2019 et complétée le 25 mai 2019, pour l'ouverture à l'urbanisation de quatre-vingt-dix zones portant sur 118 hectares.

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation précitée en date du 13 juin 2019 ;

Vu l'avis favorable du 20 août 2019 du Syndicat mixte Pays Loire Val d'Aubois, établissement public compétent pour élaborer le SCOT ;

Considérant que la communauté de communes Berry Loire Vauvise n'est pas couverte par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de PLUi est régi par les dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et qu'il ne peut pas conduire à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1 juillet 2002, de zones naturelles agricoles et forestières, de secteurs non constructibles des cartes communales et de secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application de l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCoT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services ;

Considérant que projet de PLUi de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise prévoit la mobilisation d'un potentiel foncier en enveloppe urbaine et en extension urbaine correspondant au besoin en constructions nouvelles à l'horizon 2030 basé sur un scénario démographique justifié ;

Considérant que la demande de dérogation porte sur l'ouverture à l'urbanisation de zones indicées j (jardins) dans le projet de PLUi sur 40 ha de foncier non bâti et que l'objectif poursuivi pour ces zones est de limiter l'extension urbaine et la proximité de nouveaux logements avec les espaces cultivés ;

Considérant que sur ces zones urbaines indicées j (jardins), le règlement du PLUi arrêté autorise la construction d'annexes, d'extension aux habitations existantes, la création d'accès et de voies de desserte routière et piétonne ou d'espace de stationnement, et que ces possibilités permettent une extension urbaine sur la zone concernée entraînant une consommation d'espace supplémentaire au détriment d'espace de jardin, naturels ou agricoles ;

Considérant que les possibilités d'urbanisation de ces zones ne permettent pas de réduire la proximité de logements avec les espaces cultivés ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher ;

ARRÊTÉ

Article 1 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation de :

- l'ensemble des zones U indicées j (jardin) faisant l'objet de la demande,
- le site n°2 de 1,2 ha en zone UH sur la commune de Charentonnay,
- le site n°13 de 0,4 ha en zone UH sur la commune de Jussy-le-Chaudrier,
- le site n°4 de 0,2 ha en zone UA sur la commune de Saint-Léger-le-Petit,
- le site n°10 de 1,2 ha en zone UB sur la commune de Saint-Léger-le-Petit,
- le site n°5 de 0,1 ha en zone UB sur la commune de Sancergues,
- le site n°8 de 4,4 ha en zone UH sur la commune de Sancergues,
- le site n°1 de 0,3 ha en zone UA. sur la commune de Sévry,

Est refusée.

Article 2 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les zones non mentionnées à l'article 1 du présent arrêté est accordée.

Article 3 : Le secrétaire général de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté de communes Berry Loire Vauvise, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le 04 SEP. 2019

La préfète



Catherine FERRIER

Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

DDT 18

18-2019-09-25-006

Arrêté N° 2019-1162 du 25/09/2019 statuant sur une
demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour le

PLUI des Trois Province

Dérogation à l'urbanisation limitée du PLUI Trois Provinces

**Direction Départementale
des Territoires**

**Service Connaissance
Aménagement et
Planification**

ARRÊTÉ n° 2019- 1162
**statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie
à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la
communauté de communes des Trois Provinces**

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

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

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les article L.142-4 et L. 142-5 relatifs à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Trois Provinces en date 28 mai 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Sancoins approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07/06/1977, révisé le 27/06/1994 ;

Vu la carte communale de la commune d'Augy-sur-Aubois approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31/07/2012 ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée présentée par la communauté de communes des Trois Provinces en date du 7 juin 2019, pour l'ouverture à l'urbanisation de dix-sept secteurs portant sur environ 38 hectares ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation précitée en date du 09 juillet 2019 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat mixte Pays Loire Val d'Aubois, établissement public compétent pour élaborer le SCoT du Pays Loire Val d'Aubois prescrit par délibération du comité syndical le 18/03/2017, en date du 20/08/2019

Considérant que le territoire de la communauté de communes des Trois Provinces n'est pas couvert par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de PLUi est régi par les dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et qu'il ne peut pas conduire à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, de zones naturelles agricoles et forestières, de secteurs non constructibles des cartes communales et de secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application de l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCoT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services ;

Considérant que projet de PLUi de la communauté de communes des Trois Provinces prévoit la mobilisation d'un potentiel foncier en enveloppe urbaine et en extension urbaine correspondant au besoin en constructions nouvelles à l'horizon 2030 basé sur un scénario démographique en rupture avec les évolutions passées et les éléments de prospective ;

Considérant que la demande de dérogation porte notamment sur l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé sur la commune de Sancoins, en frange urbaine de sa partie sud, référencé 2.1 dans la demande de dérogation présentée ;

Considérant que cette ouverture à l'urbanisation consiste à créer une urbanisation linéaire le long de la route départementale n°41, qu'elle réduit un vaste compartiment de terres à vocation agricole, enregistré au registre parcellaire graphique et que dès lors, elle nuit à la protection des espaces agricoles tel qu'énoncé à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher,

ARRÊTE

Article 1 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation le secteur référencé 2.1 dans la demande présentée par la collectivité sur la commune de Sancoins, secteur sud de la rue Denfert-Rochereau **est refusée.**

Article 2 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les zones non mentionnées à l'article 1 du présent arrêté est accordée.

Article 3 : La secrétaire générale de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires

du Cher, le président de la communauté de communes des Trois Provinces, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le **25 SEP. 2019**

La préfète



Catherine FERRIER

Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérécurse citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

— 2 —

DDT 18

18-2019-10-19-001

Arrêté N° 2019-1283 statuant sur une demande de
dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI de la
communauté d'agglomération de Bourges Plus

Arrêté dérogation à l'urbanisation limitée du PLUI de Bourges Plus

**Direction Départementale
des Territoires**

**Service Connaissance
Aménagement et
Planification**

ARRÊTÉ n° 2019 - 1283
statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie
à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la
communauté d'agglomération de Bourges Plus

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

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

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.142-4 relatif à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Bourges Plus en date du 24 juin 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée adressée par le Président de la communauté d'agglomération de Bourges Plus en date du 09 juillet 2019 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la demande de dérogation précitée en date du 12 septembre 2019 ;

En l'absence d'avis du PETR Centre Cher, établissement public compétent pour élaborer le SCoT Avord-Bourges-Vierzon prescrit par délibération du comité syndical le 05/07/2018, saisi le 6 août 2019.

Considérant que les communes de Lissay Lochy et Vorly de la communauté d'agglomération de Bourges Plus ne sont pas couvertes par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal est régi par les dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme et que le projet ne peut conduire à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 01 juillet 2002, des zones naturelles, agricoles et forestières, des secteurs non constructibles de cartes communales et des secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application l'article L.142-5 du code de l'urbanisme avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCOT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal prévoit de mobiliser 265 hectares pour l'habitat (38 ha en densification, 85 ha en renouvellement urbain, 88 ha en extension à court terme et 54 à moyen terme) et que la part concernant les communes de Lissay Lochy et Vorly est de 4,4 ha en extension à court terme ;

Considérant que la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les deux communes porte sur 2,74 ha selon la répartition suivante :

- le secteur du Bourg sur Lissay Lochy pour 0,66 ha ;
- le secteur du Bourg sur Vorly pour 1,36 ha repartit sur 9 parcelles ;
- le secteur de Bois Sir Amé sur Vorly pour 0,54 ha repartit sur 2 parcelles ;
- le secteur du Chailleux sur Vorly pour 0,18 ha sur 1 parcelle

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de 3 parcelles situées sur la commune de Vorly, l'une en extension linéaire du bourg (A 0152 pour 0,4 ha) et les 2 autres en extension linéaire du hameau de Bois Sir Amé (B 0494 p pour 0,179 ha ; B 0729 p pour 0,362 ha) appartiennent, pour les 2 plus importantes en termes de superficie, à des compartiments agricoles inscrits au RPG 2017 et que les deux parcelles situées au hameau de Bois Sir Amé sont situées au plus près d'un siège d'exploitation agricole,

Considérant dès lors que le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est de nature à générer une consommation excessive de l'espace au regard du potentiel foncier ouvert en extension sur la commune (1 ha) et disponible en densification, et qu'il est de nature à nuire à la protection des espaces agricoles ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher ;

ARRÊTÉ

Article 1 : La demande de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs suivants au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme du projet de PLUi arrêté de la communauté d'agglomération de Bourges Plus :

- Vorly secteur du Bourg, parcelle cadastrée A0152 pour une surface 0,4 ha classée en UDb;
- Vorly secteur de Bois Sir Amé, parcelles cadastrées B0494(p) et B0729(p) pour des surfaces de 0,179 ha et 0,362 ha classées en UDb ;

est refusée.

Article 2 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs non mentionnés à article 1 du présent arrêté au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté d'agglomération de Bourges Plus **est accordée.**

Article 3 : La secrétaire générale de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté d'agglomération de Bourges Plus, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le **19 OCT, 2019**

La préfète



Catherine FERRIER

Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

DDT 18

18-2019-10-09-005

Arrêté N°2019-1226 du 9/10/2019 et annexe statuant sur
une demande de dérogation à l'urbanisme limité pour le
PLUI valant PLUIH de la communauté de communes

Dérogation à l'urbanisme limité pour la PLUI valant PLUIH de Coeur de France

Coeur de France

**Direction Départementale
des Territoires**

**Service Connaissance
Aménagement et
Planification**

ARRÊTÉ n° 2019-1226 du 09 OCT. 2019
statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie
à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant
programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Cœur de France

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

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

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4 et L. 142-5 relatifs à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur de France en date du 15 février 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) ;

Vu la carte communale de la commune de Bouzais approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14/05/2012 ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Bruère-Allichamps approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29/11/1990 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Charenton-du-Cher approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18/12/2014 ;

Vu la carte communale de la commune de Colombiers approuvée par délibération du conseil municipal en date du 19/07/2007 et par arrêté préfectoral en date du 03/01/2008 ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Drevant approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23/09/1985, révisé le 28/03/2002 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de La Groutte approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17/06/2013 ;

Vu la carte communale de la commune de Marçais approuvée par arrêté préfectoral en date du 13/12/2002, révisée le 12/07/2011 ;

Vu la carte communale de la commune de Meillant approuvée par délibération du conseil municipal en date du 06/06/2007 et par arrêté préfectoral en date du 07/03/2008 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Nozières approuvé par délibération du conseil municipal en date du 03/12/2011 ;

Vu la carte communale de la commune d'Orcenais approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26/02/2014 et par arrêté préfectoral en date du 28/04/2014 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Orval approuvé par délibération du conseil communautaire de la communauté de commune Cœur de France en date du 26/02/2016 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Amand-Montrond approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21/09/2005 ;

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Pierre-les-Étieux approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20/06/1986 ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée présentée par la communauté de communes Cœur de France en date du 7 juin 2019, pour l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation précitée en date du 09 juillet 2019 ;

Vu l'avis du Syndicat mixte de développement du Pays Berry-Saint-Amandois, établissement public compétent pour élaborer le SCoT du Pays Berry-Saint-Amandois prescrit par délibération du Conseil Syndical le 06/04/2016, en date du 27/09/2019 ;

Considérant que le territoire de la communauté de communes Cœur de France n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable ;

Considérant que le projet de PLUiH est régi par les dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et qu'il ne peut pas conduire à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002, de zones naturelles agricoles et forestières, de secteurs non constructibles des cartes communales et de secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application de l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCoT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas

d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services ;

Sur les zones UE et 1AUE du PLUiH

Considérant que le projet prévoit un besoin en extension urbaine pour l'activité économique de 61 hectares à court terme et que le potentiel de densification dans les zones d'activités existantes, non précisé dans le projet de PLUiH, peut être estimé à 26 hectares, ce qui porte le potentiel foncier immédiatement disponible pour l'activité économique à 77 hectares à l'horizon 2030 ;

Considérant que la consommation foncière des dix dernières années (2004-2014) est de 55 hectares sans distinction entre la part liée à l'activité économique et la part liée à l'habitat et que l'on peut ainsi estimer que la consommation de foncier pour l'activité économique a été bien moindre sur la période passée que celle projetée ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs conduit à une consommation excessive de l'espace et est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur les zones UH du PLUiH

Considérant qu'au vu du programme d'orientations et d'actions, on peut estimer un besoin en construction neuve de 160 logements, que les zones 1AU génèrent un potentiel de constructions neuves de 270 logements, que la mobilisation du foncier en densification est réalisée exclusivement sur le pôle urbain à hauteur de seulement 30 % du potentiel disponible qualifié de "facilement mobilisable", que le projet prévoit de réduire la vacance des logements dont le taux est élevé sur le territoire ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de 23 hameaux sur le territoire conduit à augmenter encore le potentiel de foncier mobilisable pour la production de logements neufs et ainsi à accroître le décalage entre le besoin identifié et la production potentielle, à rendre plus difficile la mobilisation de la vacance ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs conduit à une consommation excessive de l'espace et est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur les zones 2AU et 2AUE du PLUiH

Considérant que les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat ou économique sont destinés à être ouverts à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme et que la demande de dérogation à l'urbanisation limitée concerne seulement les secteurs prévus d'être ouverts immédiatement à l'urbanisation ;

Considérant par ailleurs que ces secteurs d'urbanisation future viennent accroître le potentiel foncier à urbaniser ;

Sur les zones NPh du PLUiH

Considérant que le projet prévoit la délimitation de 5 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant pour vocation l'implantation d'installations de production d'électricité par

procédé photovoltaïque au sol en mobilisant au total environ 165 hectares, que 3 d'entre eux, pour une surface d'environ 140 hectares, sont situés sur des espaces à vocation agricole ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur les zones 1AUPb, 1AUB et UPb du PLUiH

Considérant que les zones 1AU couvertes chacune par une orientation d'aménagement et de programmation ouvrent des possibilités de constructions neuves en inadéquation avec l'estimation présentée par le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant que la demande de dérogation à l'urbanisation limitée porte notamment sur :

- le secteur 5 Bruère-Allichamps, OAP Bourg Sud ;
- le secteur 6 Charenton-du-Cher, OAP Bourg Sud ;
- le secteur 9 La Groutte, OAP Chemin Creux ;
- le secteur 10 La Groutte, OAP route d'Ainay-le-Viel ;
- le secteur 13 La Celle, OAP route de la forêt ;

Considérant que ladite demande de dérogation à l'urbanisation limitée porte également sur le secteur classé UPb par le PLUiH sur la commune de Bruère-Allichamps, situé à l'écart du bourg dans le prolongement du secteur 5 Bruère-Allichamps, OAP Bourg Sud (page 76 de la demande) ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en extension conduit à une consommation excessive de l'espace et est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur les zones UPa du PLUiH

Considérant que le PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de zones urbaines périphériques sur les communes de Saint-Amand-Montrond et Drevant ;

Considérant que la demande de dérogation à l'urbanisation limitée porte notamment sur un secteur situé à la fois sur la commune de Drevant (page 87 de la demande) et sur la commune de Saint-Amand-Montrond (page 102 de la demande), que ce secteur est classé d'une part NDa (zone naturelle protégée) par le plan d'occupation des sols de la commune de Drevant et d'autre part Nc (secteur naturel non constructible) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Amand-Montrond et que cette ouverture à l'urbanisation constitue une urbanisation linéaire au sein d'un espace naturel ;

Considérant que ladite demande porte également sur un secteur (page 99 de la demande) classé Nci (secteur naturel non constructible inondable) par le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Amand-Montrond, que ce secteur se situe à proximité de la rivière Le Cher ;

Considérant que ce secteur est classé en partie en zone A2, d'aléa fort par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) du Cher, de la Loubière et de la Marmande à Saint-Amand-Montrond et Orval approuvé par arrêté préfectoral le 13 novembre 2009, que ce secteur est par ailleurs identifié comme zone à préserver pour l'expansion et l'écoulement des crues, pour laquelle le règlement du PPRI établit limitativement les projets autorisés ;

Considérant dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nuit à la protection des espaces naturels et est contraire aux conditions d'accord de la dérogation à l'urbanisation limitée définies à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher,

ARRÊTE

Article 1 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des zones UE et 1AUE du PLUiH **sont refusées ;**

Article 2 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des zones UH du PLUiH **sont refusées ;**

Article 3 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation l'ensemble des zones 2AU et 2AUE **sont refusées ;**

Article 4 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs 21 et 22, 2 STECAL Nph à Arpheuilles **est refusée ;**

Article 5 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 23, 1 STECAL Nph à Charenton-du-Cher **est refusée ;**

Article 6 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs suivants :

- secteur 5 Bruère-Allichamps, OAP Bourg Sud ;
- secteur 6 Charenton-du-Cher, OAP Bourg Sud ;
- secteur 9 La Groutte, OAP Chemin Creux ;
- secteur 10 La Groutte, OAP route d'Ainay-le-Viel ;
- secteur 13 La Celle, OAP route de la forêt ;

sont refusées ;

Article 7 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation le secteur présenté page 78 de la demande, classé UPb sur la commune de Bruère-Allichamps **est refusée ;**

Article 8 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation le secteur présenté page 87 et page 102 de la demande, situé à la fois sur les communes de Drevant et de Saint-Amand-Montrond **sont refusées ;**

Article 9 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation le secteur présenté page 99 de la demande, situé sur la commune de Saint-Amand-Montrond **est refusée ;**

Article 10 : Les dérogations pour ouvrir à l'urbanisation les zones non mentionnées aux articles 1 à 9 du présent arrêté **sont accordées ;**

Article 11 : Le dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée présenté par la collectivité est annexé au présent arrêté ;

Article 12 : La secrétaire générale de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté de communes Cœur de France, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le **09 OCT. 2019**

La préfète



Catherine FERRIER

Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérécurse citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.



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

Communauté de communes Cœur de France

**Demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour les documents
d'urbanisme – L142-4 et L142-5 du CU**



SOMMAIRE

Introduction	p.4
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	p.6
Les zones d'urbanisation future définies au PLUi-H	p.13
Les STECAL définies au PLUi-H	p.42
Compléments suite au courrier du 17 juin 2019	p.68
Tableau des superficies de zones du PLUi	p.111
Les potentiels de densification urbaine	p.113



INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire

La règle dite de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable est définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Ce principe a été initialement introduit par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

La constructibilité limitée et les dérogations pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces ont été précisées par les dispositions des lois n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et n°2014-1170 du 13/10/2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF).

Cette règle restreint les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. Les communes, ou les communautés de communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme, ont toutefois la possibilité de demander une dérogation. Elles ne sont plus soumises à cette règle une fois qu'elles sont comprises dans le périmètre d'un SCoT applicable.

Extrait de l'article L. 142.4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1°) les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2°) les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ; [...] ».

2. Contexte territorial

A la date d'arrêt du PLUi-H de la communauté de communes Cœur de France (15 février 2019), le territoire intercommunal n'est pas encore couvert par un schéma de cohérence territoriale applicable.

A mi-2019, une démarche d'élaboration de schéma de cohérence territoriale est en cours sur le périmètre du Pays Berry Saint-Amandois qui couvre la communauté de communes Cœur de France.

Le schéma de cohérence territoriale du Pays Berry Saint-Amandois ne sera pas applicable à l'approbation du PLUi-H. Le calendrier des procédures du schéma de cohérence territoriale et du PLUi-H n'étant pas caler sur le même pas, c'est pourquoi la communauté de communes Cœur de France engage une demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée.

En effet, la communauté de communes a défini au projet de PLUi-H arrêté des zones d'urbanisation future et des secteurs de taille et de capacité limités qu'elle souhaite urbaniser une fois le PLUi-H approuvé pour mettre en œuvre les orientations de la stratégie de développement et d'aménagement définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – LE PADD

LA CONSTRUCTION DU PADD : LE SCENARIO SOUHAITABLE

Sur la base des scénarios retenus, la réflexion des élus a porté sur la définition de leur vision du territoire Cœur de France pour demain. Aussi, à travers leurs échanges, les élus ont souhaité élaborer une stratégie qui s'appuie sur les différentes opportunités mises en évidence par les scénarios.

La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H a conduit les élus à définir un parti d'aménagement nourri par un regard partagé du territoire :

« Le territoire Cœur de France constitue un espace structurant et rayonnant sur un large territoire à tonalité rurale du Sud Cher.

Une excellence économique du territoire reconnue et structurée dans la filière tradition-luxe et de pointe, une économie présentielle développée.

Le territoire Cœur de France est cependant impacté par des phénomènes sociodémographiques (vieillesse, perte de population), à l'image du Sud Cher. »

La trajectoire du territoire retenue à horizon 2030 résulte d'une stratégie et d'un positionnement territorial affirmés qui répondent à une ambition de renouvellement. Le défi à relever identifié comment stratégique pour le projet de territoire est de :

« Conforter et renforcer l'attractivité de Cœur de France pour amplifier le rayonnement du bassin de vie et la réalité économique du territoire sur le Sud Cher et le Pays Berry-Saint-Amandois.

Prendre appui sur une dynamique économique élargie et un cadre de vie recherché pour renouer avec un développement résidentiel dans un environnement et un paysage préservés et authentiques. »

Cette stratégie traduit ce que les élus de Cœur de France veulent pour le maintien et le renforcement de la qualité et de l'attractivité de leur territoire. Elle traduit les conclusions de la réflexion prospective des scénarios menée dans le cadre de la construction du projet de territoire valant PADD.

Pour réaliser l'ambition du territoire, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour de trois orientations appelées Axes du PADD. Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire :

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

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 renforce ses activités économiques de pointe, d'excellence industrielle et artisanale dans les domaines de la joaillerie, de l'or, de la céramique, de l'imprimerie.
- 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.
- Il s'appuie sur un espace rural productif en complémentarité avec le pôle urbain Cœur de France.

L'axe 1 du PADD se décline en trois orientations :

- *Orientation 1.1. Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.*
- *Orientation 1.2. Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.*
- *Orientation 1.3. Valoriser l'économie du bien-vivre.*

Cette axe 1 du PADD vise à affirmer et valoriser les atouts et les potentiels de l'économie de Cœur de France dans son environnement territorial élargi. Le PADD propose de décliner cet axe en trois orientations stratégiques :

- **Orientation 1.1. Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.**

Cette première orientation porte sur le maintien d'une économie agricole et forestière dynamique et d'une économie diffuse en milieu rural. Elle vise à maintenir l'agriculture (élevage, culture et polyculture...) comme une filière économique structurante du territoire de Cœur de France et, de favoriser les activités de transformation et de diversification pour accompagner le développement d'une filière agricole à plus forte valeur ajoutée. Au même titre que la filière agricole, la filière bois s'inscrit également dans la stratégie économique du projet de territoire.

- Orientation 1.2. Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

Cette deuxième orientation s'inscrit dans le renforcement et l'accompagnement de l'économie locale en valorisant la position stratégique de carrefour du Sud Cher et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-sud (A71). Elle vise notamment à développer les parcs d'activités existants sur le pôle urbain Saint-Amand-Montrond – Orval et à proposer des capacités foncières à vocation économique nouvelles et complémentaires et ce, dans une logique de renforcement du pôle urbain, de complémentarité et d'équilibre entre les communes de l'intercommunalité.

Il s'agit également d'appuyer le rayonnement commercial de Cœur de France et de soutenir la position de Saint-Amand-Montrond – Orval comme premier pôle commercial du Sud Cher. Le maintien des commerces et des services sur les pôles support de Charenton-du-Cher et Bruère-Allichamps et d'une offre proximité dans les communes rurales répondent à une volonté de maintenir un tissu de commerces et de services à l'échelle de l'intercommunalité.

- Orientation 1.3 . Valoriser l'économie du bien-vivre.

Cette orientation affirme la volonté de la Communauté de communes de développer une économie du bien vivre et du bien-être en capitalisant sur une offre médicale complète et de qualité sur le pôle urbain. Cœur de France, à travers son projet de territoire, confirme sa vocation et sa fonction de Pôle Santé dont le rayonnement et l'attractivité dépassent les limites intercommunales. Elle répond par ailleurs à la mise en place d'une stratégie pour les seniors de maintien et d'accueil sécurisés des personnes âgées sur le territoire.

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

Le territoire Cœur de France :

- renforce sa réalité et sa dynamique économiques au bénéfice d'une nouvelle attractivité démographique.
- renoue avec une attractivité résidentielle. Il développe une stratégie de diversification de l'offre en logements en lien avec cette nouvelle attractivité.
- valorise les composantes de son identité bâtie patrimoniale.

L'axe 2 du PADD se décline en trois orientations :

- *Orientation 2.1. Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.*

- *Orientation 2.2. Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.*

- *Orientation 2.3. Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.*

Cette axe 2 du PADD répond à une stratégie de renforcement de l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural de Cœur de France. Le PADD propose de décliner cet axe en trois thèmes différents :

- Orientation 2.1. Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

Le première orientation cherche à conforter une organisation territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie. Pour organiser ses conditions d'accueil et de développement, la Communauté de communes s'appuie sur une organisation équilibrée de son territoire. Le choix est de conforter l'armature du pôle urbain et la vitalité de chaque commune. Le maillage territorial prend appui sur un pôle urbain fort et structurant (Saint-Amand-Montrond – Orval), deux pôles de proximité rurale (Charenton-du-Cher et Bruère-Allichamps) et des villages de proximité.

Cette orientation vise une attractivité et un cadre de vie renforcés par des paysages bâtis de qualité notamment en valorisant les paysages bâtis anciens.

- Orientation 2.2. Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.

La deuxième orientation répond à la mise en place d'une offre résidentielle diversifiée afin que l'offre en logements sur Cœur de France demeure attractive et s'inscrive en faveur d'une mixité sociale et générationnelle. Il s'agit notamment d'élargir les typologies de logements. Ce thème répond à un objectif de réinvestissement des logements vacants afin de maintenir les vitalités villageoises et du centre ancien du pôle urbain.

- **Orientation 2.3. Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.**

Cette troisième orientation recherche une attractivité résidentielle accompagnée et maîtrisée. Le PADD estime, à horizon 10 ans, les besoins de création en logements à environ 30 – 35 logements par an et encourage la mobilisation des logements vacants. Cet objectif de développement résidentiel recherche une optimisation des enveloppes bâties existantes et une limitation des extensions en réponse aux enjeux de préservation des espaces naturels, de l'économie agricole et forestière, de la fonctionnalité écologique des milieux, de la protection et de la valorisation des paysages.

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

La présence de l'eau, des boisements et des paysages de bocage, la diversité des ambiances paysagères, le patrimoine naturel et architectural, la richesse culturelle font de Cœur de France un territoire de vie et un territoire touristique remarquable, apprécié et recherché.

Le territoire Cœur de France :

- s'appuie sur sa réalité et son potentiel touristique,
- conforte la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la trame verte et bleue,
- valorise les composantes de son identité paysagère rurale.

L'axe 3 du PADD se décline en trois orientations :

- *Orientation 3.1. Etre la Porte touristique du Sud Cher et du Berry.*
- *Orientation 3.2. Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover.*
- *Orientation 3.3. Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.*

Ce troisième et dernier axe du PADD prend appui sur la réalité et le potentiel touristique de Cœur de France, de conforter la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la trame verte et bleue, de valoriser les composantes de l'identité paysagère rurale.

- **Orientation 3.1. Etre la Porte touristique du Sud Cher et du Berry.**

L'orientation 3.1 a pour ambition de confirmer le positionnement de destination touristique et la fonction de pôle récréatif du territoire intercommunal pour accroître les retombées locales.

Il s'agit notamment de valoriser la bonne accessibilité du territoire, d'accompagner les attracteurs touristiques, de préserver la qualité des paysages pour confirmer Cœur de France comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry. Ce thème inclut également la dimension récréative d'échelle locale pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants.

Cette orientation porte également une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et du grand paysage. Elle concerne à la fois :

- la gestion et la valorisation des paysages et des sites emblématiques de Cœur de France (Canal de Berry, abbaye de Noirlac, camp de César, butte de Montrond, vallée du Cher, forêts...);
- la réduction de l'artificialisation des sols par l'atteinte d'un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- la protection et le renforcement du paysage bocager et des paysages agricoles caractéristiques et identitaires du Sud Cher (paysage du quotidien).

- **Orientation 3.2. Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover**

L'orientation 3.2 valorise les ressources énergétiques locales et accompagne le développement des énergies renouvelables sur le territoire (Bois-bocager-Energie, Energies solaires, méthanisation...) en protégeant le potentiel touristique local, le paysage et le fonctionnement des trames vertes et bleues. Les énergies renouvelables et de récupération (ENR&R), les productions énergétiques individuelles sont à mobiliser.

- **Orientation 3.3. Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.**

L'orientation 3.3 s'inscrit dans la préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue. Le territoire protège son potentiel écologique et définit une Trame Verte et Bleue en cohérence avec les territoires voisins. Les options de développement retenues dans le cadre du projet sont définies pour ne pas accentuer la pression sur l'environnement et maintenir un territoire fonctionnel sur le plan environnemental. La préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue permet de maintenir et renforcer la qualité des espaces, du cadre de vie et du potentiel touristique de l'intercommunalité.

Elle concerne aussi la gestion raisonnée de la ressource en eau, la maîtrise de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels locaux et industriels, aux nuisances.

L'ensemble des orientations du PADD de Cœur de France répond ainsi aux enjeux prospectifs identifiés par les élus.

Le PLUi-H constitue un véritable projet commun d'aménagement et de développement durables dont la portée vise à développer les atouts de l'intercommunalité Cœur de France, de renforcer les solidarités entre le pôle urbain de Saint-Amand-Montrond – Orval, les pôles de proximité rurale de Charenton-du-Cher et Bruère-Allichamps et les communes rurales formant le maillage de villages vivants, d'assurer l'inscription pleine et entière de Cœur de France dans une dynamique territoriale élargie qui dépasse les simples limites de l'intercommunalité.

LE PADD : LE VOLET HABITAT DU PLUi (POA)

Volet Habitat : le regard aujourd'hui et le défi pour demain

Dans le cadre de la démarche prospective du PLUi-H, trois scénarios démographiques ont été mis au débat lors des comités de pilotage du PADD et du POA avec comme regard partagé que :

« Depuis quelques années le territoire de Cœur de France connaît un déclin démographique, accentué dans la ville centre. Cette situation est la conséquence d'un vieillissement de la population, mais également du départ des jeunes ménages, entraînant des soldes migratoires et naturels négatifs. »

Cette dynamique impacte le parc de logements. En effet le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter, mais également le risque d'une dégradation du parc, constitué de logements vieillissants. »

Le défi pour demain relevé par les élus dans le cadre du PLUi-H est que :

« Cœur de France doit mettre en place une stratégie pour inverser la tendance et retrouver une attractivité, notamment auprès des jeunes ménages. Cette stratégie doit également permettre une amélioration des conditions de vie des habitants présents. »

En l'espèce, le développement de l'habitat doit s'inscrire dans un projet global qualitatif et durable. »

Le scénario démographique retenu pour le territoire

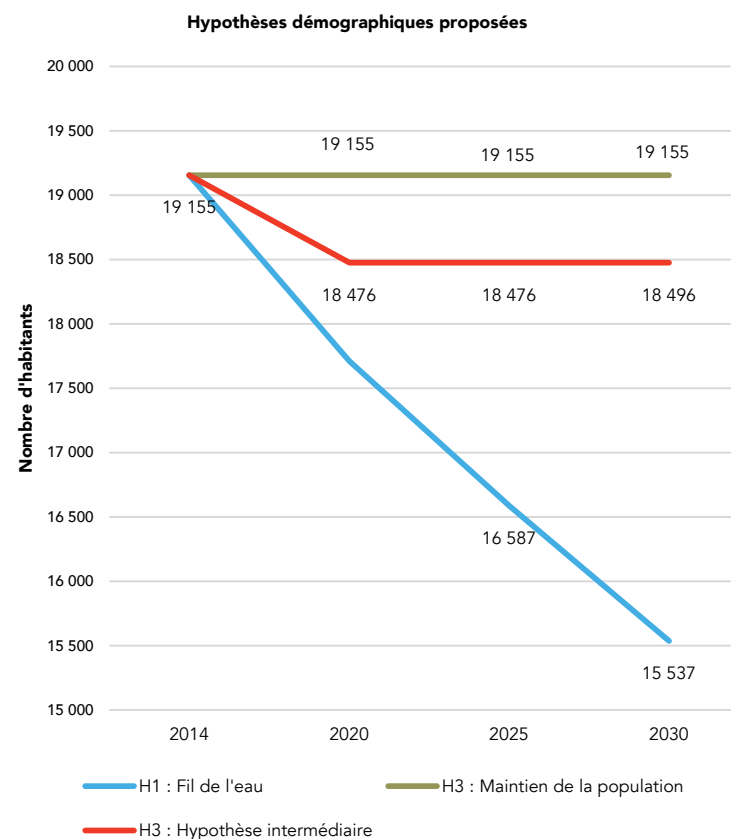
Le scénario retenu reflète une politique volontariste et réaliste. L'objectif est en effet de parvenir à une situation intermédiaire entre une évolution au fil de l'eau qui suit la décroissance de la période 2008-2013 et une hypothèse trop ambitieuse de maintien de la population dont le risque serait d'afficher des objectifs irréalistes et inatteignables.

Le scénario démographique (H3) retenu se présente en deux périodes :

- La première période, qui correspond à la mise en place de la stratégie et des dispositifs du programme d'actions, est une prise de conscience des dysfonctionnements du territoire mais également des atouts de celui-ci. Cette première période est une amorce de l'attractivité renouvelée. L'ambition

démographique prend en compte la poursuite du vieillissement de la population, et tend vers un rééquilibrage des migrations résidentielles. Cette période se caractérise par une décroissance démographique de 0,6% annuelle, soit largement inférieure à la décroissance connue sur la période 2008-2013.

- La seconde période permet d'apprécier les résultats des dispositifs mis en place et le regain d'activité qui en découle. Il s'agit en effet d'endiguer la baisse de la population en stabilisant la variation démographique. Ce résultat permettrait ainsi de conserver une vie dans les communes, à travers le maintien des équipements notamment. Cette période se caractérise par une variation annuelle nulle, sans perte de population.



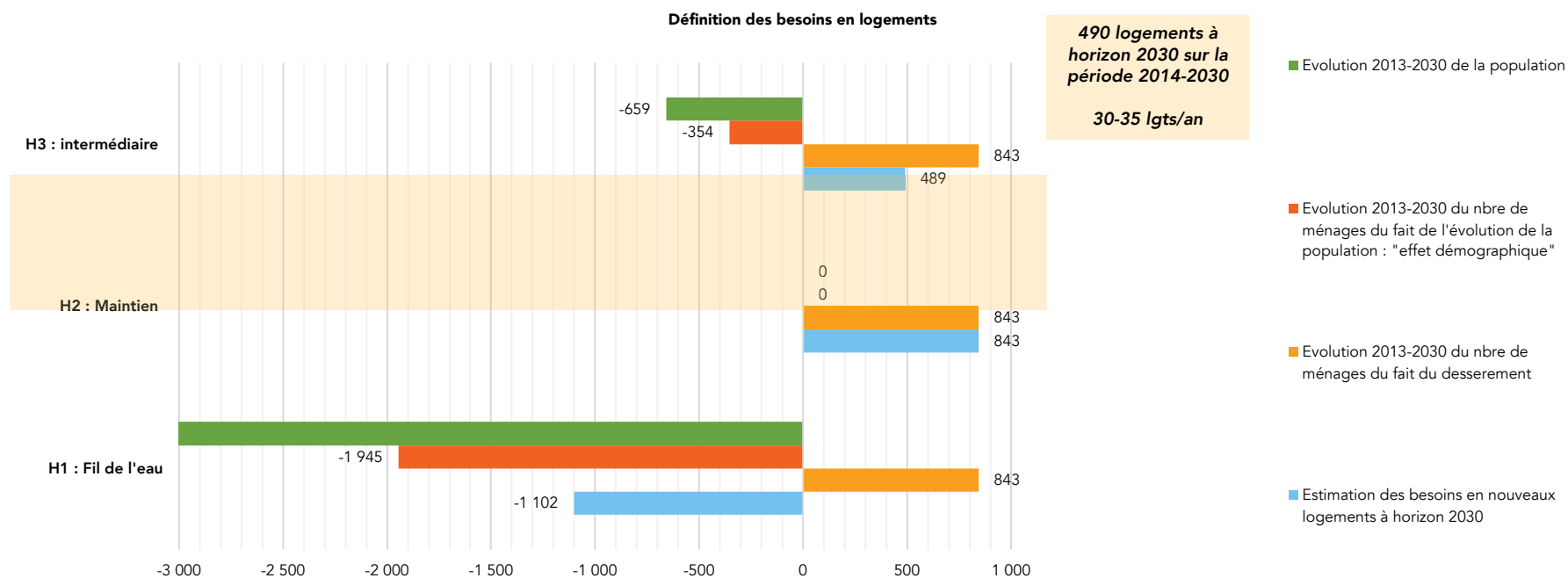
LA CONSTRUCTION DU PADD : LE VOLET HABITAT DU PLUi (POA)

La programmation résidentielle à horizon 2030

Sur le territoire de Cœur de France, l'hypothèse intermédiaire retenue entraîne, à horizon 2030 une perte de 659 habitants. Cependant, la volonté politique forte de l'intercommunalité visant un maintien de la population ainsi que le desserrement des ménages entraînent un besoin en logements situé entre 330 et 385 logements entre 2019 et 2030. Soit entre 30 et 35 logements par an.

Le tableau est établi pour la période 2014-2030 à la date d'élaboration – rédaction du POA, car les dernières données INSEE disponibles sont celles de 2014. Le besoin en logements 2014-2030 est de 490 logements, soit environ 30-35 logements par an sur 16 ans.

La territorialisation est ensuite établie à partir de 2019, date à laquelle le PLUI-H prendra effet (cf. POA pièce 4 du PLUI-H).

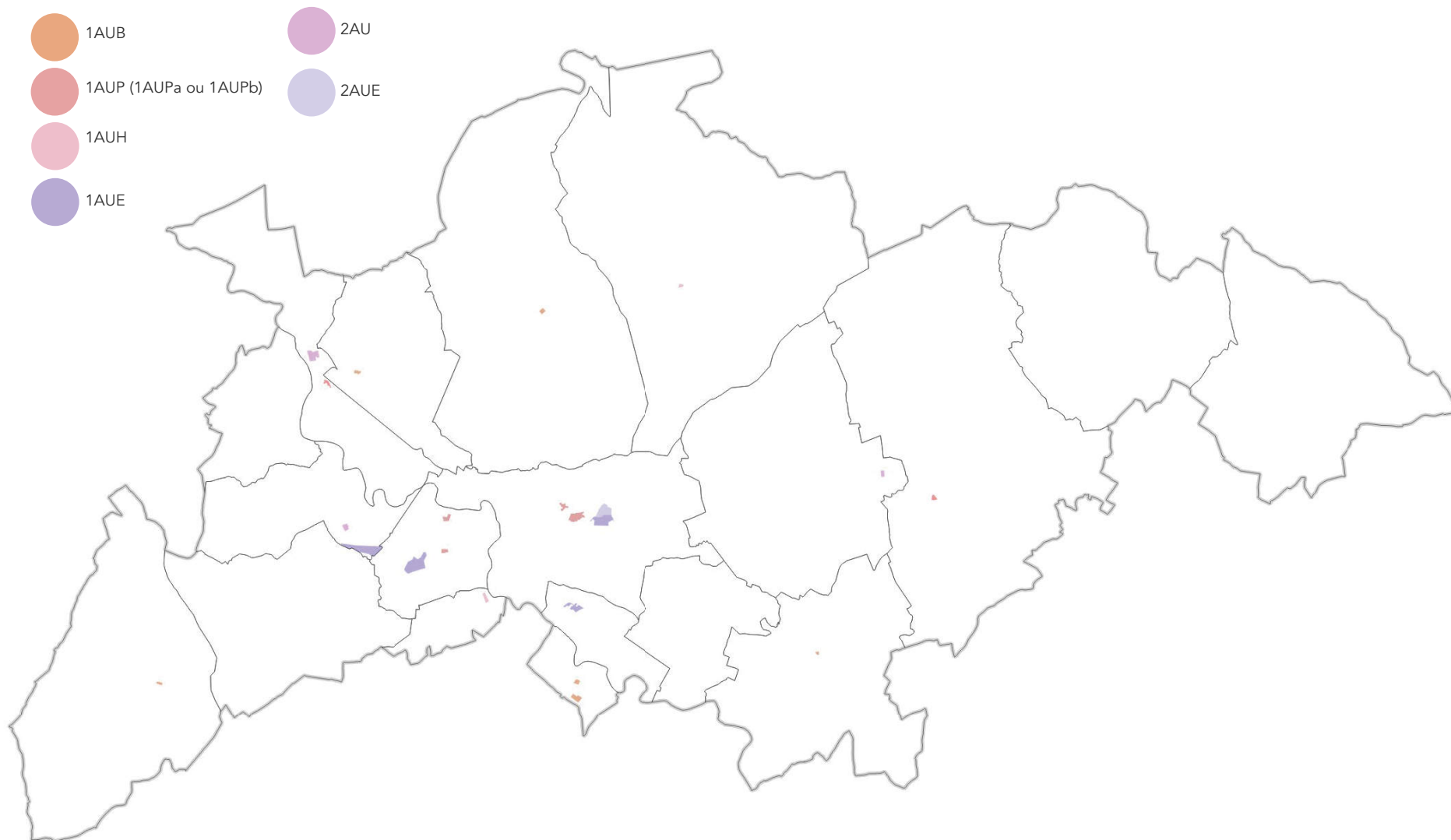




LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DEFINIES AU PLUI-H

LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

LOCALISATION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL DES ZONES A URBANISER



LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Le potentiel d'urbanisation dans les zones 1AU

Le PLUi-H mobilise une capacité foncière totale de zones 1AU résidentielles de 29,3 ha et de zones 2AU résidentielles de 10 ha (mobilisables à long terme), les zones 2AU sont dites bloquées au PLUi-H.

13 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation résidentielle mixte sont mises en œuvre dans le cadre du PLUi-H. La programmation résidentielle définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation est d'environ 262 - 281 logements programmés.

Les objectifs programmatiques des OAP déterminent, le cas échéant, un phasage de construction (cf. tableau ci-contre).

Le potentiel de constructibilité des zones 1AU, défini dans le cadre des OAP, est évalué à :

- environ 195 unités logements dans le cadre des OAP sans phasage et des OAP comprenant une phase 1 (court et moyen terme),
- environ 70 unités logements dans le cadre des OAP comportant une phase 2 (programmation à long terme).

La densité moyenne bâtie globale – toutes zones 1AU confondues – avoisine les 10 logements / ha.

Toutefois La densité bâtie est différenciée et contextualisée selon le maillage territorial :

- Pôle urbain : environ 12 logts / ha,
- Bourgs de proximité : environ 8-9 logts / ha,
- Villages vivants : environ 7-8 logt / ha,

Cette densité bâtie graduelle répond à un objectif de confortement et de renforcement du maillage territorial de Cœur de France.

Programmation résidentielle mixte et phasage définis dans le cadre des OAP des zones 1AU

OAP	Estimation Programmation logements	Phasage		
		Non phasé	Phase 1	Phase 2
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL				
Orval – OAP route d'Orcenais	Environ 15 logements	15	-	-
Orval – OAP rue des Violettes	Environ 30 logements		15	15
Saint-Amand-Montrond – Champ Grelet	Environ 22 logements	22	-	-
Saint-Amand-Montrond – Séjots Nord	Environ 80-90 logements		40-45	40-45
POLES DE PROXIMITÉ RURALE				
Bruère-Allichamps – Bourg Sud	Environ 15-17 logements	15-17	-	-
Charenton-du-Cher – Bourg Sud	Environ 15 logements	15	-	-
VILLAGES VIVANTS				
Arpueilles - Bourg	Environ 4-5 logements	4-5	-	-
Bouzais – Champs de La Chapelle	Environ 15-20 logements	15-20	-	-
Coût - Bourg	Environ 4-5 logements	4-5	-	-
La Groutte – Chemin Creux	Environ 10 logements	10	-	-
La Groutte – Ainay-leVieil	Environ 25 logements		12	12
Meillant	Environ 10 logements	10	-	-
Orcenais	Environ 17 logements		7	10
Total		262 - 281 logements		

▪ Les besoins fonciers économiques en extension : 1AUe et 2AUe

Les besoins fonciers à vocation économique de la communauté de communes sont définis en cohérence avec le maillage territorial, le renforcement de l'armature du pôle urbain Saint-Amand-Montrond – Orval et le maintien d'un outil de production sur les communes rurales qui disposent des zones artisanales constituées.

Zones d'urbanisation future AUe au PLUi-H	Superficie en hectares
Zones 1AUe à vocation économique	51,4 ha
Zones 2AUe à vocation économique	9,4 ha (zones à la constructibilité bloquée au PLUi-H)
Total zones Aue (1AUe et 2AUe)	60,8 ha

Les besoins fonciers économiques en extension ont été définis en amont de la démarche PLUi-H dans le cadre d'outils fonciers et d'aménagement mis en œuvre par les collectivités (ZAC) :

- **Orval – ZAC « Les Socques »** (OAP Orval – Autoroute) : l'aménagement de la ZAC a été engagé par la commune d'Orval en amont de la démarche PLUi-H. Le PLUi-H intègre le projet économique dans sa stratégie de territoire et dans les outils réglementaires du PLUi-H (+/- 17 ha).
- **Saint-Amand-Montrond – ZAC « Des Carmes »** (OAP Saint-Amand-Montrond – Carmes) : la mise en œuvre de la ZAC des Carmes a été engagée par la ville de Saint-Amand-Montrond en amont de la démarche PLUi-H. Le projet du PLUi-H prend en compte le périmètre de la ZAC (classés 1AUe et 2AUe). L'OAP phase l'aménagement de la ZAC (environ 12 ha en phase 1 classés en 1AUe, et environ 9 ha en phase 2). Afin d'accompagner la stratégie de maîtrise foncière et la démarche d'aménagement de la ZAC, le PLUi-H classe la partie Nord de la ZAC des Carmes en zone 2AUe. La zone 2AUe est dite bloquée au PLUi-H.

Environ 27 ha de fonciers classés en zone AUe (1AUe et 2AUe) sont donc liés aux procédures de ZAC et représentent la moitié du foncier économique défini dans le cadre du PLUi-H. Les autres zones 1AUe répondent à des objectifs de confortement de zones d'activités économiques stratégiquement situées à Drevant (le long de la route départementale 2144 (environ 5,5 ha en confortement de la zone artisanale existante déchèterie intercommunale, SIRTOM) et 16 ha sur la route départementale 925 en extension du site de production Sofloc sur le territoire de Nozières. Ces deux zones par leur proximité avec le pôle urbain et leur desserte constituent des sites économiques stratégiques qui font l'objet d'OAP

LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Sur les dix dernières années, la consommation foncière sur l'ensemble des communes de Cœur de France s'élève à 55,1 ha soit une moyenne annuelle de 5,51 ha.

Au PLUi-H, la consommation foncière traduit l'engagement des élus Cœur de France en à maintenir et renforcer le territoire en tant que pôle structurant et diversifié et donc à se doter des capacités lui permettant d'assumer pleinement son rôle de pôle structurant du Sud Cher et du Berry.

- Hors zones 2AU, les besoins fonciers en extension à vocation résidentielle et à vocation économique s'élèvent à 80,7 ha.
- En incluant aux zones 1AU les zones 2AU, les besoins fonciers en extension à vocation résidentielle et économique s'élèvent à 100,4 ha.

Des zones d'urbanisation inscrites dans les enveloppes urbaines constituées

Trois zones d'urbanisation future sont inscrites dans l'emprise des enveloppes urbaines constituées du pôle urbain structurant de Saint-Amand-Montrond – Orval (2 zones 1AU à Orval et une zone 1AU à Saint-Amand-Montrond) soit quelques 7,1 hectares.

Les zones 1AU sont localisées en confortement des enveloppes bâties existantes.

Les zones 1AU et 2AU

Zones d'urbanisation future 1AU au PLUi-H	Superficie en hectares
Zones 1AU à vocation résidentielle	29,3 ha
Zones 1AUe à vocation économique	51,4 ha
Total zones 1AU	80,7 ha

Zones d'urbanisation future 2AU au PLUi-H	Superficie en hectares
Zones 2AU à vocation résidentielle	10,3
Zones 2AUe à vocation économique	9,4
Total zones 2AU	19,7 ha

Zones d'urbanisation future 1AU et 2AU (hors zone économique 2AUe d'intérêt supérieur la Croisière)	Superficie en hectares
Zones 1AU et 1AUe	80,7 ha
Zones 2AU et 2AUe	19,7 ha
Total zones 1AU et 2AU	100,4 ha

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

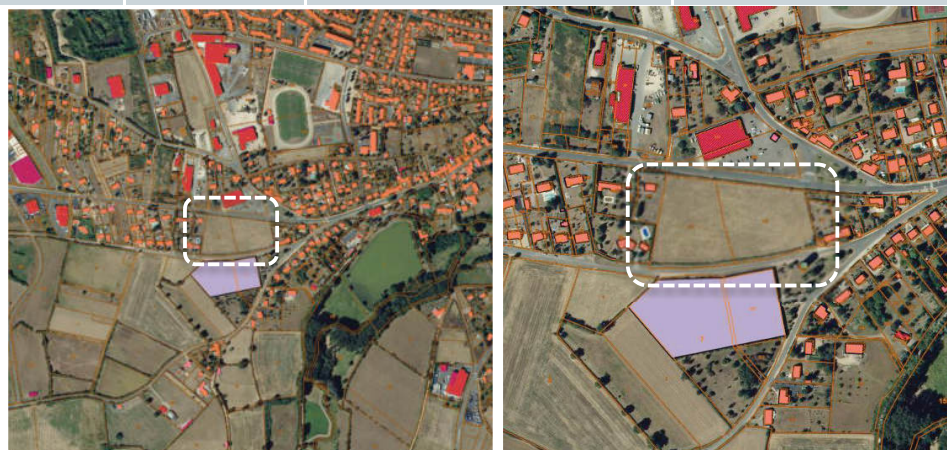
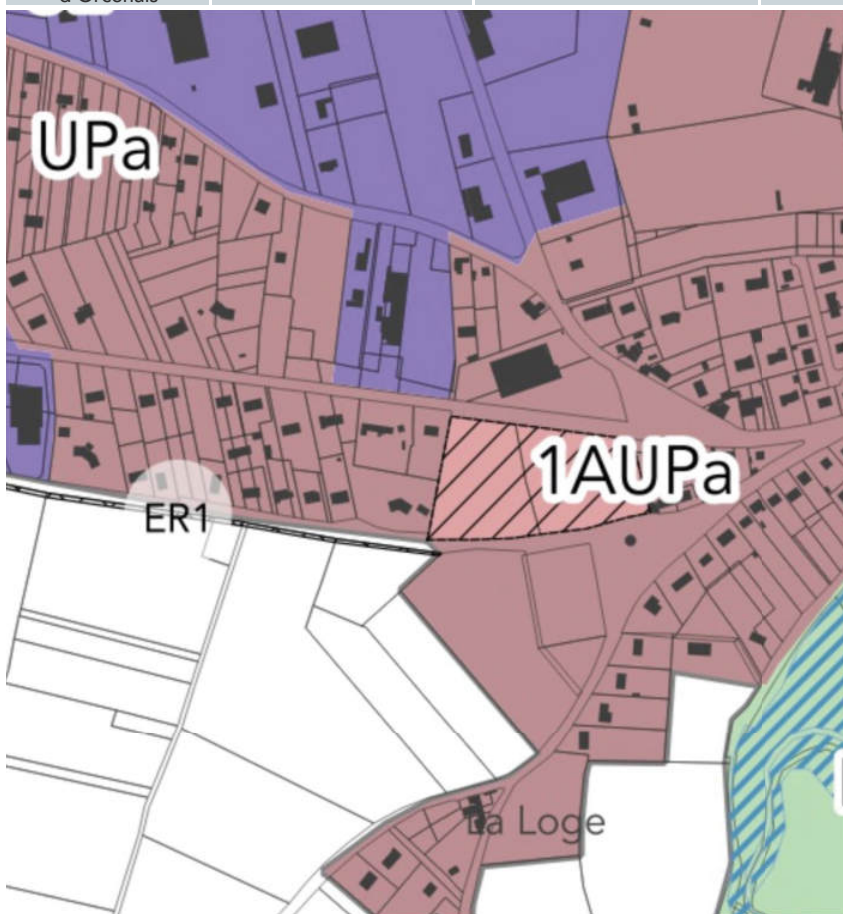
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL						
Secteur 1 Orval OAP route d'Orcenais	Zone AU2 au PLU communal	Zone 1AUa au PLUi-H	1,6 ha	174 175	Environ 15 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
Secteur 2 Orval OAP rue des Violettes	Zone AU1 au PLU communal	Zone 1AUa au PLUi-H	2,5 ha	AC 218 AD 353, 289	Phase 1 : environ 15 logements Phase 2 : environ 15 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
Secteur 3 Saint-Amand-Montrond OAP Champ Grelet	Zones UP et 1AUa au PLU communal	Zone 1AU au PLUi-H	2,4 ha	BL 38, 132, 316, 136, 312	Environ 22 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
Secteur 4 Saint-Amand-Montrond OAP Séjots Nord	Zone 2AUa au PLU communal	Zone 1AU au PLUi-H	7,2 ha	BK 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 646, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 216, 217, 218, 219, 277, 653, 655, 654, 271, 280, 282, 283, 284	Phase 1 : environ 40-45 logements Phase 2 : environ 40-45 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
POLES DE PROXIMITE RURALE						
Secteur 5 Bruère-Allichamps OAP Bourg Sud	Ex Zone NA au POS	Zone 1AUpb au PLUi-H	1,6 ha	AC 189, 188, 187, 186, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 156, 157, 95	Environ 15-17 logements	Conforcement du pôle de proximité rurale
Secteur 6 Charenton-du-Cher OAP Bourg Sud	Zone 1AU au PLU communal	Zone 1AUpb au PLUi-H	1,4 ha	124, 128, 171	Environ 15 logements	Conforcement du pôle de proximité rurale
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 6 Arpueilles OAP Bourg	Secteur non bâti en continuité du bourg	Zone 1AUH au PLUi-H	0,9 ha	930 ZD 67,68, 57	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 7 Bouzais OAP Champs de La Chapelle	Zone au PLU communal	Zone 1AUH au PLUi-H	2,1 ha	ZB 190	Environ 15-20 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 8 Coust OAP Bourg	Secteur non bâti	Zone 1AUB au PLUi-H	0,6 ha	ZP 81, 78, 80, 79	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 9 La Groutte OAP Chemin Creux	Secteur 1AUc au PLU communal	Zone 1AUB au PLUi-H	1,4 ha	ZC 13,16, 98	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 10 La Groutte OAP Ainay-leVieil	Secteur 1AUc au PLU communal	Zone 1AUB au PLUi-H	3,4 ha	ZC 154, 67, 68, 69, 133, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45	Phase 1 : environ 10 logements Phase 2 : environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 11 Meillant OAP - Nechassins	Zone constructible à la carte communale	Zone 1AUB au PLUi-H	1,4 ha	5	Environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 12 Marçais OAP - Bourg	Zone constructible à la carte communale	Zone 1AUB au PLUi-H	0,9 ha	OC 555	Phase 1 : environ 7 logements Phase 2 : environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 13 La Celle OAP - route de la Forêt	RNU Jachères et prairies fauchées	Zone 1AUB au PLUi-H	1,3 ha	555, 554, 556, 544, 546, 545, 548, 547, 1798, 1797	Projet hébergement sénior : site identifié stratégique par le Conseil Départemental	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"

PLUi-H Cœur de France - atopia + espacités + adev

18

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

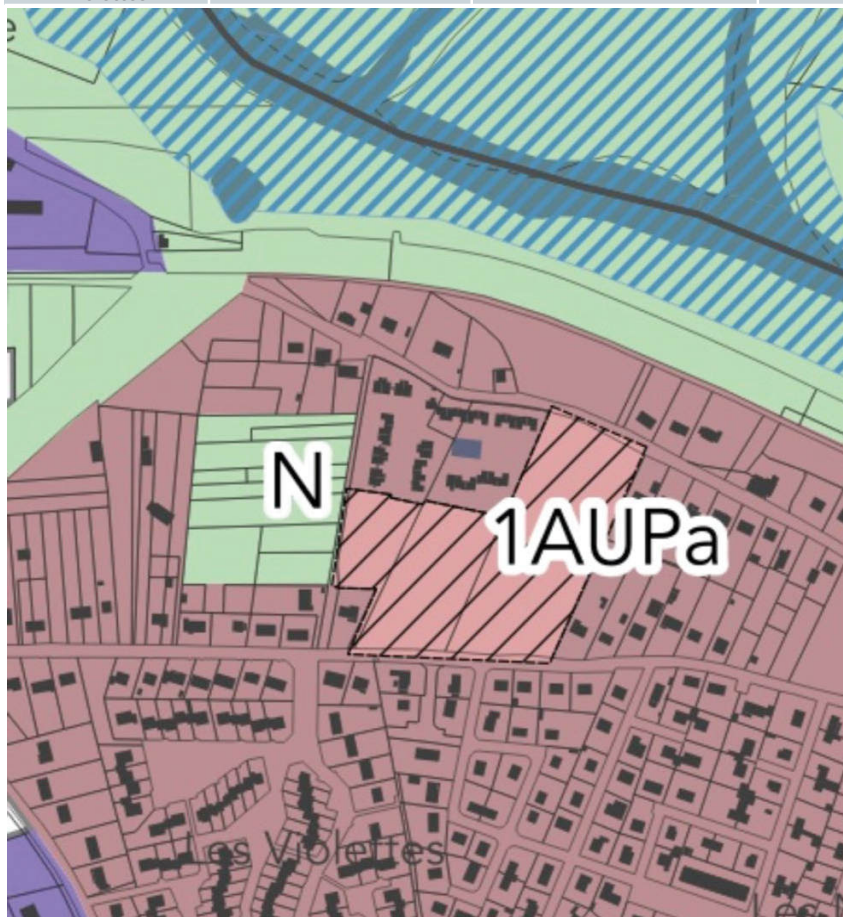
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL						
Secteur 1 Orval OAP route d'Orcenais	Zone AU ² au PLU communal	Zone 1AUPa au PLUi-H	1,6 ha	174 et 175	Environ 15 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUPa inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée du pôle aggloméré
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Prairie pâturée
- Zones de prairies à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Milieu peu favorables au déplacement pour la biodiversité, encadrés dans une zone urbanisée

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

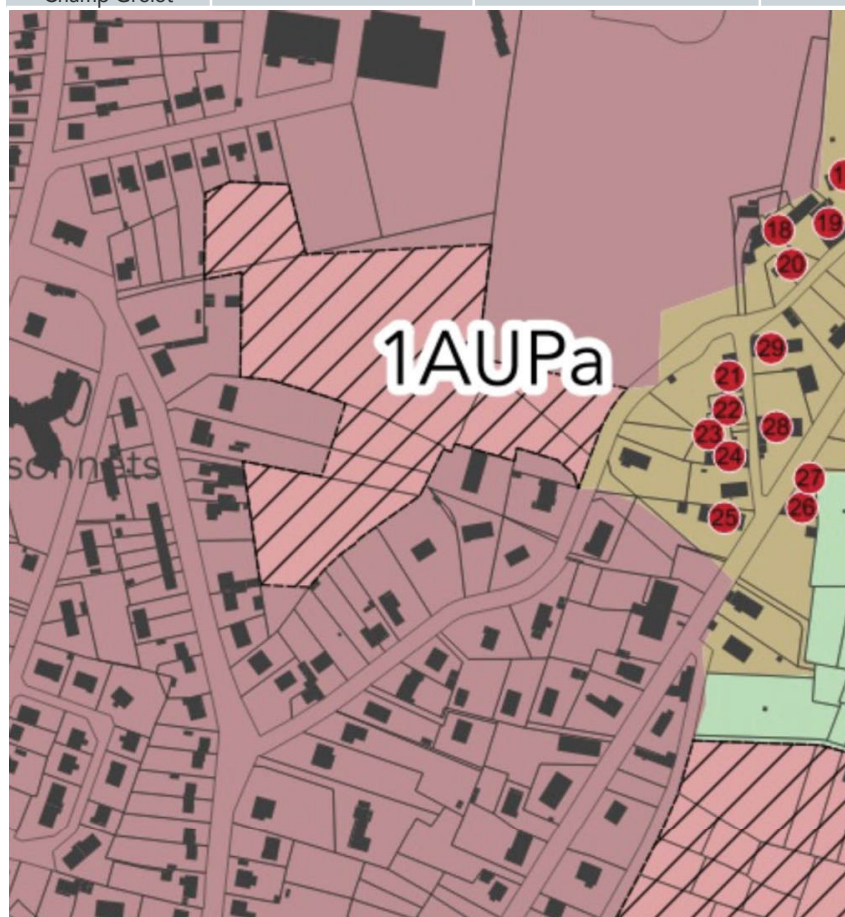
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL						
Secteur 2 Orval OAP rue des Violettes	Zone AU ¹ au PLU communal	Zone 1AUPa au PLUi-H	2,5 ha	AC 218 AD 353 AD 289	Phase 1 : environ 15 logements Phase 2 : environ 15 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUPa inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée du pôle aggloméré
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Peu d'habitats semi-naturels sont présents : cultures et jachères entourées par des habitations et des jardins
- Zones de prairies à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Milieux peu favorables au déplacement pour la biodiversité, encadrés dans une zone urbanisée

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

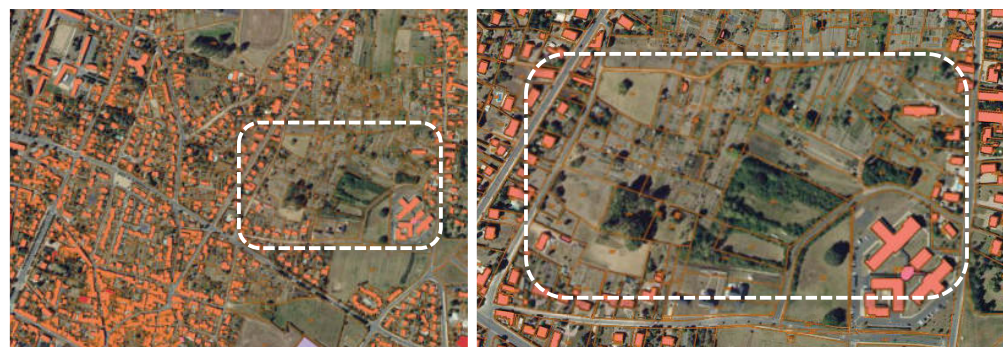
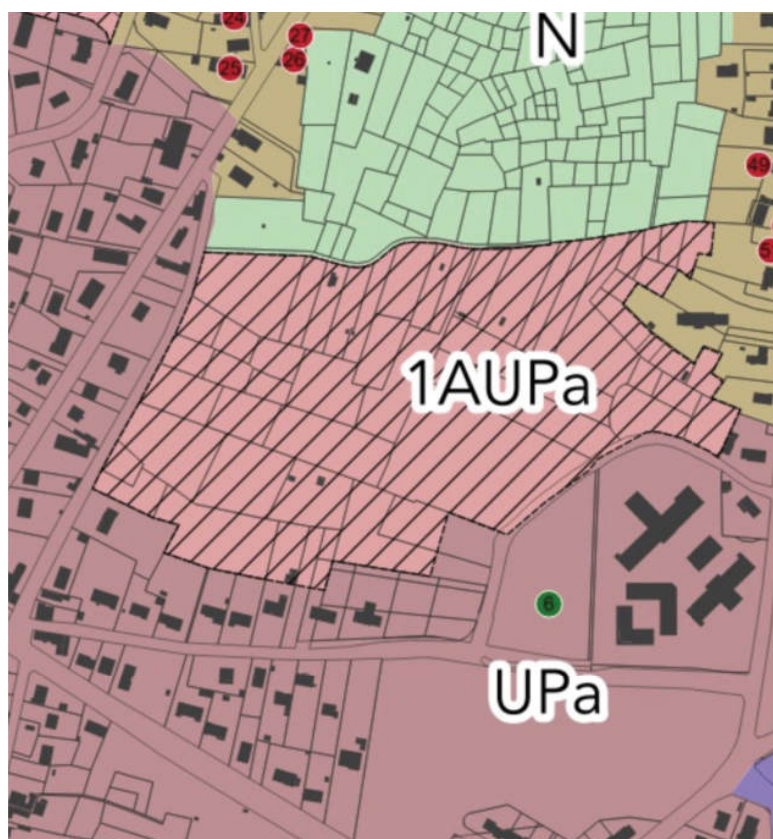
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL						
Secteur 3 Saint-Amand-Montrond OAP Champ Grelet	Zones UP et 1AUa au PLU communal	Zone 1AU PLUi-H	2,4 ha	BL 38, BL 132, BL 316, BL 136, BL 312	Environ 22 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUPa inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée du pôle aggloméré
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Zone de pelouses de petite surface et de jardins à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Plantation de peupliers à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité floristique mais utile pour l'avifaune
- Zones d'habitations à potentiel d'accueil nul pour la biodiversité
- Zone entourée par les habitations, habitats peu favorables aux déplacements de plusieurs taxons

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

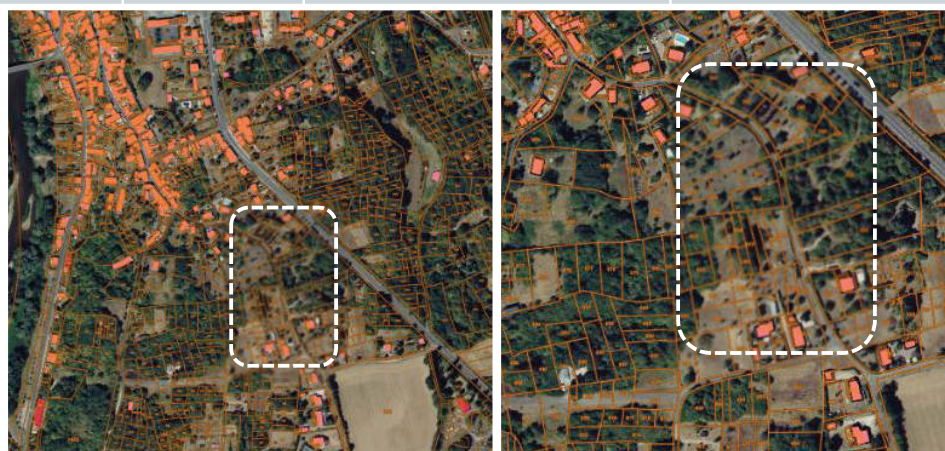
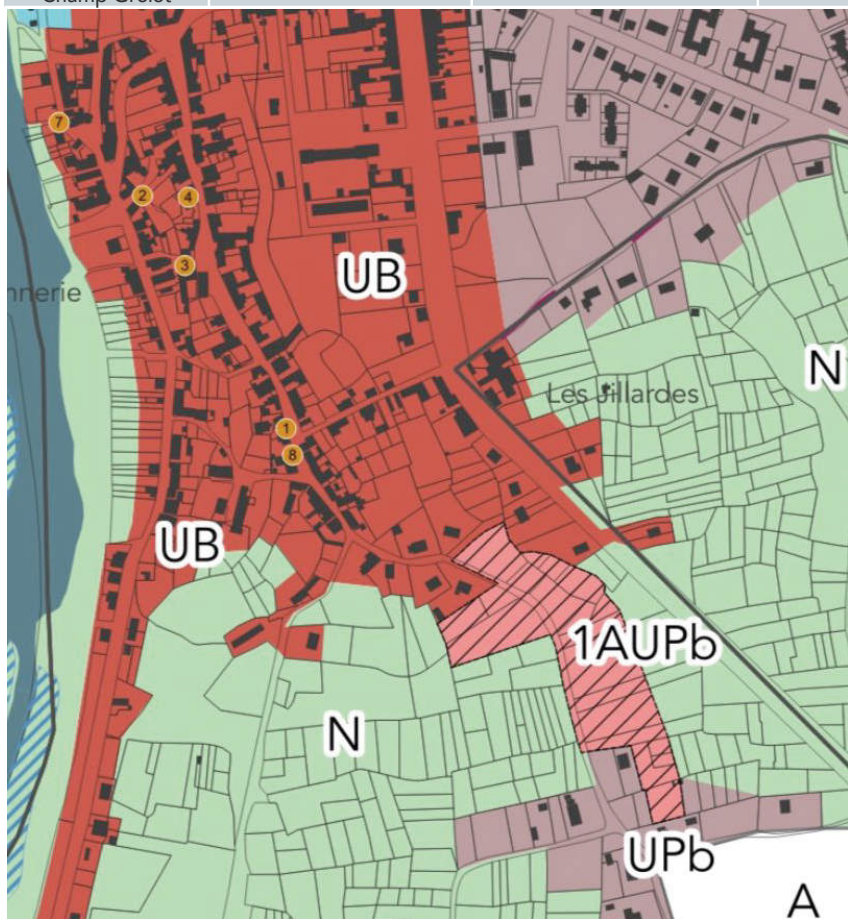
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLE URBAIN SAINT-AMAND-MONTROND - ORVAL						
Secteur 4 Saint-Amand-Montrond OAP Séjots Nord	Zone 2AUa au PLU communal	Zone 1AU PLUi-H	7,2 ha	BK 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 646, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 216, 217, 218, 219, 277, 653, 655, 654, 271, 280, 282, 283, 284	Phase 1 : environ 40-45 logements Phase 2 : environ 40-45 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUPa inscrite dans l'enveloppe urbaine constituée du pôle aggloméré
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Peu d'habitats semi-naturels présents : fourrés, haies
- La majorité du site est composée de jardins maraichers et horticoles privés peu favorables à l'accueil d'une biodiversité remarquable
- Les fourrés sont favorables à l'établissement de certaines espèces ornithologiques (aires de nourrissage)
- Zones de jardins, plantations artificielles de peupliers proches des habitations à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Zone entourée par les habitations, habitats peu favorables aux déplacements de plusieurs taxons

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

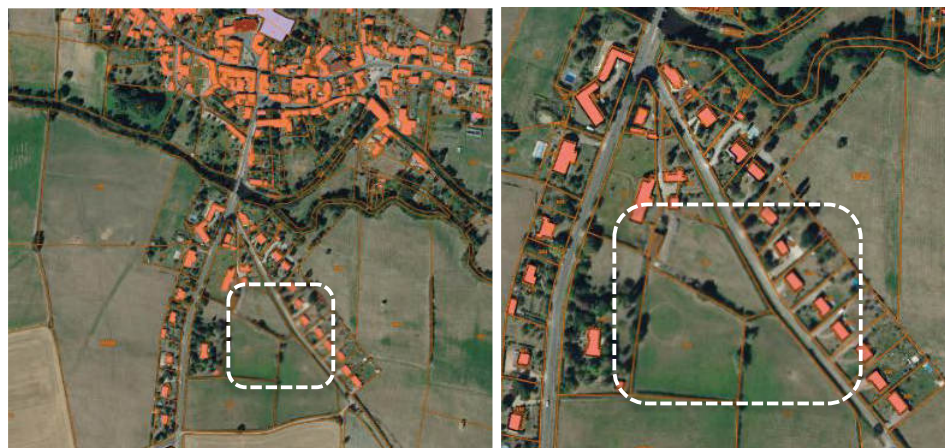
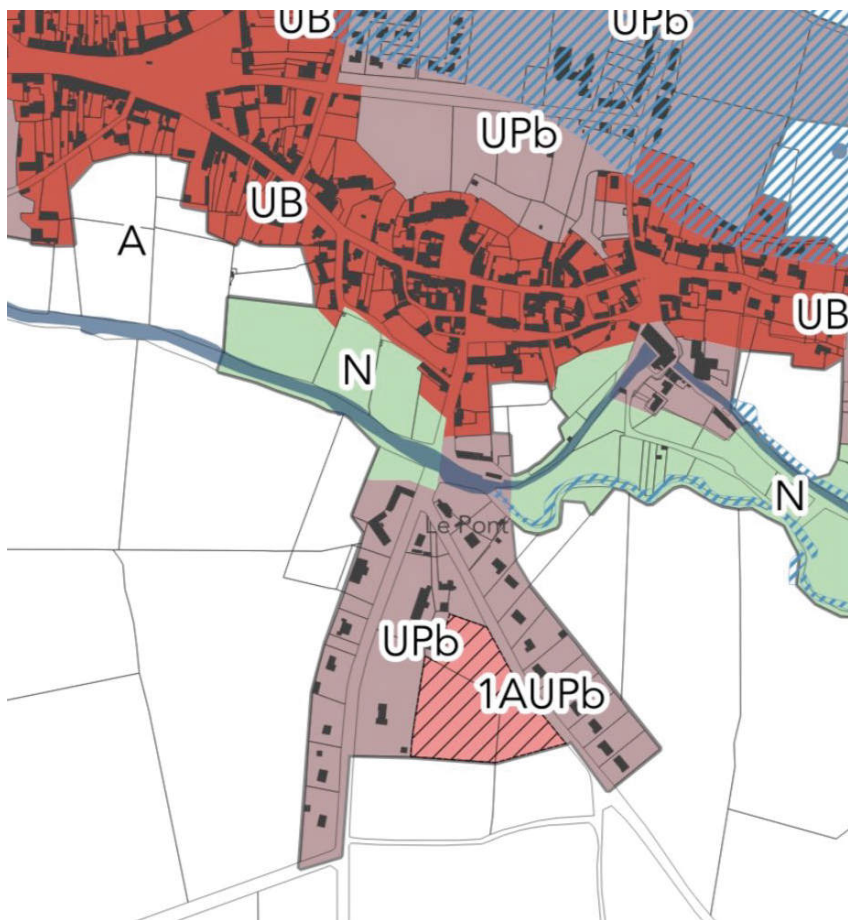
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLES DE PROXIMITÉ RURALE						
Secteur 3 Saint-Amand-Montrond OAP Champ Grelet	Zones UP et 1AUa au PLU communal	Zone 1AU PLUi-H	2,4 ha	BL 38, BL 132, BL 316, BL 136, BL 312	Environ 22 logements	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUPb en confortement du bourg
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Peu d'habitats semi-naturels sont présents : boisements dominés par les chênes
- Zone d'habitations, de jardins et de haies à faible potentiel d'accueil de la biodiversité
- Présence d'une route à forte affluence à l'est, barrière pour de nombreux taxons
- Milieux semi-naturels favorables au nourrissage et au déplacement pour quelques taxons, à proximité de zones boisées

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

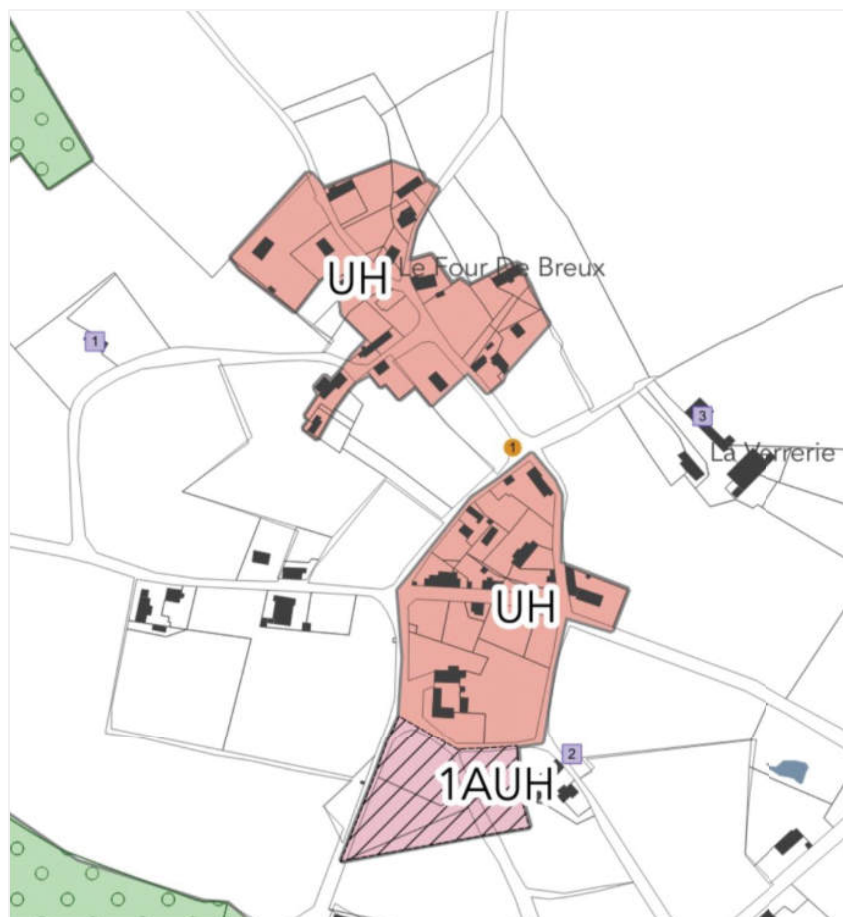
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLES DE PROXIMITE RURALE						
Secteur 6 Charenton-du-Cher OAP Bourg Sud	Zone 1AU au PLU communal	Zone 1AUpb PLUi-H	1,4 ha	124, 128 ,171	Environ 15 logements	Conforcement du pôle de proximité rurale



- Zone 1AUPb en confortement d'un secteur pavillonnaire
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Plusieurs habitats semi-naturels sont présents : prairie pâturée, ronciers
- Prairie fortement pâturée à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Les ronciers se sont développés sur des barbelés
- Milieux semi-naturels peu favorables au déplacement pour quelques taxons.

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha)	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 6 Arpheuilles OAP Bourg	Secteur non bâti, espace non déclaré à la PAC	Zone 1AU PLUi-H	0,9 ha	930 ZD 67,68, 57	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUH en confortement sud du bourg
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Un habitat semi-naturel est présent : les prairies pâturées sont entourées de haies très enfrichées
- La présence de friches est favorable à l'établissement de certaines espèces d'oiseaux communes
- Zones de jardins à proximité à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

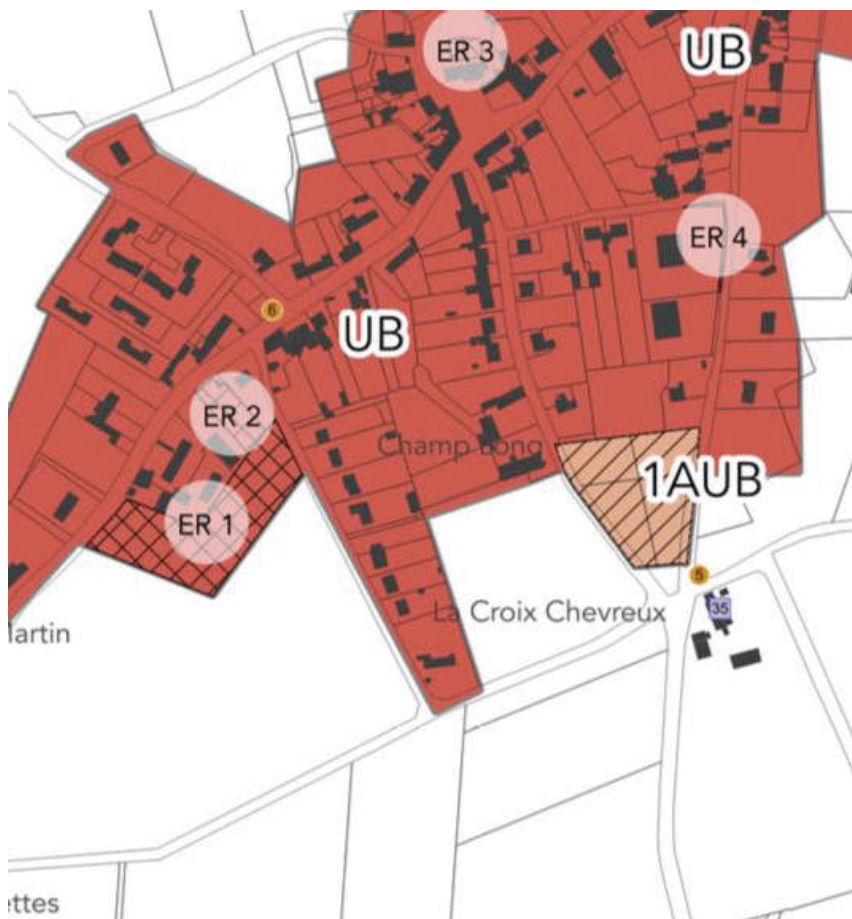
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 7 Bouzais OAP Champs de La Chapelle	Zone au PLU communal	Zone 1AUH PLUi-H	2,1 ha	ZB 190	Environ 15-20 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUH en confortement d'un secteur résidentiel constitué
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Un habitat semi-naturel est présent : prairie pâturée et/ou fauchée entourée d'un boisement dominé par les chênes
- La présence d'un boisement proche est favorable à l'établissement de certaines espèces d'oiseaux communes
- Zones de prairies à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

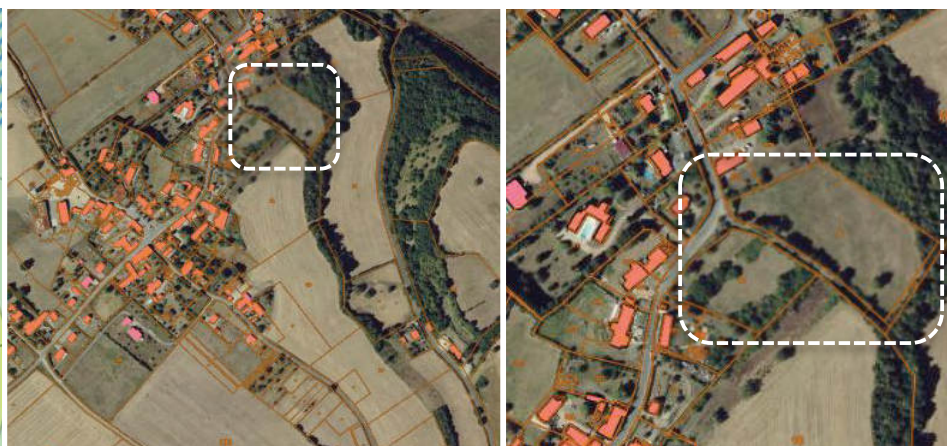
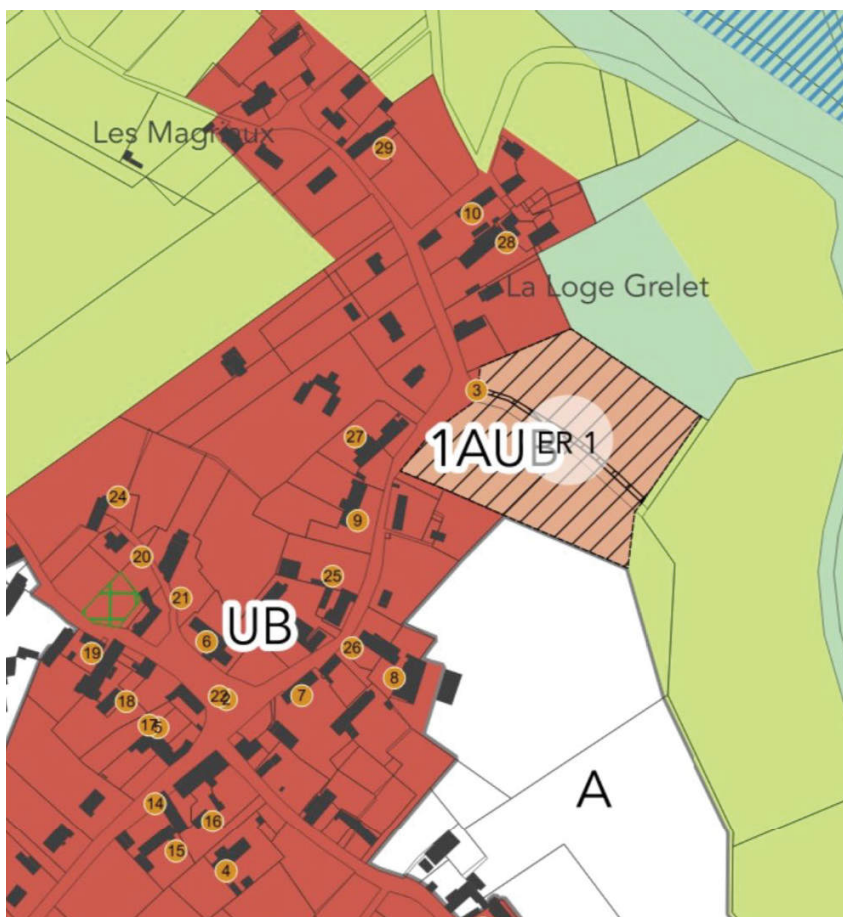
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 8 Coust OAP Bourg	Secteur non bâti	Zone 1AUB PLUi-H	0,6 ha	ZP 81, 78, 80, 79	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUB en confortement du bourg
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Un habitat semi-naturel est présent : prairie pâturée et/ou fauchée entourée d'une haie fortement gérée
- Zones de prairies à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité entourée par la route et par des habitations

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

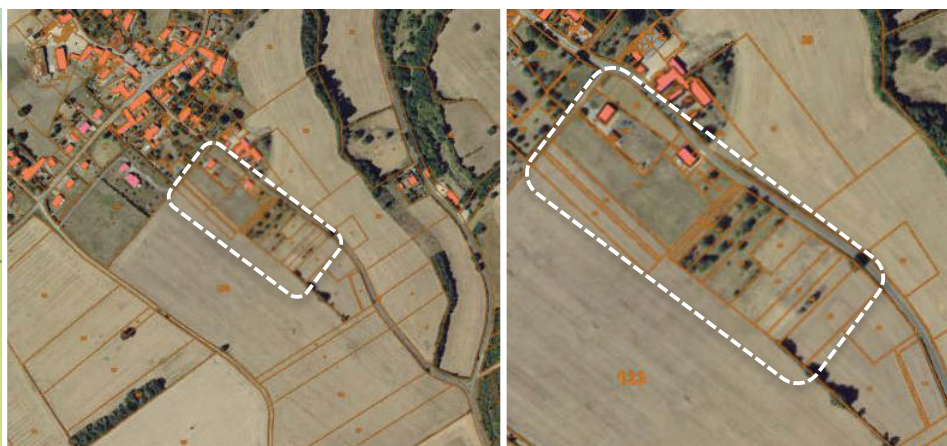
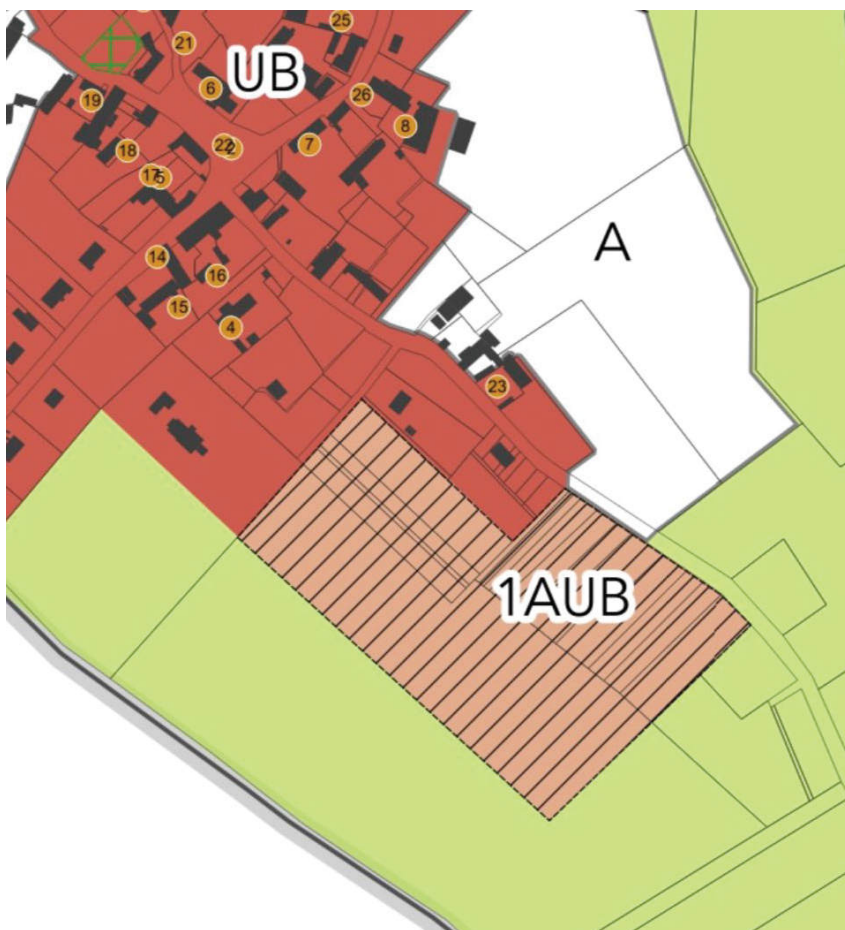
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 9 La Groutte OAP Chemin Creux	Secteur 1AUc au PLU communal	Zone 1AUB PLUi-H	1,4 ha	ZC 13,16, 98	Environ 4-5 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUB en confortement du bourg
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017) hormis parcelle 16 (à l'est)
- Plusieurs habitats semi-naturels sont présents : jachères, prairies fauchées et fourrés localisés dans une zone urbanisée
- Zones de prairies, de jachères et de fourrés à moyen potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Zone de culture à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

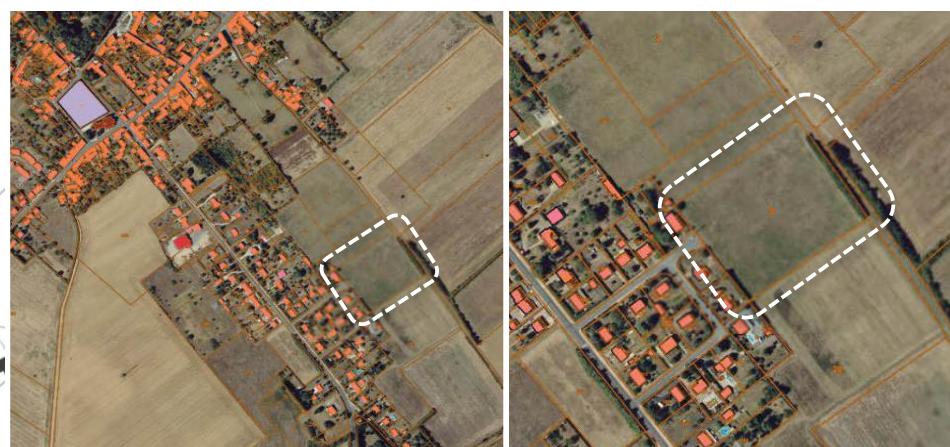
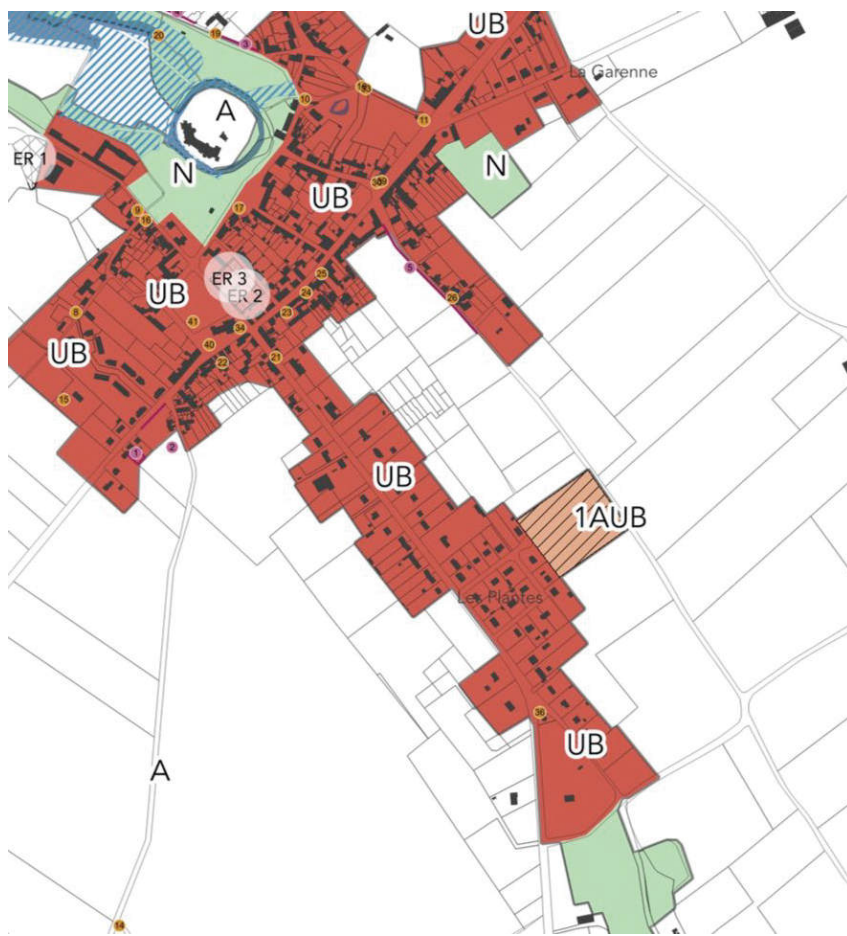
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 10 La Groutte OAP Ainay-leVieil	Secteur 1AUc au PLU communal	Zone 1AUB PLUi-H	3,4 ha	ZC 154, 67, 68, 69, 133, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45	Phase 1 : environ 10 logements Phase 2 : environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUB en conforment d'une zone en cours d'urbanisation et dans le prolongement du bourg
- Parcelles 67, 68, 69, 45, 133 déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Plusieurs habitats semi-naturels sont présents : prairies fauchées et pelouses arborées localisées dans une zone urbanisée
- Zones de prairies et de pelouses arborées à moyen potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Zone de culture à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Milieux de culture très ouverts, très peu de haies

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 11 Meillant OAP - Nechassins	Zone constructible à la carte communale	Zone 1AUB au PLUi-H	1,4 ha	5	Environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



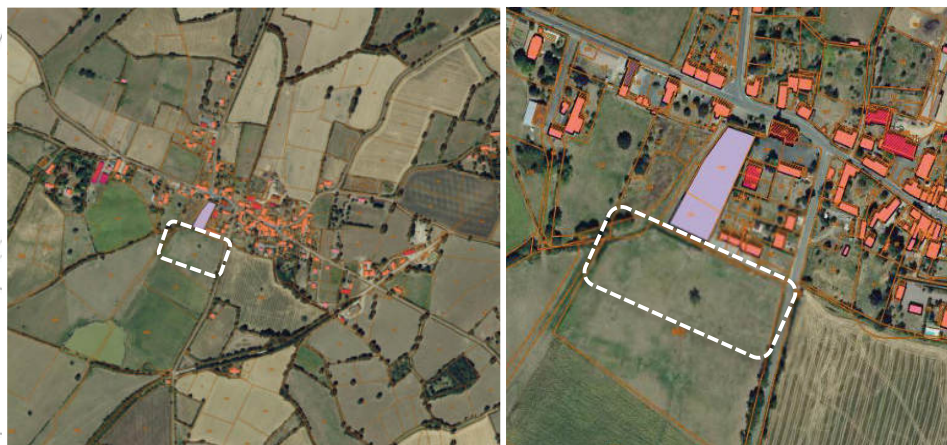
- Zone 1AUB dans la continuité d'un lotissement existant
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Un habitat semi-naturel est présent : prairie de fauche
- Zones de prairies à moyen potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Réseau de haies très peu développé dans le secteur

PLUi-H Cœur de France - atopia + espace + adev

30

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

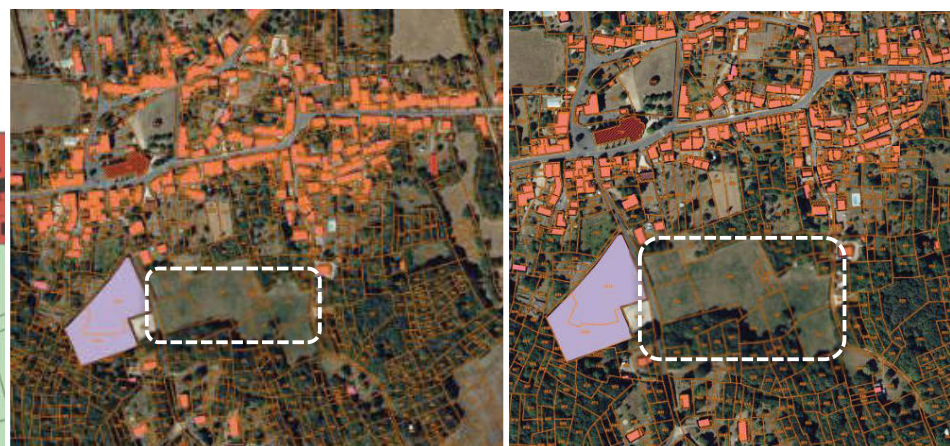
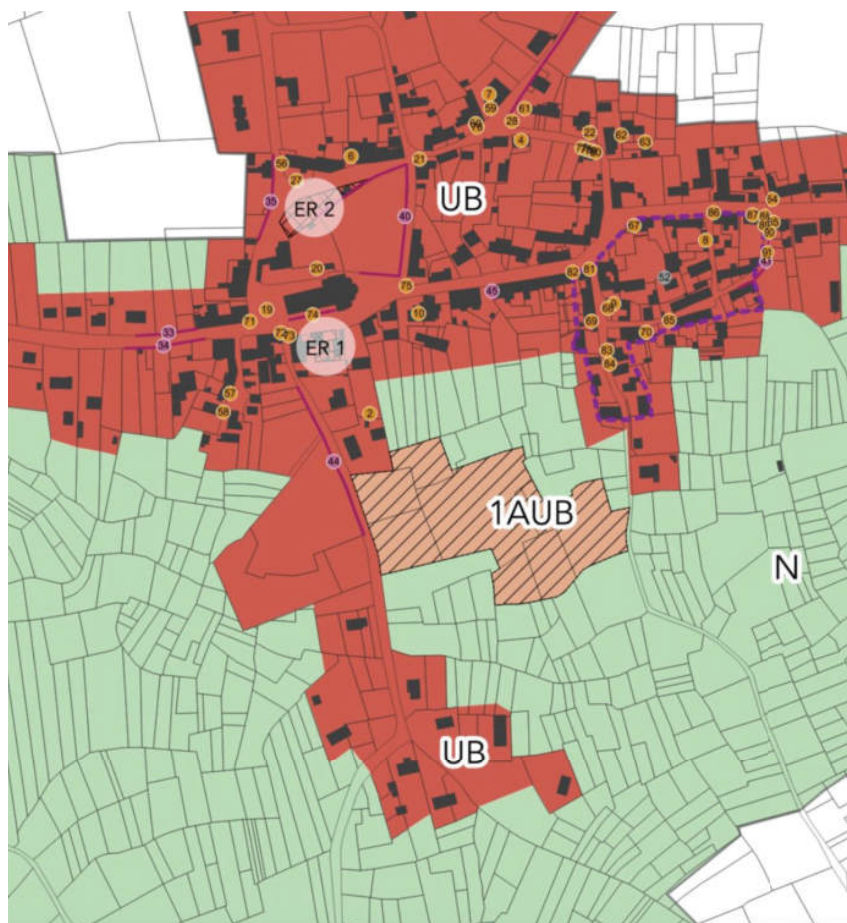
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 12 Marçais OAP - Bourg	Zone constructible à la carte communale	Zone 1AUB au PLUi-H	0,9 ha	OC 555	Phase 1 : environ 7 logements Phase 2 : environ 10 logements	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



- Zone 1AUB du village de Marçais
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Un habitat semi-naturel est présent : prairie de fauche localisée au sud du bourg
- Zones de prairies à moyen potentiel d'accueil pour la biodiversité
- Peu de haies

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 13 La Celle OAP – route de la Forêt	Jachères et prairies fauchées	Zone 1AUB au PLUi-H	1,3 ha	555, 554, 556, 544, 546, 545, 548, 547, 1798, 1797	Projet hébergement sénior : site retenu stratégique par le Conseil Départemental	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"



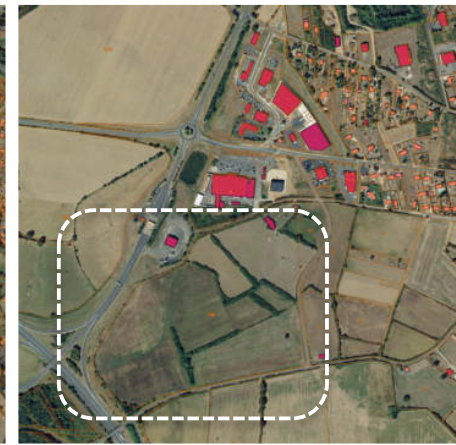
- Zone 1AUB en prolongement du bourg historique
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Plusieurs habitats semi-naturels sont présents : jachères et prairies fauchées entourées par des boisements dominés par les chênes
- Zones de prairies à moyen potentiel d'accueil pour la biodiversité

ZONES 1AU ECONOMIQUES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 14 Orval OAP – Parc d'activités de l'Autoroute	Zone AUe au PLU ZAC	Zone 1AUe au PLUi-H	17,6 ha	273, 155, 158, 275	18 lots	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
Secteur 15 Nozières OAP – Zone d'activités RD925	Zone UE et Aue au PLU communal	Zone 1AUe au PLUi-H	16,3 ha	ZB 242, 257, 259, 305	3 lots minimum	Zone économique partiellement bâtie (SOFLOC) située sur l'axe stratégique Saint-Amand-Montrond – Lignièrès et en entrée de territoire (accès autoroutier)
Secteur 16 Saint-Amand-Montrond OAP – Les Carmes	Zone AUb PLU communal ZAC	Zone 1AUe au PLUi-H en partie sud dans le prolongement de la ZAE Cité de l'Or Zone 2AUe au PLUi-H en partie nord	21 ha phasés en zone 1AUe et 2AUe	BI 147, 151, 131, 148, 103,113, 149, 115, 105, 150,,110,109, 107, 106, 117, 120, 116, 119, 121, 123, 32, 29, 28,27,26, 25, 24, 23, 22, 145, 9, 72, 8, 7 BH 123, 122, 121, 120, 112, 111	Phase 1 : 20 – 30 lots Phase 2 : 25 – 35 lots	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval
Secteur 17 Drevant OAP – Zone d'activités économiques	Ex zone NAb au POS	Zone 1AUe au PLUi-H	5,5 ha	ZM 299, 298, 263, 323, 326, 325, 329, 327, 322, 331 ZK 216, 47, 34, 41, 42, 50, 49, 48, 47, 45, 46	Plusieurs lots aménageables entre la séquence Est et la séquence Ouest de la zone d'activités économiques	Zone économique existante à l'ex POS et partiellement aménagée (SIRTOM, déchèterie intercommunale, activités artisanales et économiques...)

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 14 Orval OAP – Parc d'activités de l'Autoroute	Zone AUe au PLU ZAC	Zone 1AUe au PLUi-H	17,6 ha	273, 155, 158, 275	18 lots	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUe dans la continuité de la zone économique située en entrée du pôle aggloméré
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017) hormis parcelle 156
- Opération d'urbanisme publique : Zone d'Aménagement Concerté LES SOCQUES - ORVAL (périmètre ZAC en annexe du dossier de PLUi-H arrêté)

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

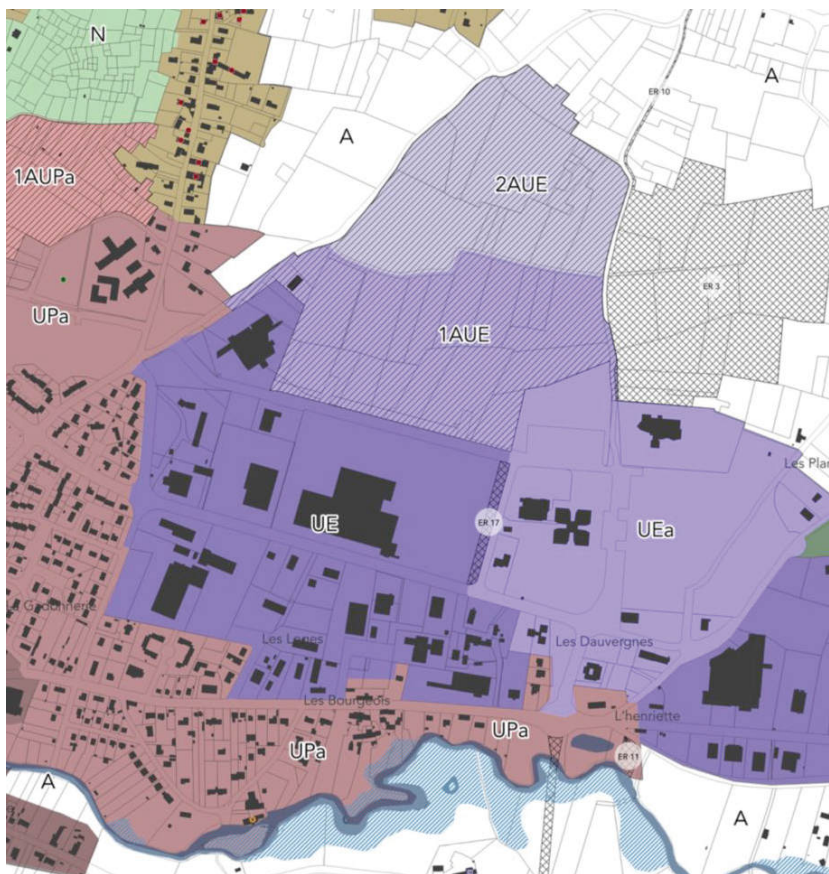
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 15 Nozières OAP – Zone d'activités RD925	Zone UE et Aue au PLU communal	Zone 1AUe au PLUi-H	16,3 ha	ZB 242, 257, 259, 305	3 lots minimum	Zone économique partiellement bâtie (SOFOC) située sur l'axe stratégique Saint-Amand-Montrond – Lignièrès et en entrée de territoire (accès autoroutier)



- Zone 1AUe partiellement occupée par des constructions à vocation économique (société SOFOC)
- Parcelles déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Prairie de fauche, prairie pâturée, boisements, haies
- Zones de prairies humides à fort potentiel d'accueil pour la biodiversité et présence de nombreuses zones humides (boisements au sud, cultures, prairies de fauche et pâturées)
- Présence de plusieurs mares/plans d'eau

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT, DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

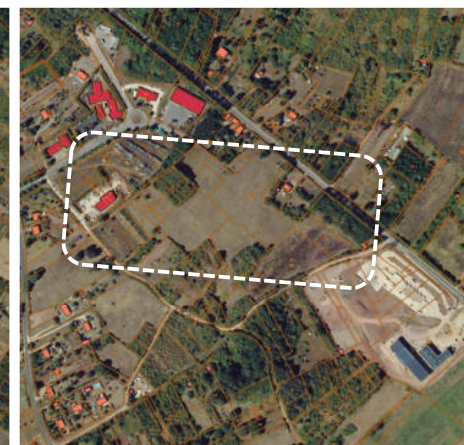
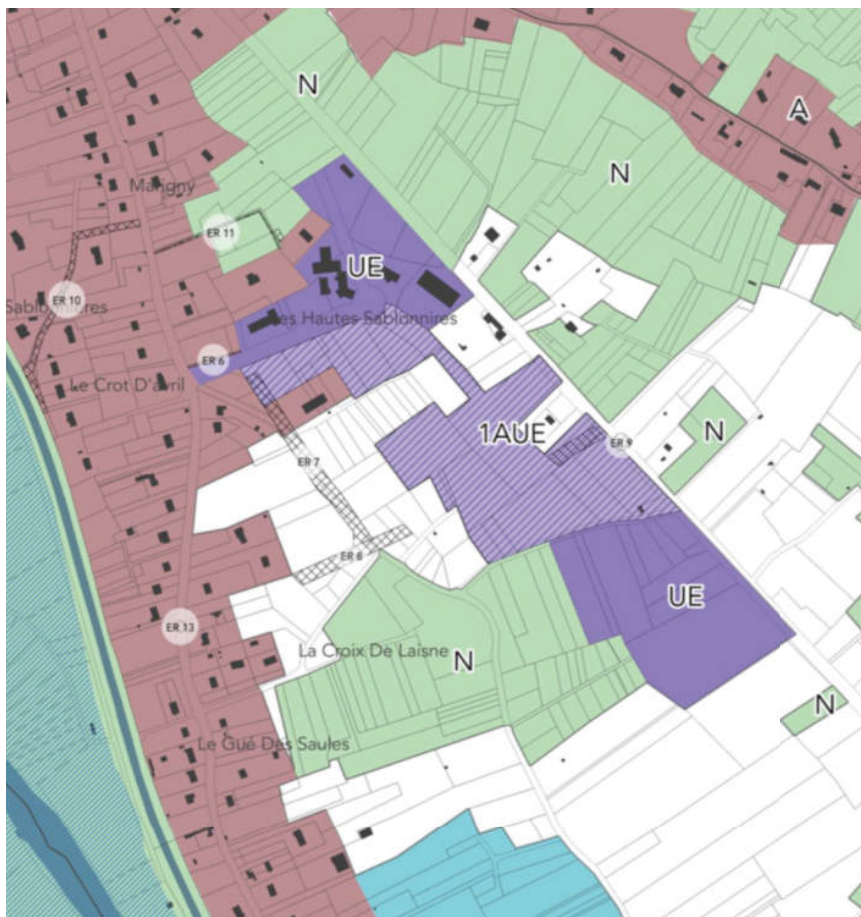
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 16 Saint-Amand-Montrond OAP – Les Carmes	Zone AUb PLU communal ZAC	Zone 1AUe au PLUi-H en partie sud dans le prolongement de la ZAE Cité de l'Or Zone 2AUe au PLUi-H en partie nord	21 ha phasés en zone 1AUe et 2AUe	BI 147, 151, 131, 148, 103,113, 149, 115, 105, 150,,110,109, 107, 106, 117, 120, 116, 119, 121, 123, 32, 29, 28,27,26, 25, 24, 23, 22, 145, 9, 72, 8, 7 BH 123, 122, 121, 120, 112, 111	Phase 1 : 20 – 30 lots Phase 2 : 25 – 35 lots	Renforcement du pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval



- Zone 1AUe et 2AUe dans la continuité de la Cité de l'Or
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Opération d'urbanisme publique : Zone d'Aménagement Concerté DES CARMES (périmètre ZAC en annexe du dossier de PLU)

ZONES 1AU MIXTES : LES URBANISATIONS EN EXTENSION ET EN CONFORTEMENT DES ENVELOPPES BATIES EXISTANTES

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 17 Drevant OAP – Zone d'activités économiques	Ex zone NAb au POS	Zone 1AUe au PLUi-H	5,5 ha	ZM 299, 298, 263, 323, 326, 325, 329, 327, 322, 331 ZK 216, 47, 34, 41, 42, 50, 49, 48, 47, 45, 46	Plusieurs lots aménageables entre la séquence Est et la séquence Ouest de la zone d'activités économiques	Zone économique existante



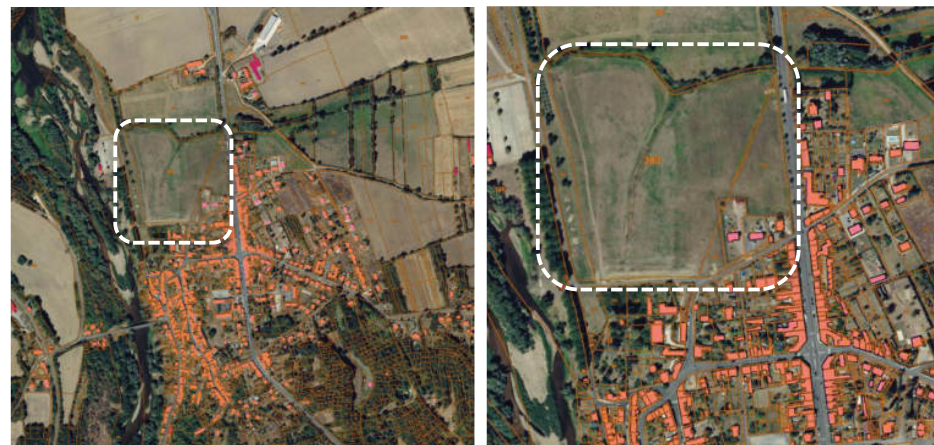
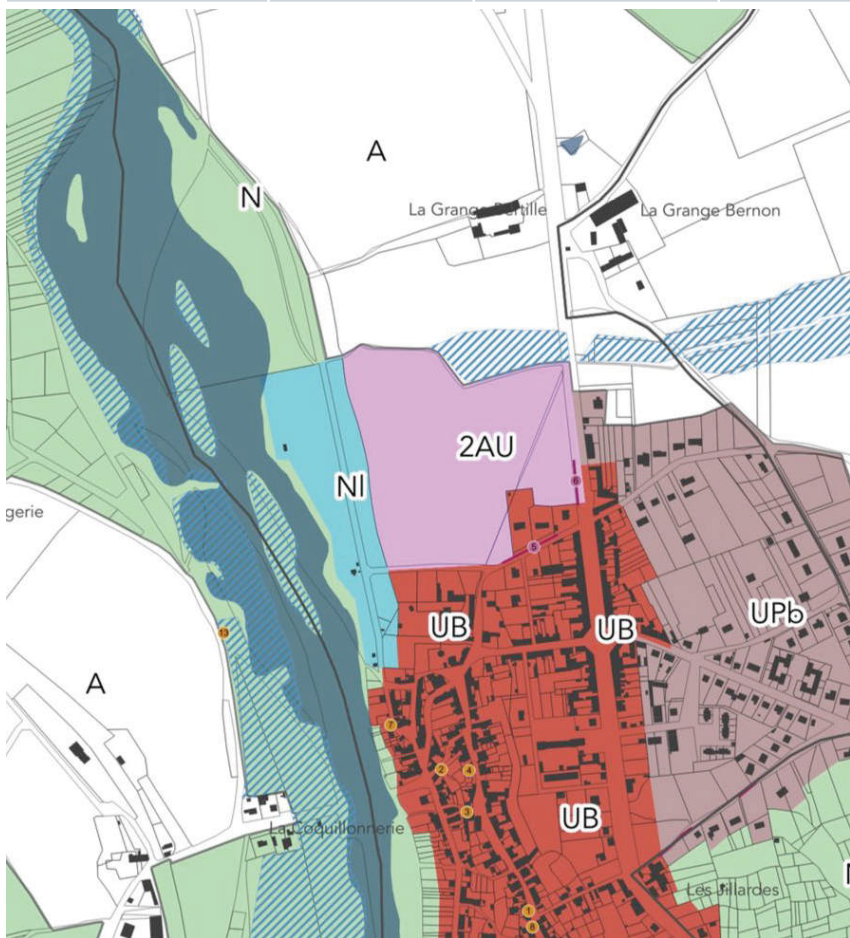
- Zone 1AUe dans la continuité de la déchèterie intercommunale (Est) et d'activités économiques (Ouest)
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Jachères et boisements/fourrés entourés par les habitations ou la route
- Zones de cultures à faible potentiel d'accueil pour la biodiversité

ZONES 2AU : LES URBANISATIONS A LONG TERME

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLES DE PROXIMITÉ RURALE						
Secteur 18 Bruère-Allichamps	Ex zone NA au POS	Zone 2AU au PLUi-H	6,4 ha	AA 10, 11, 16	/	Conforcement du pôle de proximité rurale
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 19 Saint-Pierre-les-Etieux	Ex zone UD au POS	Zone 2AU au PLUi-H	1,5 ha	ZR 1361, 378, 1157, 1273, 1272, 1266	/	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
Secteur 20 Nozières	Zone AUb au PLU communal	Zone 2AU au PLUi-H	2,2 ha	ZB 133, 313, 132, 131	/	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"

ZONES 2AU : LES URBANISATIONS A LONG TERME

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
POLES DE PROXIMITÉ RURALE						
Secteur 18 Bruère-Allichamps	Ex zone NA au POS	Zone 2AU au PLUi-H	6,4 ha	AA 10, 11, 16	/	Conforcement du pôle de proximité rurale



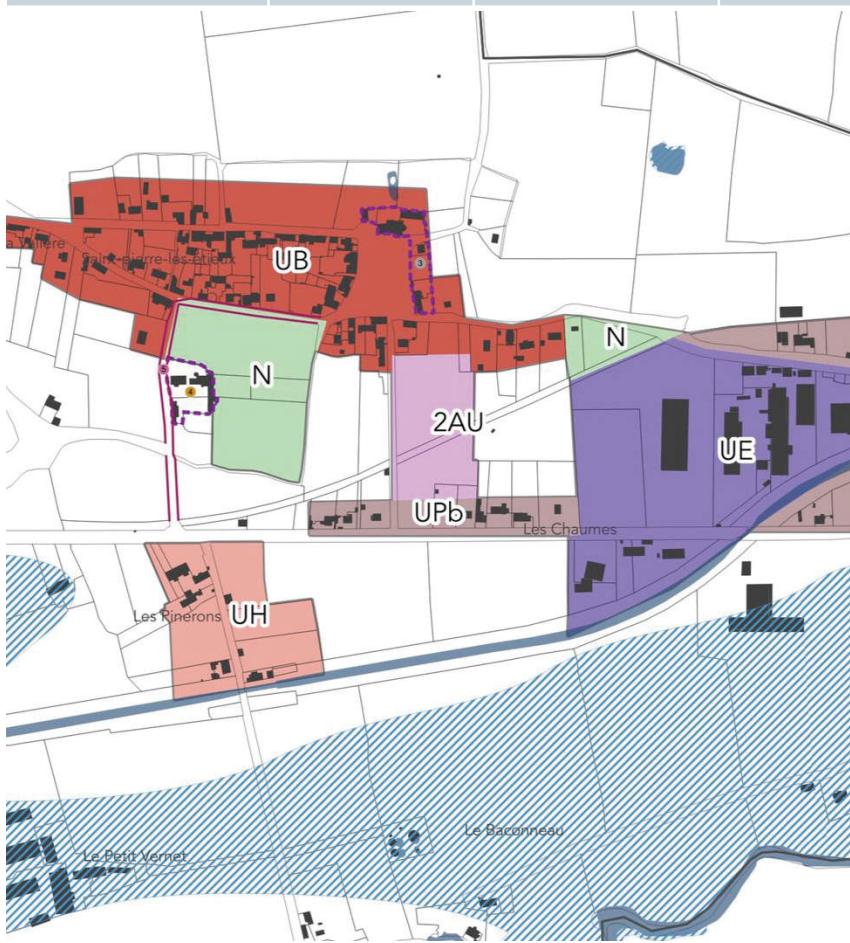
- Zone 1AUB dans le prolongement nord du bourg (zone archéologique)
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

ZONES 2AU : LES URBANISATIONS A LONG TERME

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
-----------------------------	--	--	-------------------------	------------------------	-------------------------------	---

VILLAGES VIVANTS

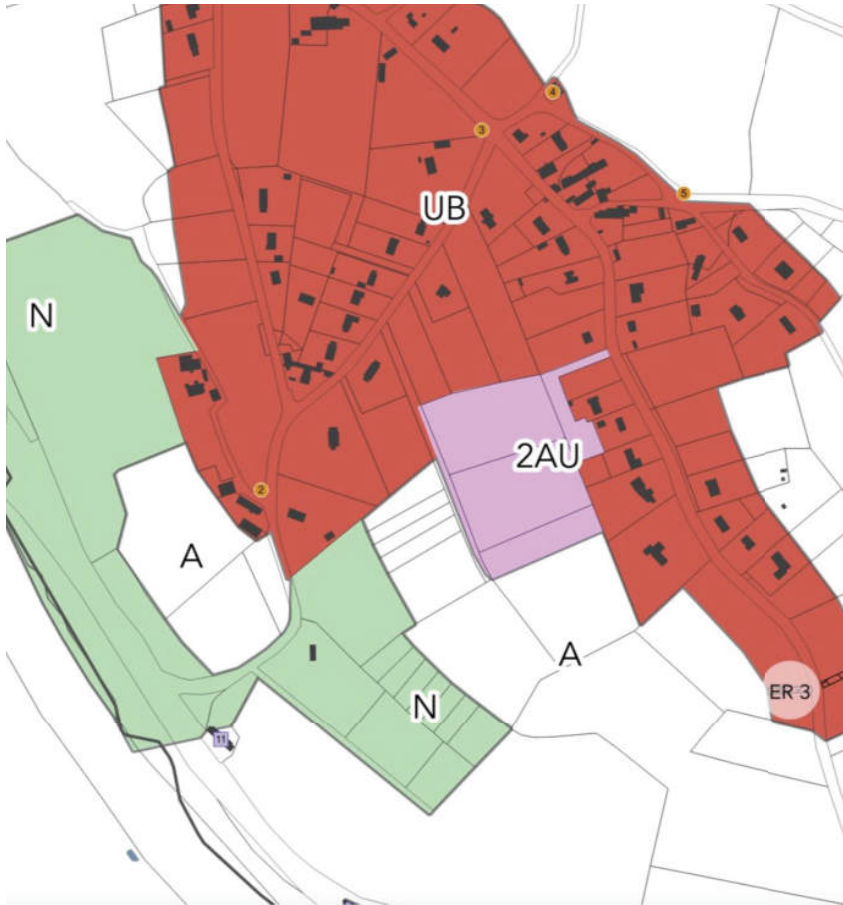
Secteur 19 Saint-Pierre-les-Etieux	Ex zone UD au POS	Zone 2AU au PLUi-H	1,5 ha	ZR 1361, 378, 1157, 1273, 1272, 1266	/	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"
---------------------------------------	-------------------	--------------------	--------	--------------------------------------	---	---



- Zone 1AUB dans la continuité du bâti
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

ZONES 2AU : LES URBANISATIONS A LONG TERME

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
VILLAGES VIVANTS						
Secteur 20 Nozières	Zone AUb au PLU communal	Zone 2AU au PLUi-H	2,2 ha	ZB 133, 313, 132, 131	/	Maintien de la vocation et du maillage "Villages Vivants"






- Zone 1AUB dans la continuité d'une urbanisation existante
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017), hormis parcelle 131

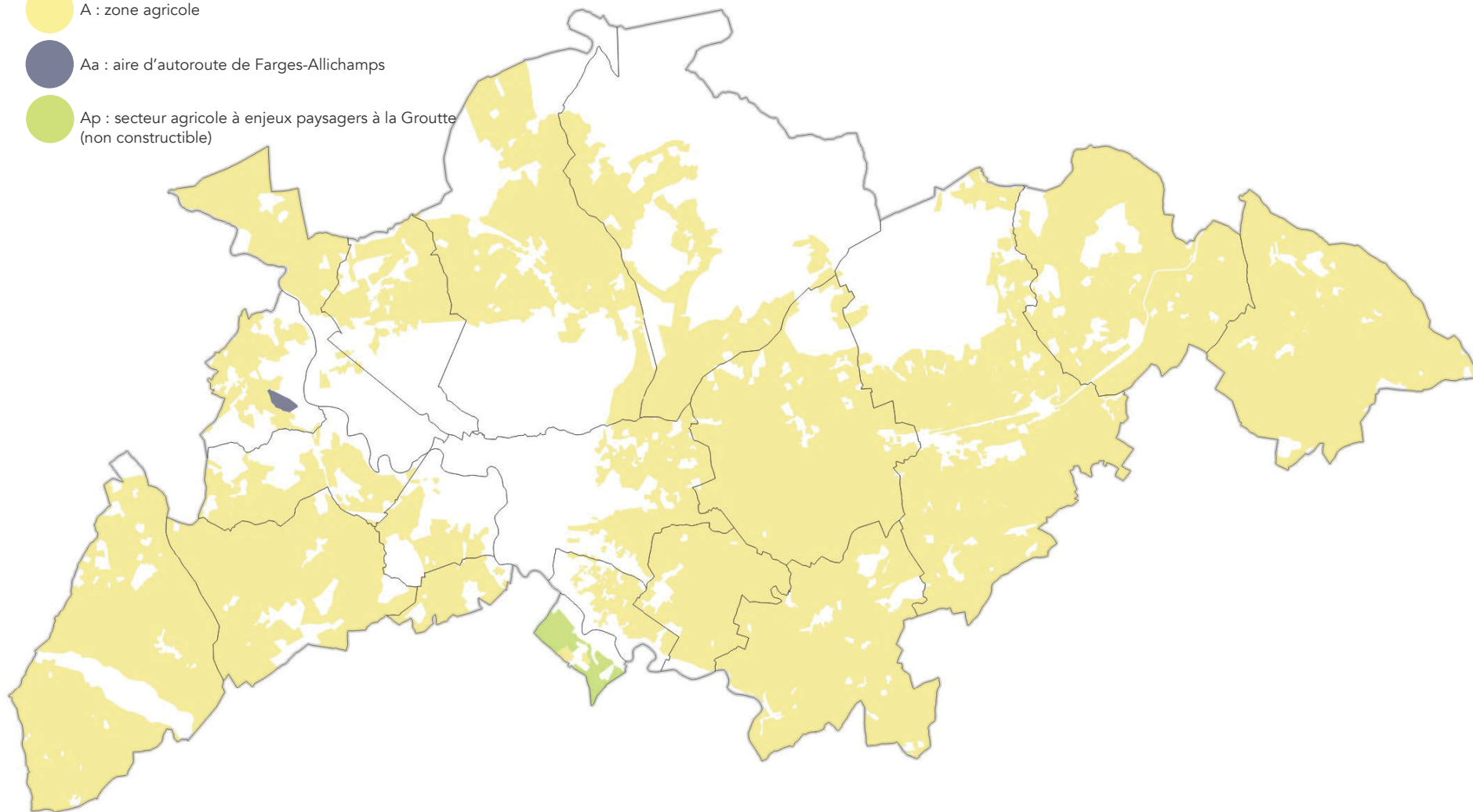


LES STECAL DEFINIS AU PLUi-H

STECAL EN ZONE A

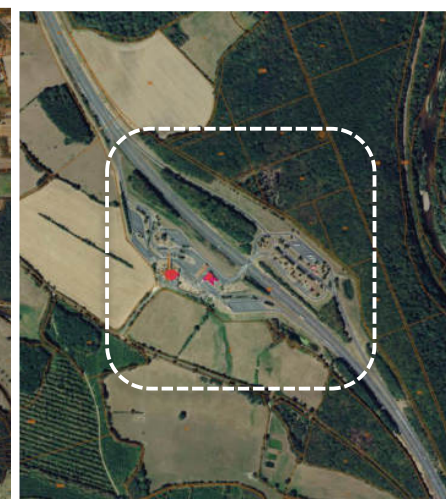
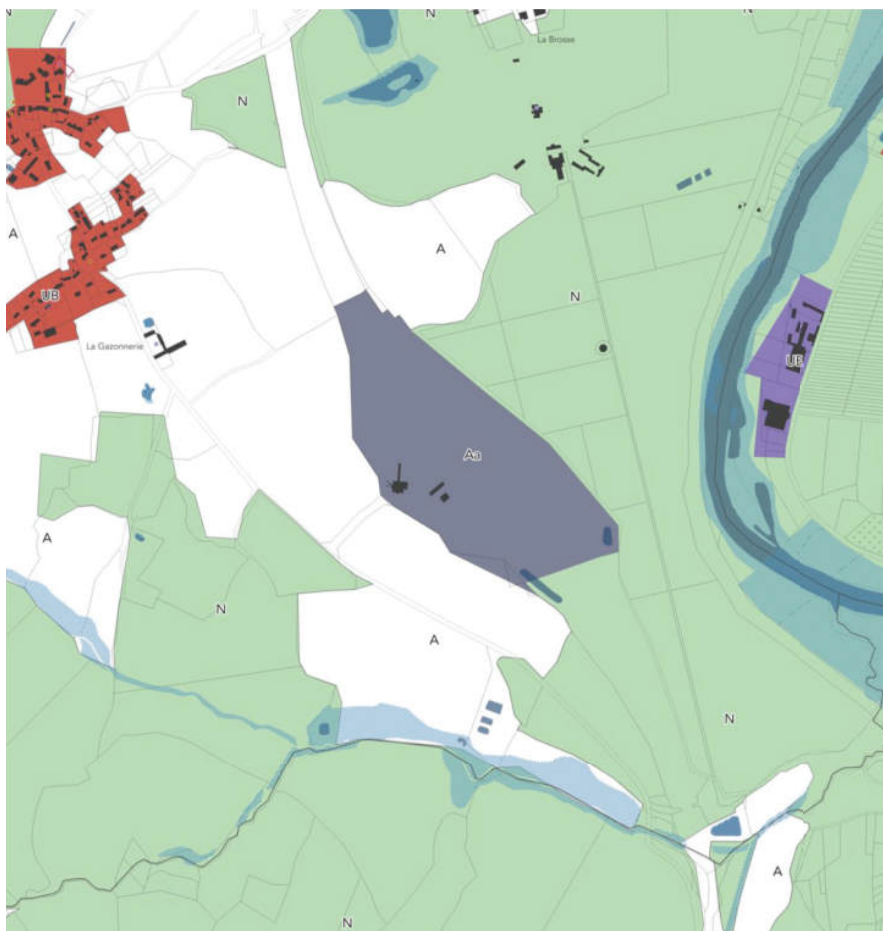
ZONE A

-  A : zone agricole
-  Aa : aire d'autoroute de Farges-Allichamps
-  Ap : secteur agricole à enjeux paysagers à la Groutte (non constructible)



STECAL EN ZONE A

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Justifications du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 20 - STECAL Aa Secteur Aa du PLUi-H Farges-Allichamps	Aire de service de l'autoroute A71	secteur Aa au PLUi-H STECAL équipement	23,9 ha	ZD 26	Exploitation et gestion de l'aire de service liées à l'A 71 (intérêt supra-communal)



- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Parcelles non concernées par un recensement ZNIEFF ou un classement en zone NATURA 2000

STECAL EN ZONE A

La zone A comprend un secteur Aa – correspondant à l'aire de l'A71. La délimitation de ce secteur est justifiée par des besoins réglementaires nécessaires au développement de cette activité de services et aux impératifs de prestation liés à l'aire de service « Centre de la France » de l'A71 (stationnement, distribution de carburant, sanitaires, restauration...).

Règlement du STECAL Aa

• Constructions autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement sous conditions (...)
- Les dépôts de matériaux à condition d'être associés, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination principale autorisée dans la zone et à condition d'être masqués à la vue depuis l'espace public
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics

• Implantation :

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

• Hauteur :

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

• Densité :

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

• Conditions de desserte par les réseaux :

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

Eaux usées

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

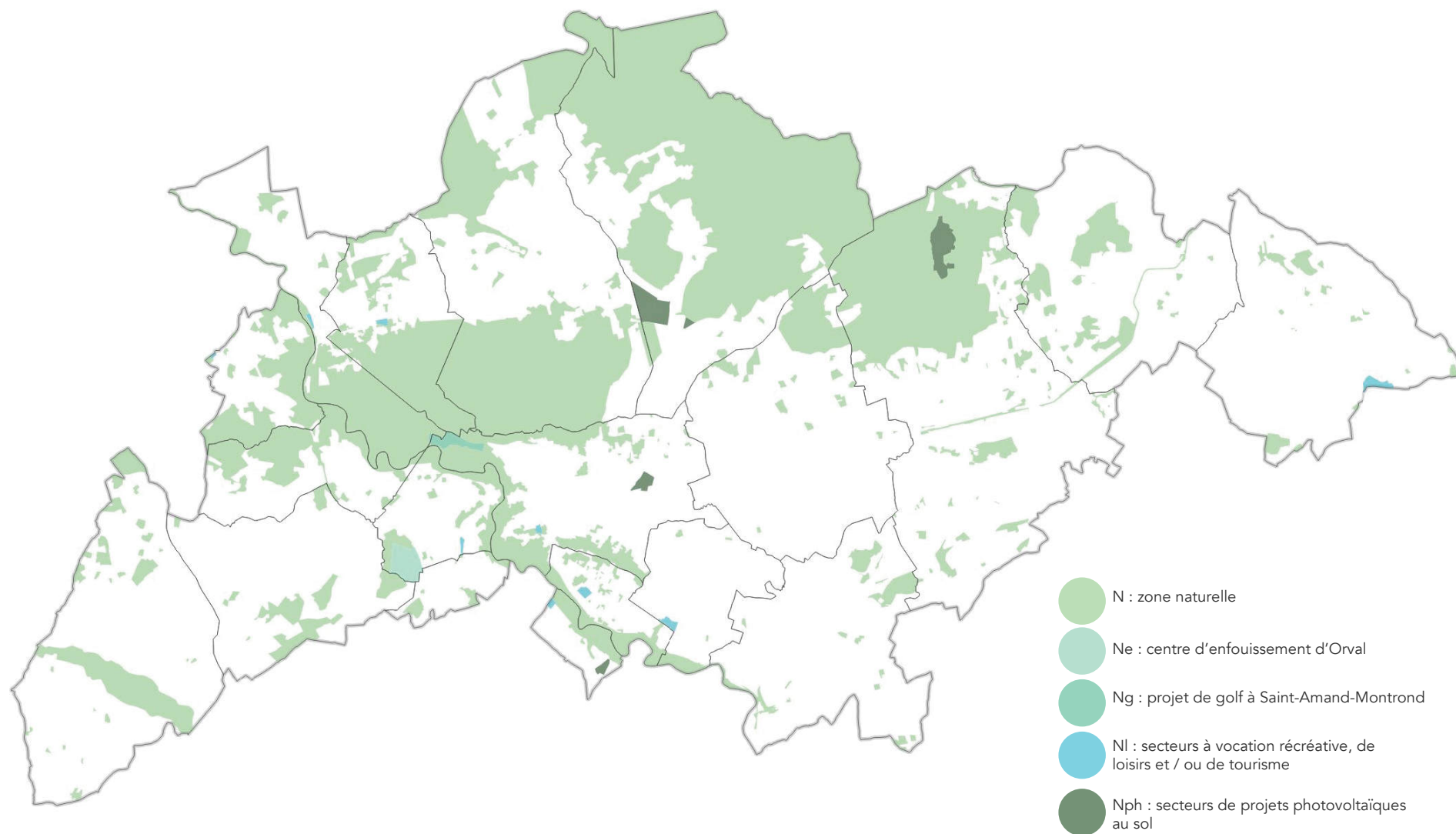
Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

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

▪ Insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :

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

ZONE N



STECAL EN ZONE N

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteurs 21 et 22 2 STECAL Nph à Arpheilles	Zone agricole et naturelle	Nph au PLUi-H STECAL Equipement	STECAL Nph n°1 : 65,9 ha STECAL Nph n°2 : 4,6 ha	N°1 : ZH 3, 7, 11, 1, 14, 10, 13, 11, 9, 8, 12 ZE 15, 14, 27 N°2 OC 28	installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol	Orientation 3.2 du PADD "Valoriser les ressources énergétiques locales pour Innover"
Secteurs 23 1 STECAL Nph à Charenton-du-Cher	Zone N au PLU communal		STECAL Nph : 69,5	OB 48, 175, 47, 45, 46, 174, 44, 81, 82, 83		
Secteurs 24 1 STECAL Nph à La Groutte	Zone Ner au PLU communal		STECAL Nph : 17 ha	OB 163, 42, 167, 169, 45, 164, 29		
Secteurs 25 1 STECAL Nph à Saint-Amand-Montrond	Zone A et AUb au PLU communal		STECAL Nph : 8,3 ha	BV 218, 219, 98, 180		

- Cinq secteurs Nph, correspondant à des secteurs pouvant accueillir des installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ont été définis (2 secteurs à Arpheilles, 1 à Charenton-du-Cher, 1 à Saint-Amand-Montrond et 1 à la Groutte). La définition des secteurs Nph limite et encadre les projets afin d'éviter leur multiplication en zone naturelle mais aussi en zone agricole.

STECAL EN ZONE N

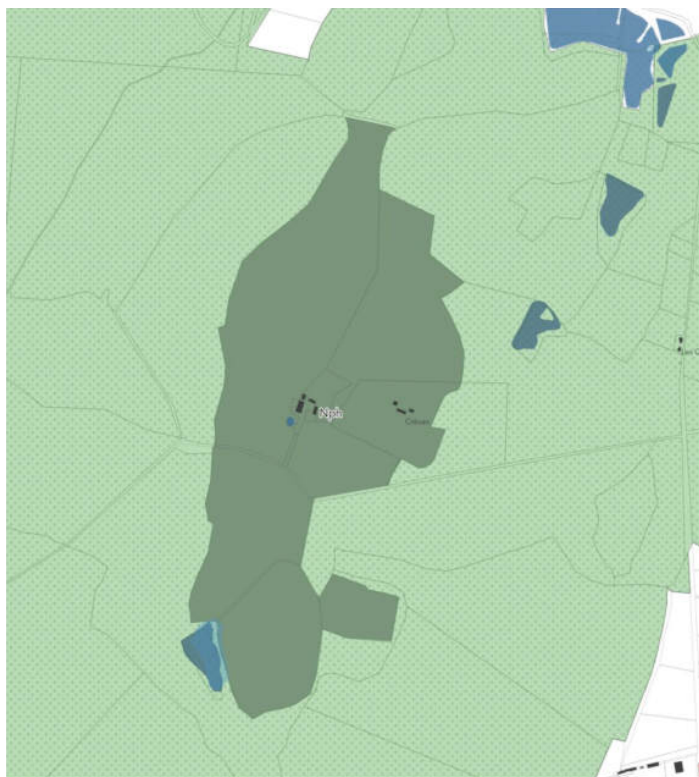
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Justifications du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteurs 21 et 22 2 STECAL Nph à Arpheuilles	Zone agricole et naturelle	Nph au PLUi-H STECAL Equipement	STECAL Nph n°1 : 65,9 ha STECAL Nph n°2 : 4,6 ha	N°1 : ZH 3, 7, 11, 1, 14, 10, 13, 11, 9, 8, 12 ZE 15, 14, 27 N°2 OC 28	installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol



- Parcelles déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Parcelles non concernées par un recensement ZNIEFF ou un classement en zone NATURA 2000

STECAL EN ZONE N

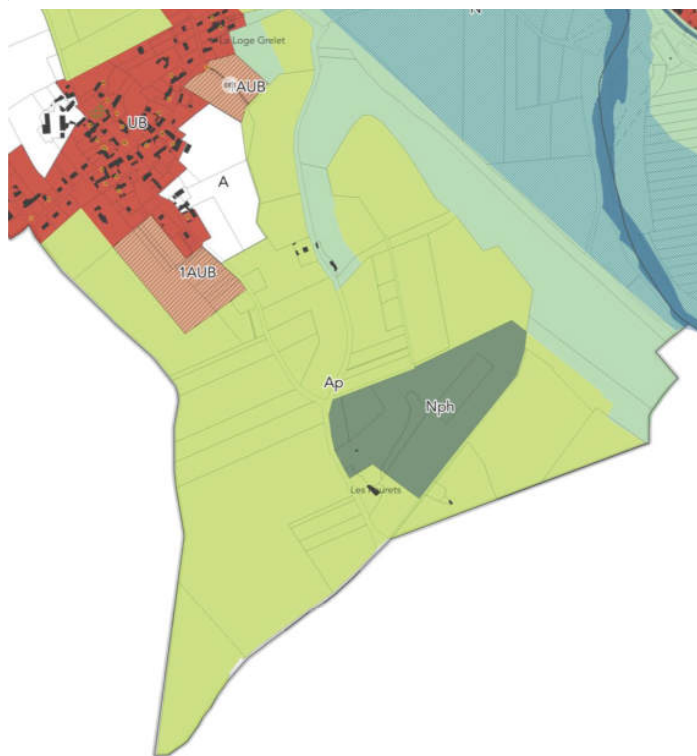
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Justifications du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteurs 23 1 STECAL Nph à Charenton-du-Cher	Zone N au PLU communal	Nph au PLUi-H STECAL Equipement	STECAL Nph : 69,5	OB 48, 175, 47, 45, 46, 174, 44, 81, 82, 83	installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol



- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Parcelles non concernées par un recensement ZNIEFF ou un classement en zone NATURA 2000

STECAL EN ZONE N

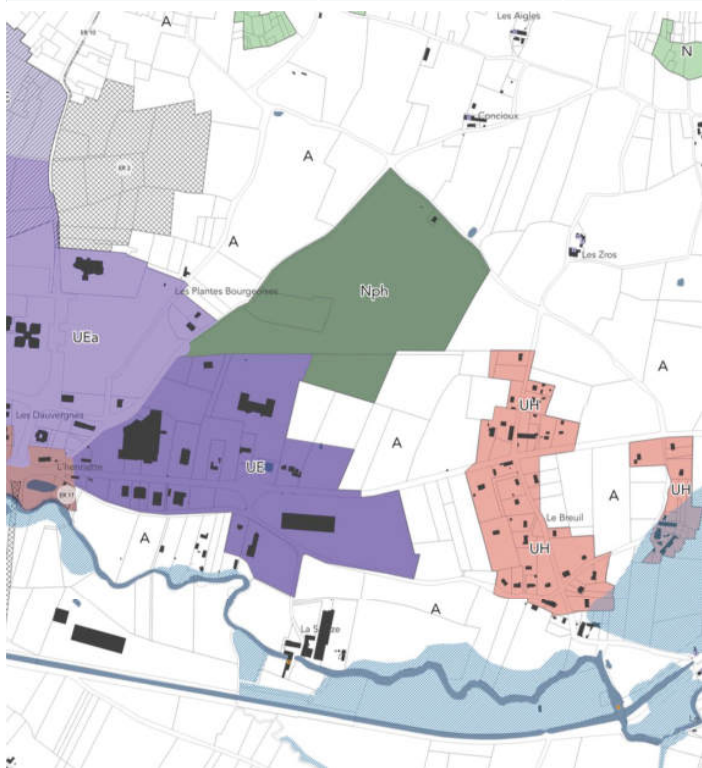
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur
Secteurs 24 1 STECAL Nph à La Groutte	Zone Ner au PLU communal	Nph au PLUi-H STECAL Equipement	STECAL Nph : 17 ha	OB 163, 42, 167, 169, 45, 164, 29	installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol



- Foncier en friche
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Parcelles non concernées par un recensement ZNIEFF ou un classement en zone NATURA 2000

STECAL EN ZONE N

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Capacité d'accueil du secteur
Secteurs 25 1 STECAL Nph à Saint-Amand-Montrond	Zone A et AUb au PLU communal	Nph au PLUi-H STECAL Equipement	STECAL Nph : 8,3 ha	BV 218, 219, 98, 180	installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol



- Foncier en friche
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)
- Parcelles non concernées par un recensement ZNIEFF ou un classement en zone NATURA 2000

Règlement du STECAL Nph

- **Constructions autorisées sous conditions :**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- qu'ils ne s'agissent pas d'installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol,
- et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés.

- **Implantation :**

- Les constructions principales devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m
- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

- **Hauteur :**

- La hauteur des constructions principales à destination d'habitation, y compris les habitations des agriculteurs constituant un local accessoire à l'exploitation agricole (et donc considérée comme à destination agricole) ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit, 4 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

- **Densité :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
- 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.

- **Conditions de desserte par les réseaux :**

Eau potable

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

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

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

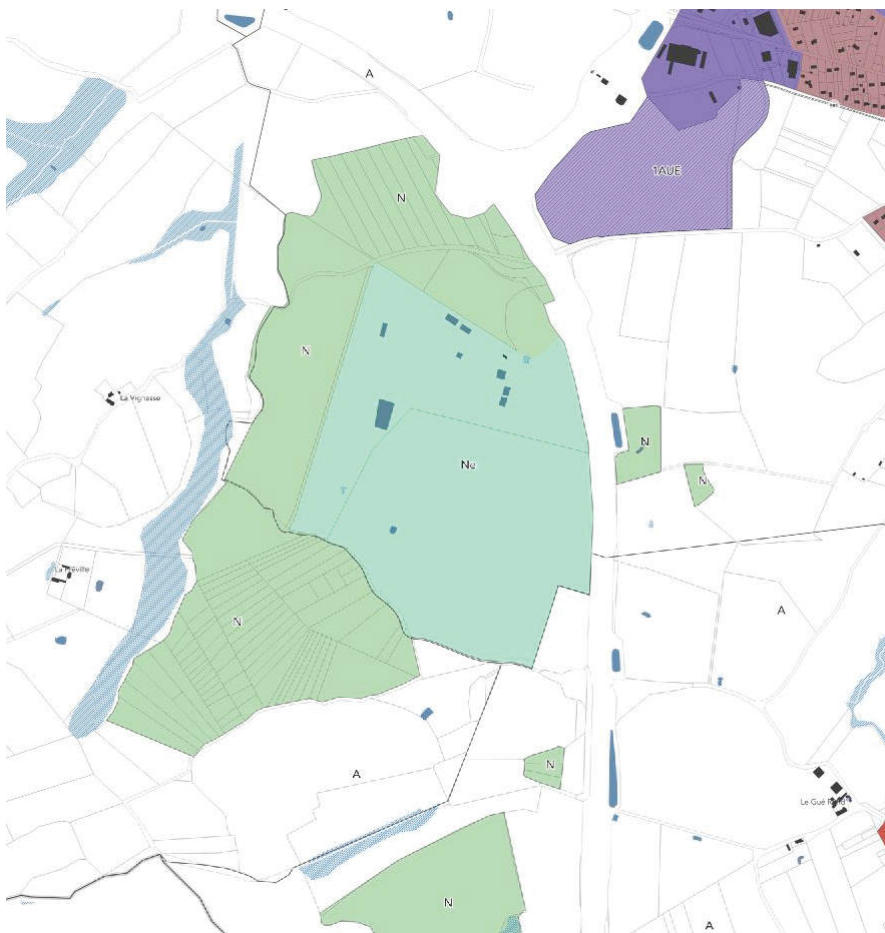
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales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

- **Insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :**

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre
- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un entêt phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

STECAL EN ZONE N

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 25 STECAL Ne	Centre d'enfouissement d'Orval classé Ne au PLU communal	Zone Ne au PLUi-H STECAL Equipement	63,6 ha	ZB 35, 37	Centre de stockage des déchets d'Orval



Parce qu'il est situé dans des espaces reconnus pour leur vocation naturelle, le centre de stockage des déchets d'Orval est intégré à la zone N et fait l'objet d'un dispositif spécifique leur permettant d'évoluer en conformité avec les dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Règlement du STECAL Ne

- **Constructions autorisées sous conditions :**

- Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés au centre d'enfouissement d'Orval.

- **Implantation :**

- Les constructions principales devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m
- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée

- **Hauteur :**

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres l'acrotère et 10 mètres au faîtage

- **Densité :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
- 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 règlementée.

- **Conditions de desserte par les réseaux :**

Eau potable

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

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

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

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

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

- **Insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :**

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre
- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.

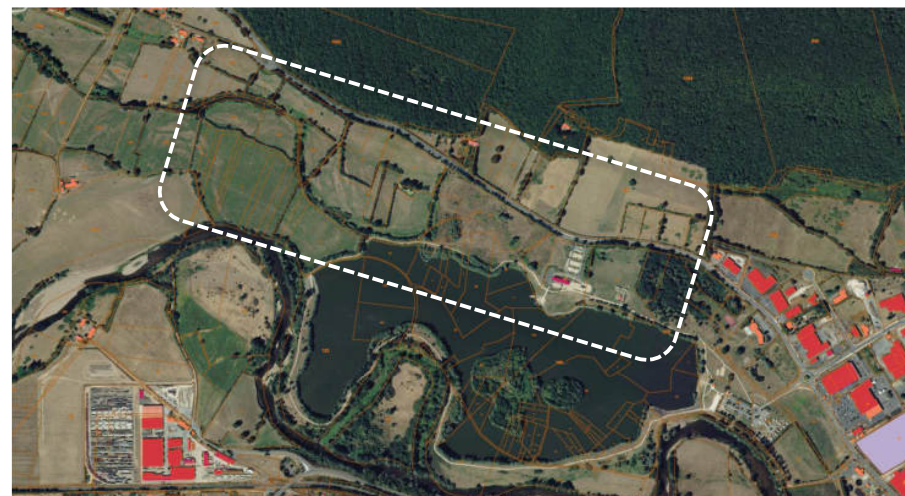
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

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

STECAL EN ZONE N

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Références cadastrales	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 26 STECAL Ng	Zone Nbi au PLU communal (zone de loisirs Virlay)	Zone Ng au PLUi-H (base de loisir et projet de golf) STECAL Equipement	36 ha	OK 213, 29, 37, 34, 36, 35, 33, 32, 31, 30, 10, 11, 12, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2	Orientation 3.1 du PADD "Etre la Porte Touristique du Sud Cher et du Berry"



Parce qu'elle est située dans des espaces reconnus pour leur vocation naturelle, la base de loisirs de Virlay est intégrée à la zone N et fait l'objet d'un dispositif spécifique leur permettant d'évoluer en conformité avec les dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

Règlement du STECAL Ng

• Constructions autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être liés à la pratique du golf et / ou d'être destinées aux commerces et activités de service en lien avec l'activité du golf.

• Implantation :

- Les constructions principales devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m
- L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

• Hauteur :

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres l'acrotère et 8 mètres au faîtage

• Densité :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
- 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.

• Conditions de desserte par les réseaux :

Eau potable

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

Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

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

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

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

▪ Insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre
- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un entât phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

STECAL EN ZONE N

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du STECAL au PLUi-H	Surface concernée en ha	Contribution du secteur à la satisfaction globale du projet de territoire
Secteur 27 NL Base de loisirs du lac de Goule à Bessay-le-Fromental	Espace en eau et aménagements récréatifs et de loisirs de la base de loisir	NL au PLUi-H STECAL : Equipement récréatif et de loisir	15 ha	Orientation 3.1 du PADD "Etre la Porte Touristique du Sud Cher et du Berry"
Secteur 28 NL Camping de Bruères-Allichamps	Ex zone ND au POS		3 ha	
Secteur 29 et 30 NL Projet de vélo-camping et d'hébergement touristique dans les arbres à Charenton du Cher	Parcelle enherbée		Secteur 29 : 1800 m ² Secteur 30 : 2177 m ²	
Secteur 31 NL Karting de Colombiers	Zone N au PLU		9 ha	
Secteur 32 NL Projet de parc animalier à Drevant	Ex zone NC au POS		6,8 ha	
Secteur 33 NL Projet récréatif et sportif dans une ancienne carrière à La Celle	Parcelles boisées		4 ha	
Secteur 34 NL Terrain de moto cross de la Groutte	Zone N au PLU		3,1 ha	
Secteur 35 NL Terrain de cross d'Orval	Zone Nas au PLU		3,3 ha	
Secteur 36 NL Parc urbain de Saint-Amand-Montrond	Zone NL au PLU		3,2 ha	
Secteur 37 NL Farges-Allichamps	Parcelle boisée		1,1 ha	

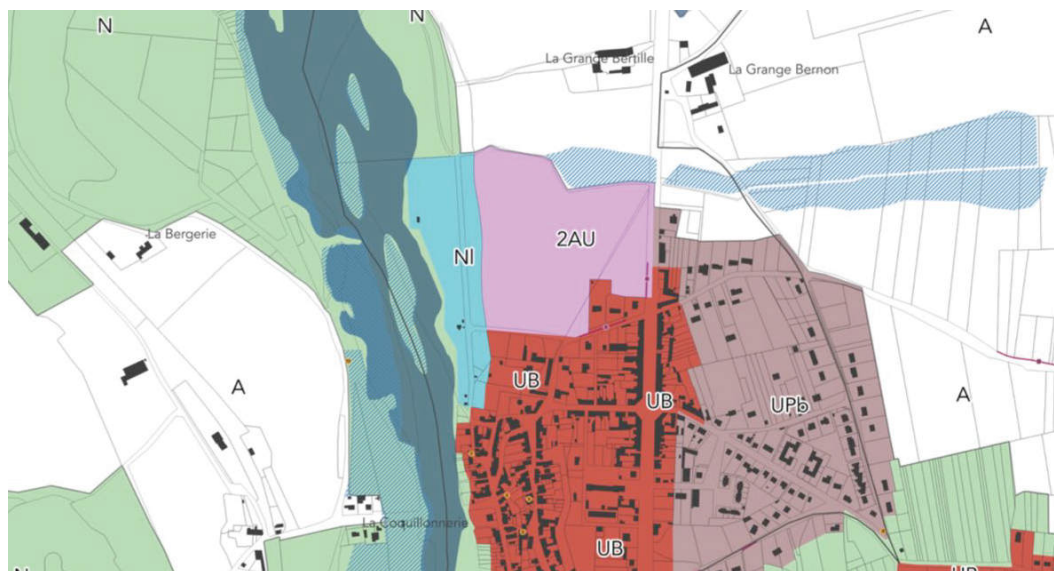


Secteur 27 - Base de loisir du lac de Goule existante – Bessais le Fromental



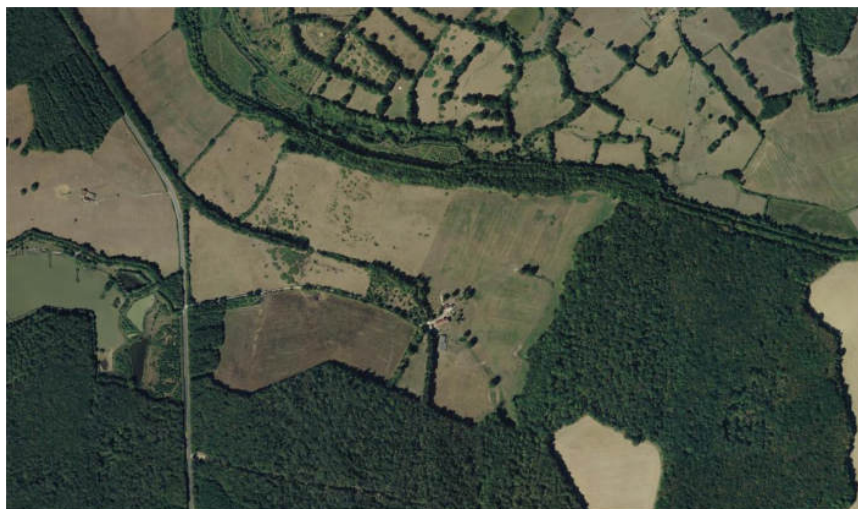
STECAL EN ZONE N

Secteur 28 - Camping de Bruère-Allichamps (existant)

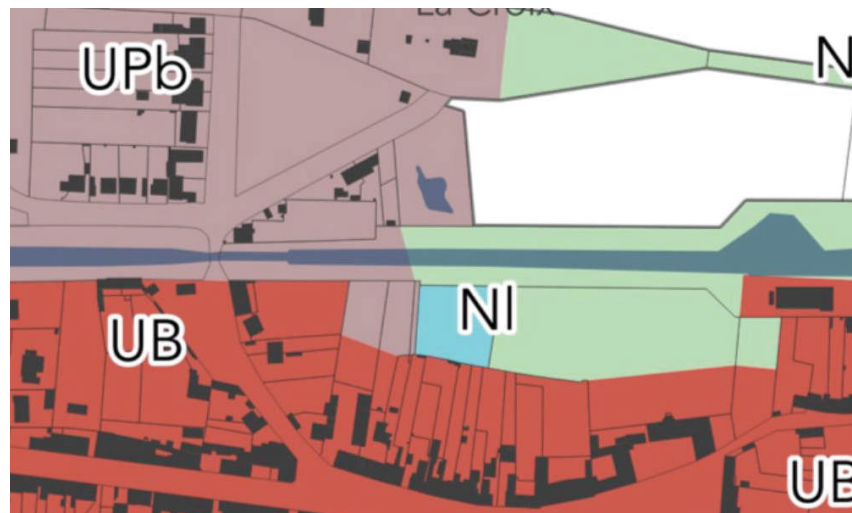


STECAL EN ZONE N

Secteurs 29 : Projet d'hébergement touristique dans les arbres – Charenton du Cher



Secteur 30 : Projet de vélo camping en bordure du canal de Berry – Charenton du Cher



STECAL EN ZONE N



Secteur 31 - Karting de Colombiers
(existant)



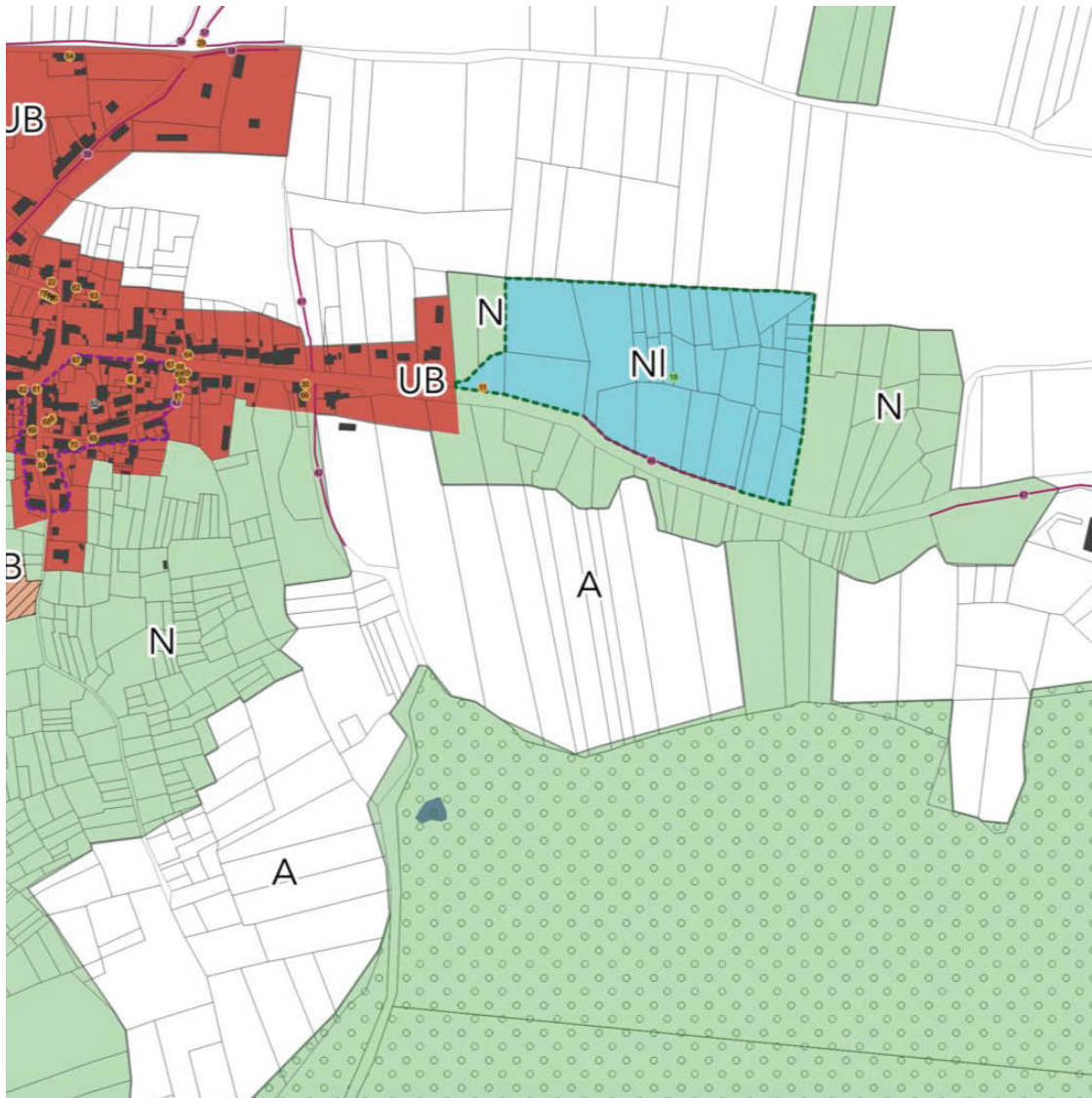
STECAL EN ZONE N

Secteur 32 – Projet de parc animalier - Drevant



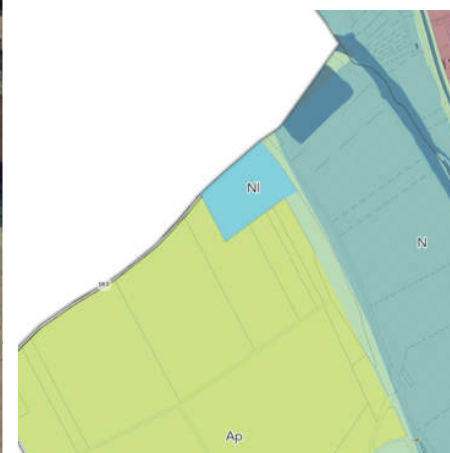
STECAL EN ZONE N

Secteur 33 – Projet récréatif et sportif dans une ancienne carrière - La Celle



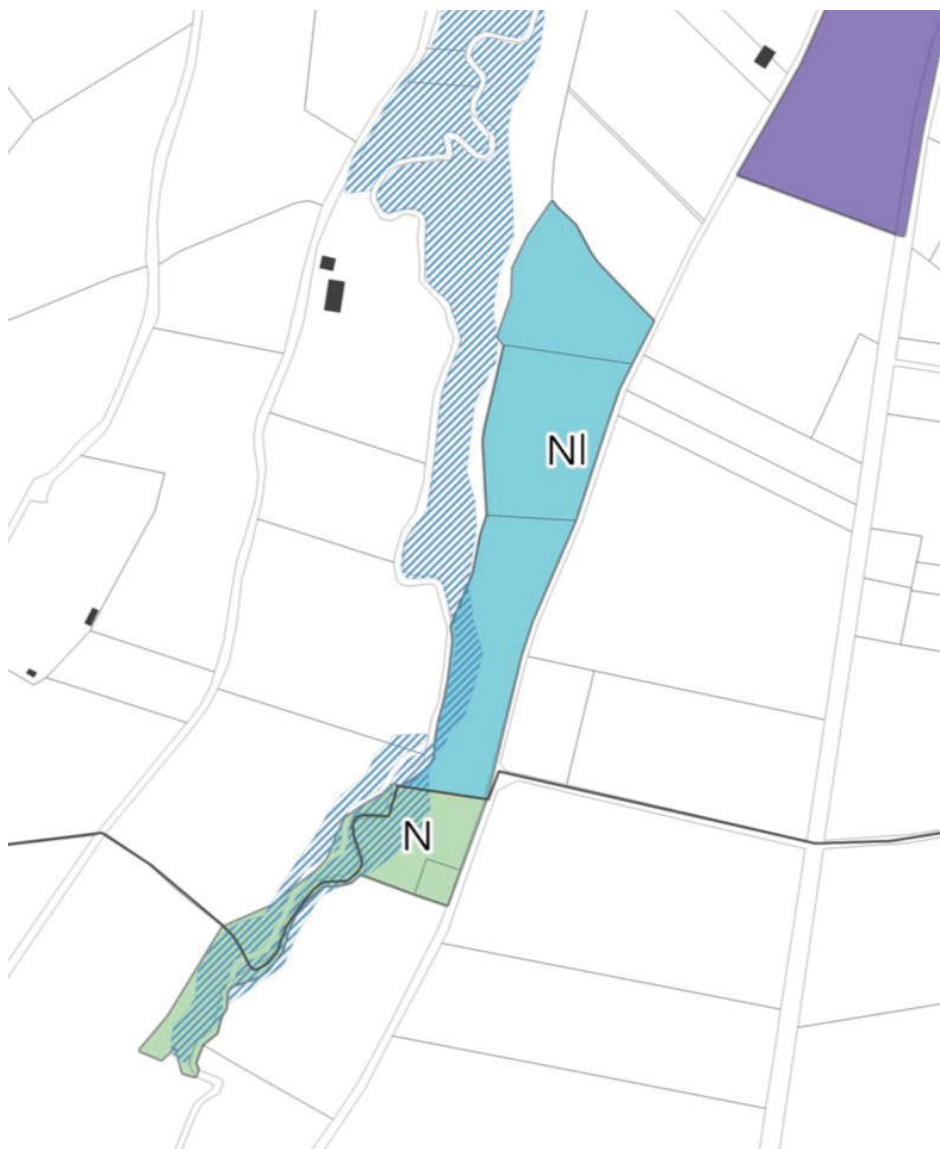
STECAL EN ZONE N

Secteur 34 – Terrain de moto cross – La Groutte (existant)



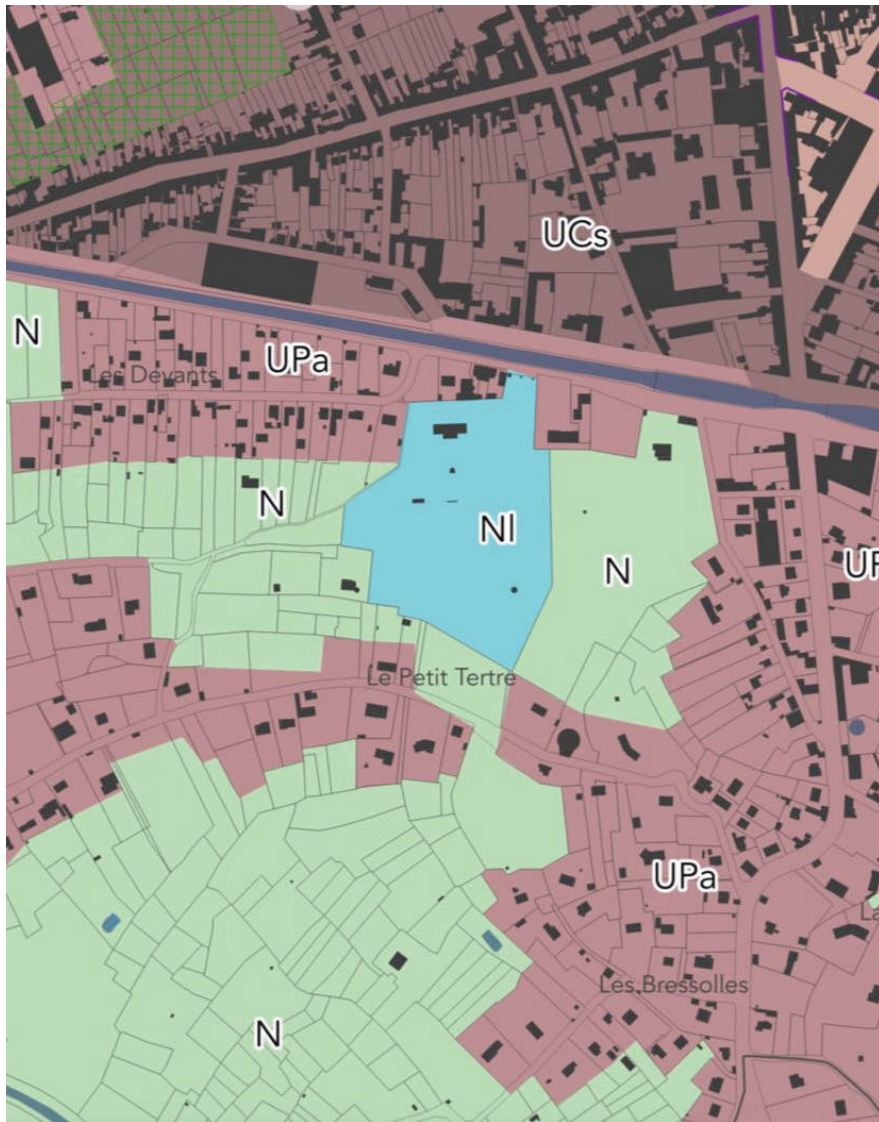
STECAL EN ZONE N

Secteur 35 – Terrain de vélocross – Orval (existant)



STECAL EN ZONE N

Secteur 36 – Parc urbain public – Saint-Amand-Montrond



PLUi-H Cœur de France - atopia + espacité + adev

66

STECAL EN ZONE N

Règlement du STECAL NL

- **Constructions autorisées sous conditions :**
 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
 - Les constructions destinées à la restauration,
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
 - Les constructions à destination de bureau,
 - Les entrepôts, à condition qu'ils soient liées à une construction autorisée dans le secteur et qu'ils se situent sur la même unité foncière,
 - Les constructions et installations liées aux activités sportives motorisées,
 - Les parcs animaliers,
 - Les terrains de camping et de caravaning,
 - Les parcs d'attraction,
 - Les constructions et installations liées aux activités sportives de plein air,
 - Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées dans le secteur
- **Implantation :**
 - Les constructions principales devront respecter, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum (D) correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H) sans être inférieure à 3 mètres, soit $D \geq H/2$ min 3 m
 - L'implantation des constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée
- **Hauteur :**
 - La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 mètres l'acrotère et 8 mètres au faîtage
- **Densité :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
 - 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 règlementée.

- **Conditions de desserte par les réseaux :**
 - Idem Ne
- **Insertion dans l'environnement et le maintien du caractère de la zone :**
 - Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre
 - D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
 - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
 - Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
 - La protection des arbres à haute tige existants est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou en raison d'un entât phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.



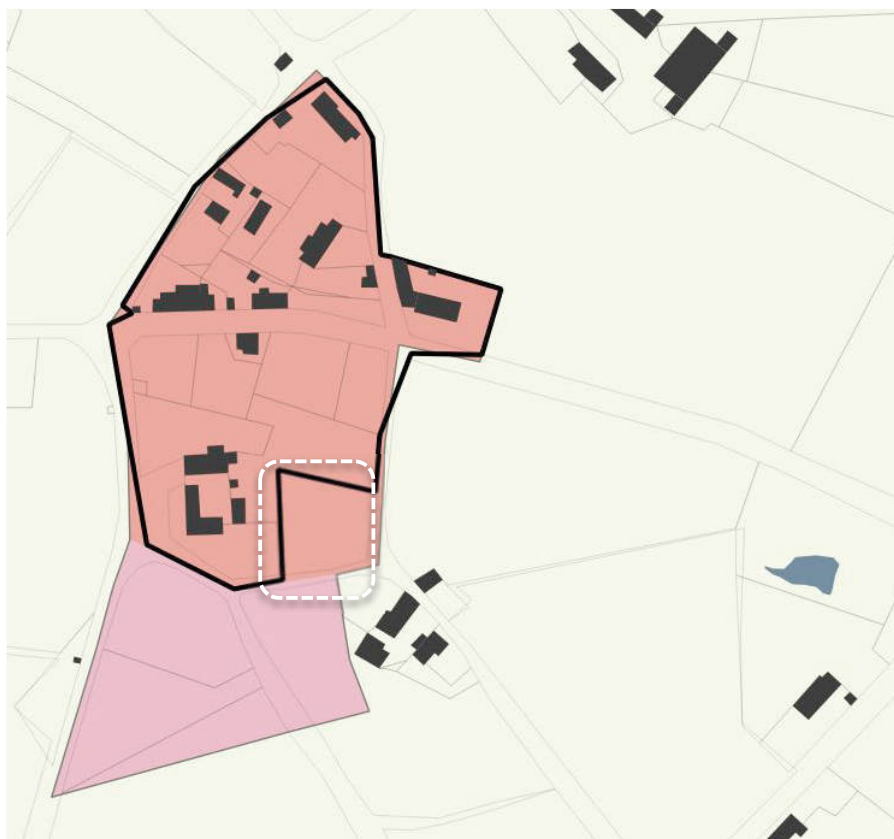
COMPLEMENTS SUITE AU COURRIER DU 17 JUIN 2019

Note de lecture des cartes suivantes :

- Pour le document d'urbanisme en vigueur, la limite de zonage est représentée par un trait noir. Il en est de même pour la limite des parties urbanisées pour les communes régies par le RNU.
- Pour le PLUi-H arrêté, le zonage est représenté par des aplats colorés.

COMMUNE REGIE PAR RNU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ARPHEUILLES	En dehors des parties urbanisées	Zone UH	0,18 ha	OD 571



- Zone en dehors des parties urbanisées, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

Limite des parties urbanisées
 Zonage PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR RNU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BESSAIS-LE-FROMENTAL	En dehors des parties urbanisées	Zone UH	0,14 ha	OA 634

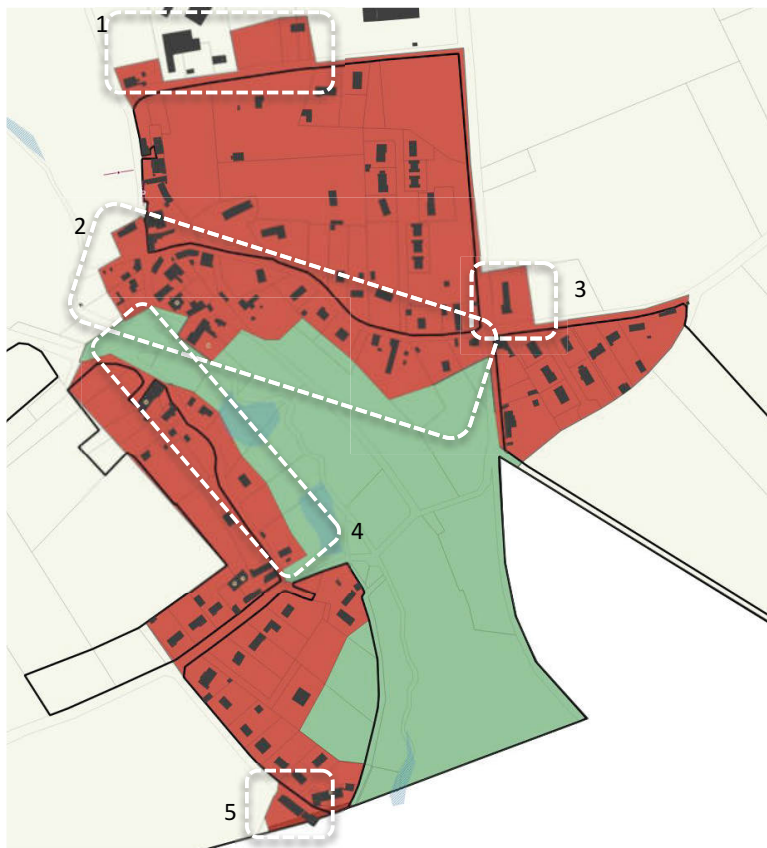


Limite des parties urbanisées
 Zonage PLU arrêté

- Zone en dehors des parties urbanisées, zone UH au PLU arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BOUZAIS	N	Zone UB	1 - 0,67 ha 2 - 2,18 ha 3 - 0,4 ha 4 - 0,8ha 5 - 0,17 ha	1 - ZB 196, 203, 202, 204 2 - AA 34, 45, 46, 47, 43, 42, 125, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 49, 48, 34, 24, 25, 26, 28, 118, 29, 30, 31 4 - AA 166, 59, 58, 57, 56, 55 5 - ZA 107, 108 et 109



PLU en vigueur
 PLUi arrêté

- Zone N au PLU en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles bâties, parcelles non bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

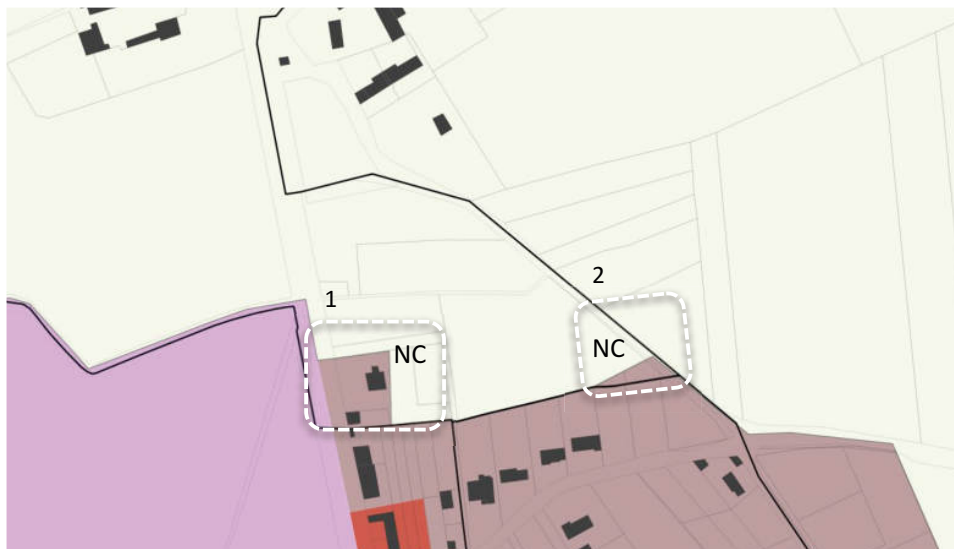
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BOUZAIS	N	Zone UH	0,08 ha	AB 97



- Zone N au PLU en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BRUERE-ALLICHAMPS	Zone NC	Zone UP	1 – 0,18 ha 2 – 0,02 ha	1 – OD 4,6 2 – OD 289, 290



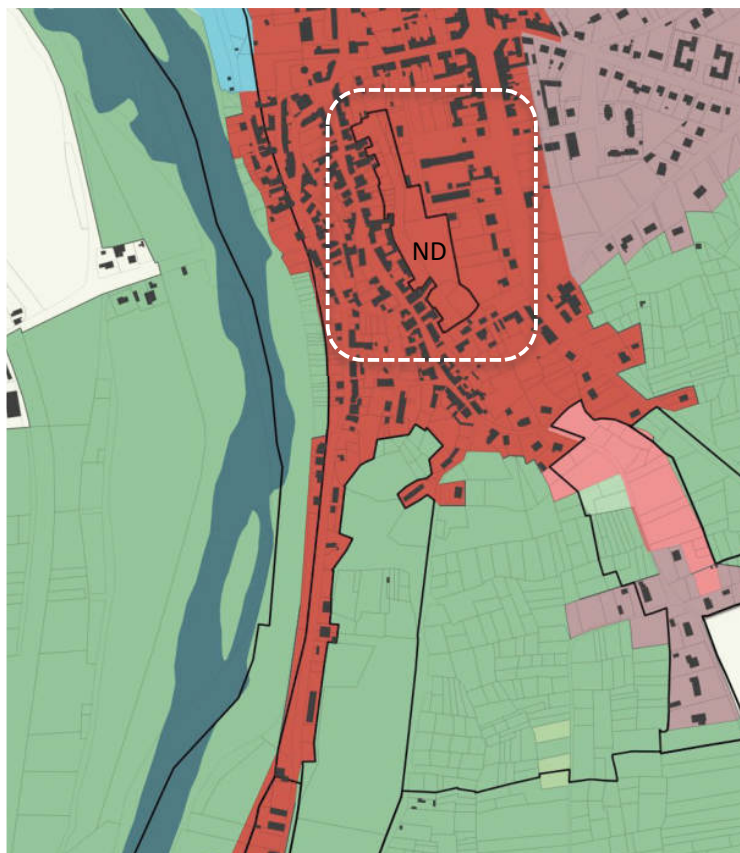
- Zone NC au POS, zone UPb au PLUi arrêté
- Parcelles bâties ou parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

NC POS

 PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BRUERE-ALLICHAMPS	Zone ND	Zone UB	1,1 ha	OC 93, 94, 81, 1413, 66, 66, 64, 63, 62, 61, 133, 131, 125, 121, 1592, 114, 1587, 112



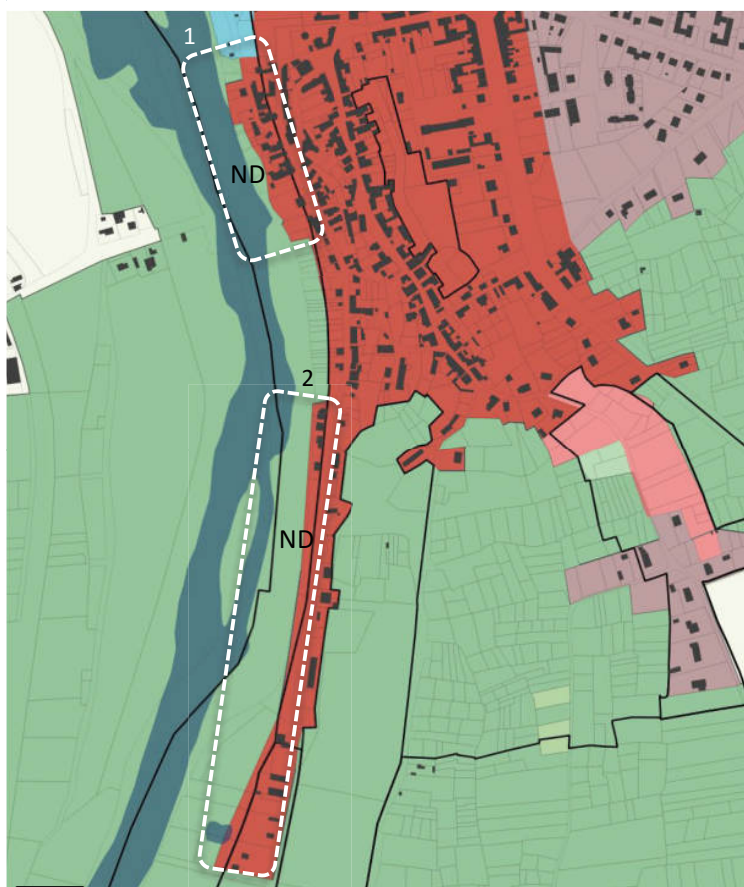
- Zone ND au POS, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles non bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

ND POS

PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BRUERE-ALLICHAMPS	Zone ND	Zone UB	1 – 7,2 ha 2 – 0,61 ha	1 – OB 139, 165, 166, 167, 168, 174, 178, 317, 320, 318, 319, 183, 184, 365, 204, 205, 380, 233, 228, 187, 191, 190, 189, 188, 186, 193, 182, 371, 372, 336, 162, 337, 170, 296, 172, 173, 373, 2 – OC 285, 286, 287, 288, 289, 290, 1441, 1556, 1585, 994, 991

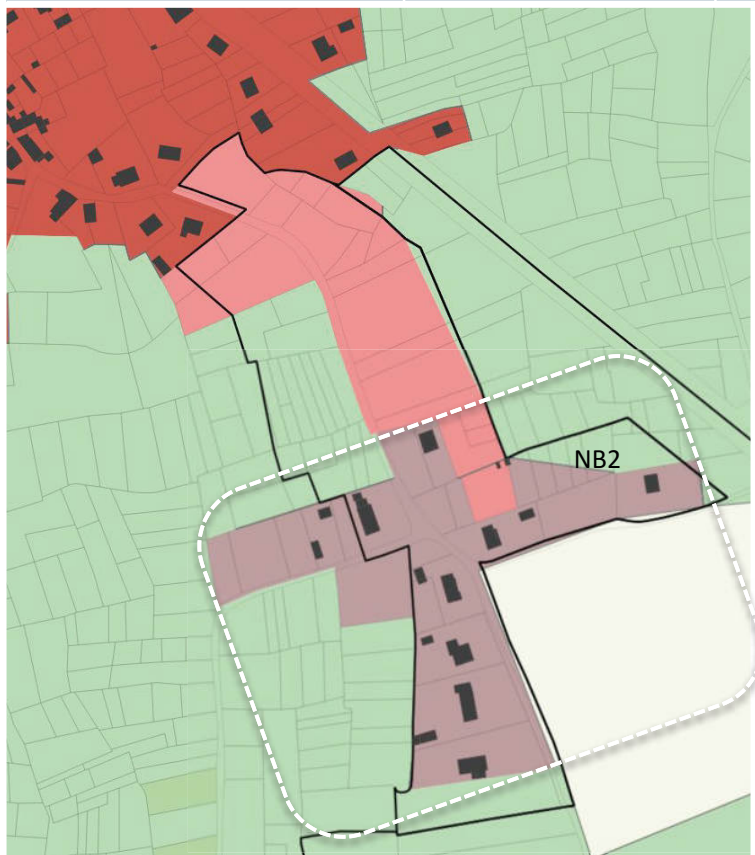


- Zone ND au POS, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles non bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

ND POS PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
BRUERE-ALLICHAMPS	Zone NB2	Zone UP	2,1 ha	OC 628, 628, 630, 631, 1583, 323, 322, 324, 325, 335, 329, 330, 331, 332, 333, 311, 334, 451, 449, 452, 450, 437, 1536, 1535



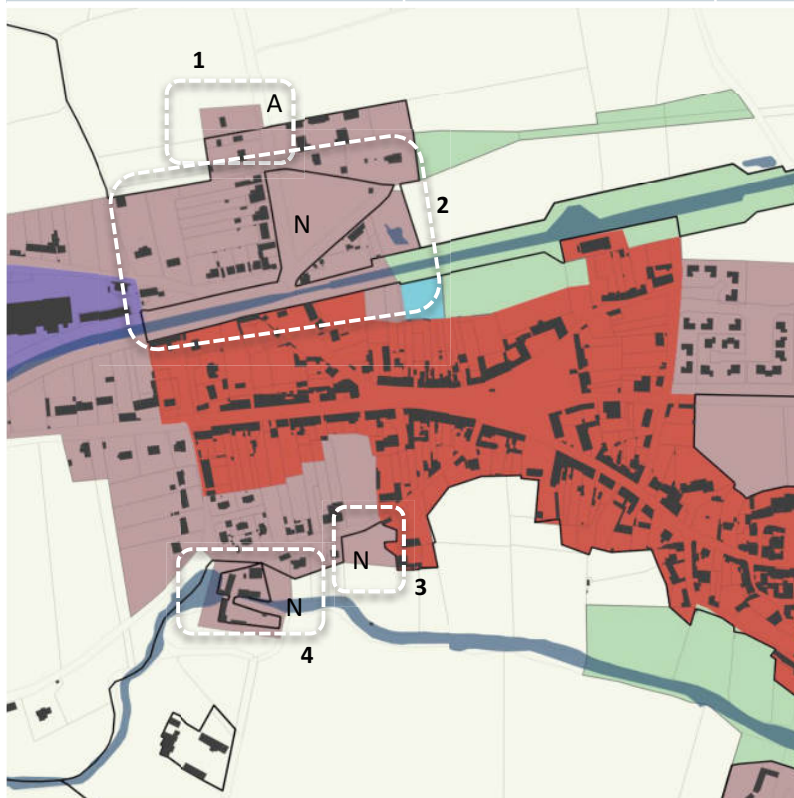
- Zone NB2 au POS, zone UPb au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

NB2 POS

■ PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
CHARENTON-DU-CHER	Zones A et N	Zones UP	1 – 0,18 ha 2 – 1,70 ha 3 – 0,20 ha 4 – 0,35 ha	1 – OD 348 2 – OD 22, 360 et 361 3 – OE 107 4 – OE 104, 105, 607

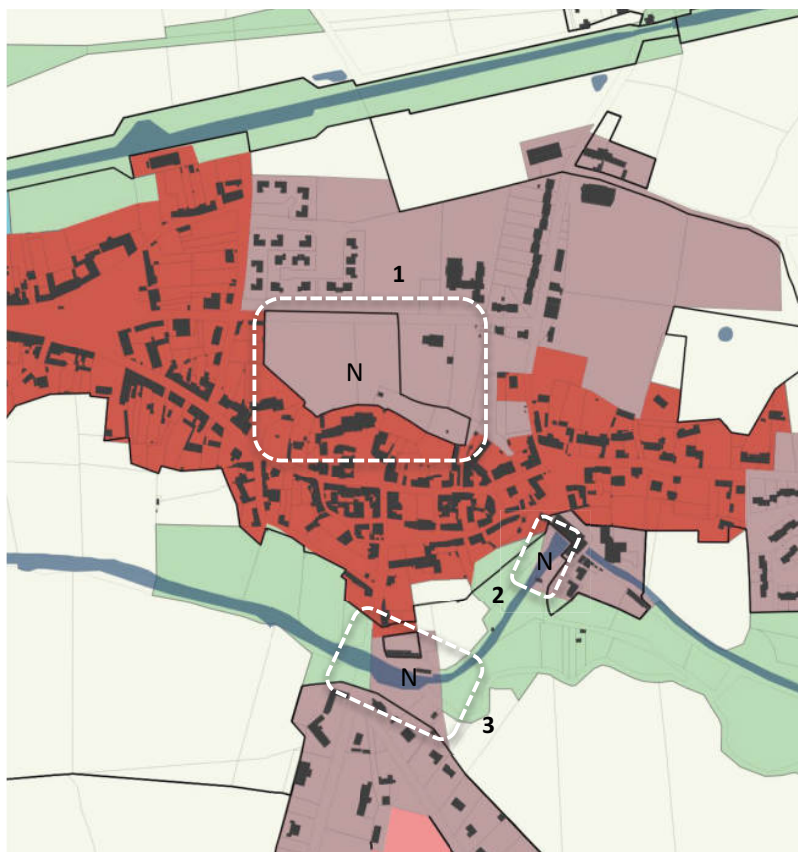


- Zones A et N au PLU, zone UPb au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

A et N PLU en vigueur
 PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
CHARENTON-DU-CHER	Zone N	Zone UP	1 – 1,54 ha 2 – 0,17 ha 3 – 0,51 ha	1 – AC 54, 69, 71, 90 2 – AD 129-751 et non cadastré 3 – 428, 606, 605, 701, 702, 716



N PLU en vigueur **■** PLUi arrêté

- Zones N au PLU, zone UPb au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
CHARENTON-DU-CHER	Zone N et A	Zone UH	1 – 2,67 ha 2 – 0,3 ha 3 – 0,16 ha	1 – AB 18, 11, 235, 115 2 – OC 249 3 – OF 912, 915, 916



N PLU en vigueur **■** PLUi arrêté

- Zone N au PLU en vigueur, Zone UH au PLUi arrêté
- Parcelles non bâties et non déclarées à la PAC (RPG 2017), chemin de desserte

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
CHARENTON-DU-CHER	Zone N	Zone UH	0,05 ha	Non cadastré

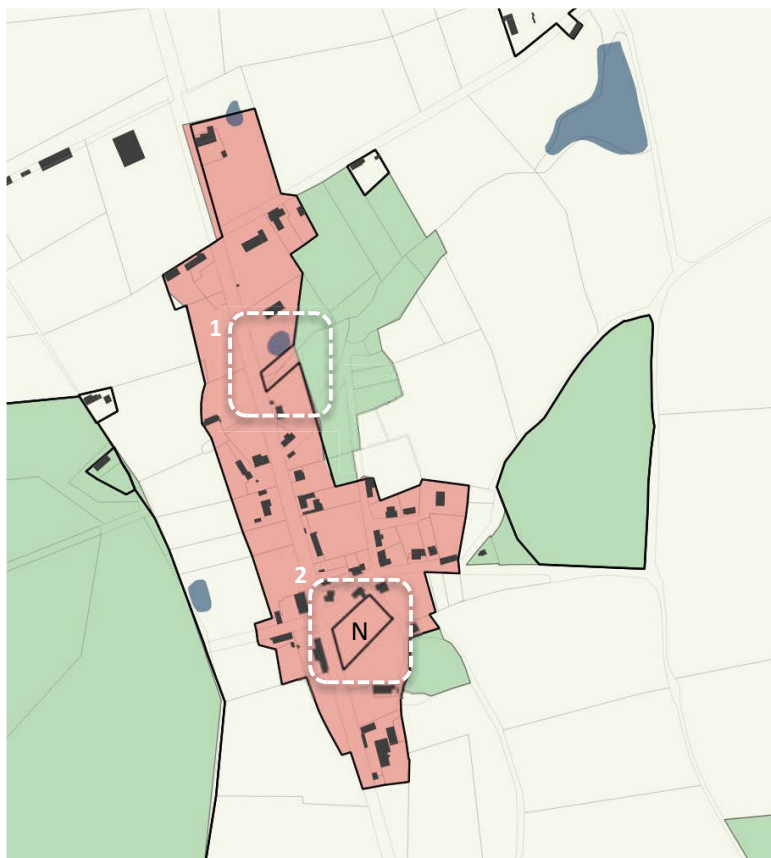


N PLU en vigueur
 PLUi arrêté

- Zone N au PLU en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelles non bâties et non déclarées à la PAC (RPG 2017), chemin de desserte

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
CHARENTON-DU-CHER	Zone N	Zone UH	1 – 0,05 ha 2 – 0,18 ha	1 – non cadastré 2 – OA 202



N PLU en vigueur PLUi arrêté



- Zone N au PLU en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelles non bâties et non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
COLOMBIERS	Zone N	Zone UB	1 - 0,8 ha 2 - 0,46 ha	1 – AB 30 2 – AC 6,7, 66, 67, 68



- Zone Non au PLU en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelle AB 30 déclarée à la PAC (RPG 2017)

N PLU en vigueur
 PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR RNU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
COUST	En dehors des parties urbanisées	Zone UB	1 - 0,24 ha 2 - 0,29ha 3 - 0,37 ha 4 - 0,45 ha 5 - 0,5 ha	1 - ZB 90 2 - ZC 159 et 66 3 - AB 80, 165, 166 et 167 4 - AB 252 et 253 5 ZP 64 et 38



- Zone Na au PLU en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles ZP64 et 38, ZB 90 déclarée à la PAC (RPG 2017)

Limite des parties urbanisées
 Zonage PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
DREVANT	Zone NCx	Zone UB	1 – 0,29 ha 2 – 0,04 ha	1 – ZD 83,84 et 90 2 – AN 252



NCx POS

PLUi arrêté

- Zone Ncx au PLU en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles bâties ou parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
DREVANT	Zone NCx	Zone UP	0,28 ha	ZK 125, 208, 196, 197 ZH 6, 101



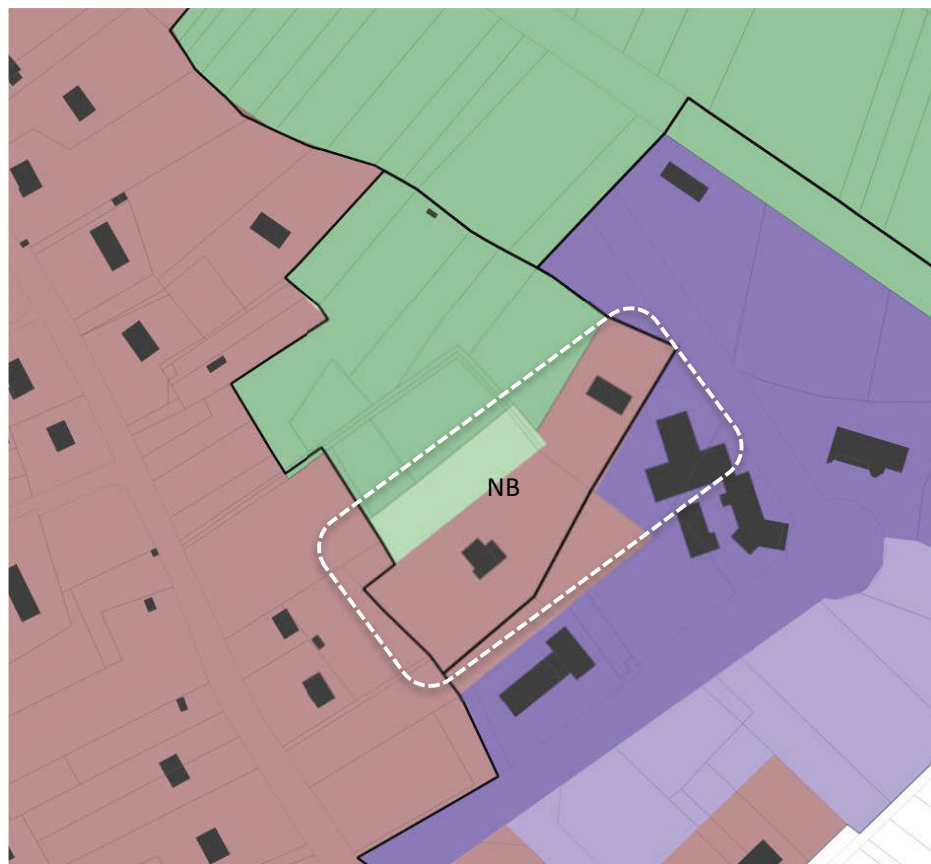
NCx POS

PLUi arrêté

- Zone NCx au POS , Zone U au PLUi arrêté
- Parcelles bâties ou parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
DREVANT	Zone NB	Zone UP	0,57 ha	ZM 46, 228



NB POS

PLUi arrêté

- Zone NB au POS, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
DREVANT	Zone NDa	Zone UP	1 - 0,10 ha 2 - 2,9ha	1 - ZM 12 2 - ZM 178, 184, 166, 167, 211 et ZN 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 49, 139, 138, 52, 142, 141, 134, 53



- Zone NDa au POS, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties ou parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

NDa POS

■ PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UNE CARTE COMMUNALE

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
MARCAIS	Zone Non constructible	Zone UB	1 - 0,18ha 2 - 0,25 ha	1 - OB 235 et 473 2 - AB 160 et 161



ZNC Carte communale : ZNC

■ PLUi arrêté

- Zone Non Constructible à la carte communale en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR CARTE COMMUNALE

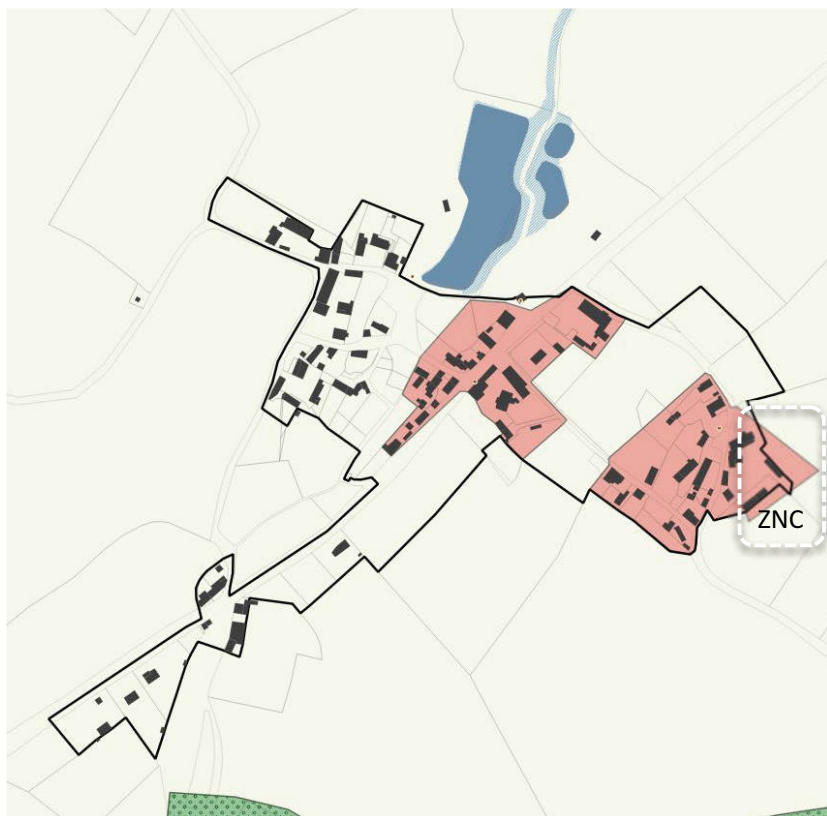
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
MEILLANT	Zone Non Constructible	Zone UB	1 - 0,13 ha 2 - 0,14 ha 3 - 0,2 ha 4 - 1,4 ha 5 - 0,3 ha 6 - 0,3 ha	1 – ZC 132 2 = OC 124, 36, 60 et 63 3 = OC 16 4 = OC 446, 445 et 997 5 = OC 1159 6 = OC 16



- Zone non constructible, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR CARTE COMMUNALE

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
MEILLANT	Zone Non Constructible	Zone UH	0,15 ha	ZX 31, 39

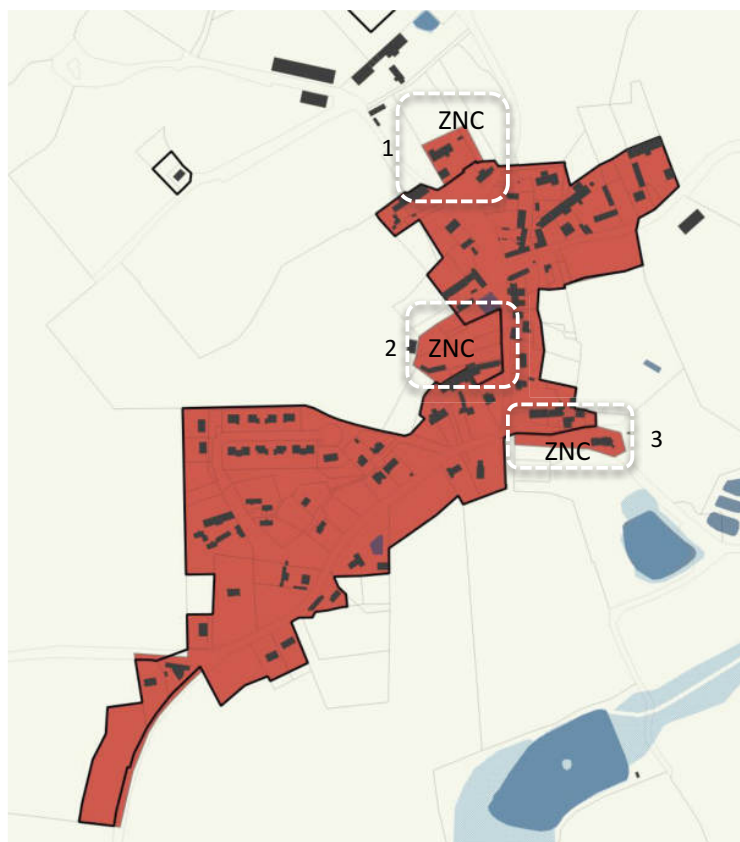


ZNC Carte communale PLUi arrêté

- Zone non constructible, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UNE CARTE COMMUNALE

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORCENAI	Zone non constructible	Zone UB	1 – 0,25 ha 2 – 0,62 ha 3 – 0,25 ha	1 – AC 5 2 – ZD 46, 47, 48, 49 50 3 – AC 76



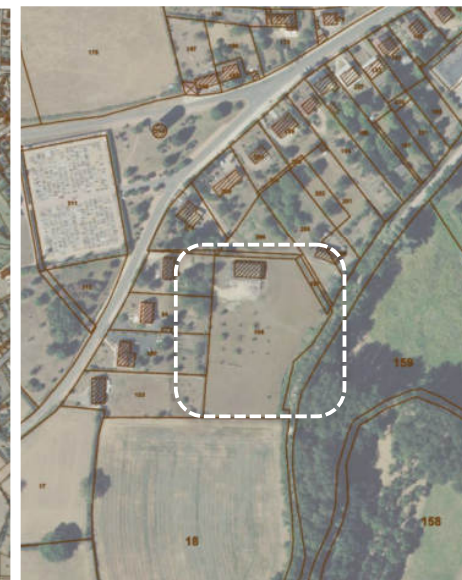
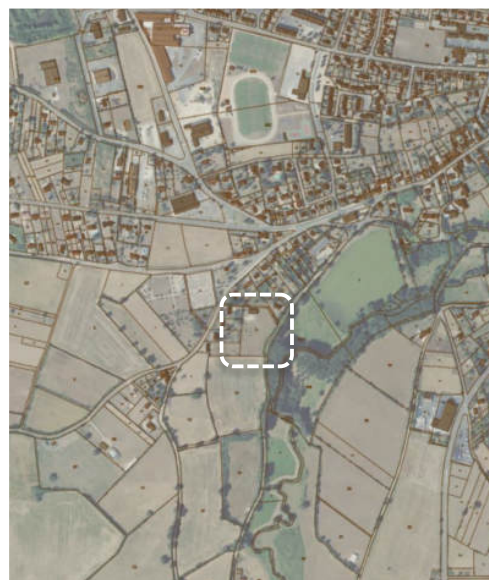
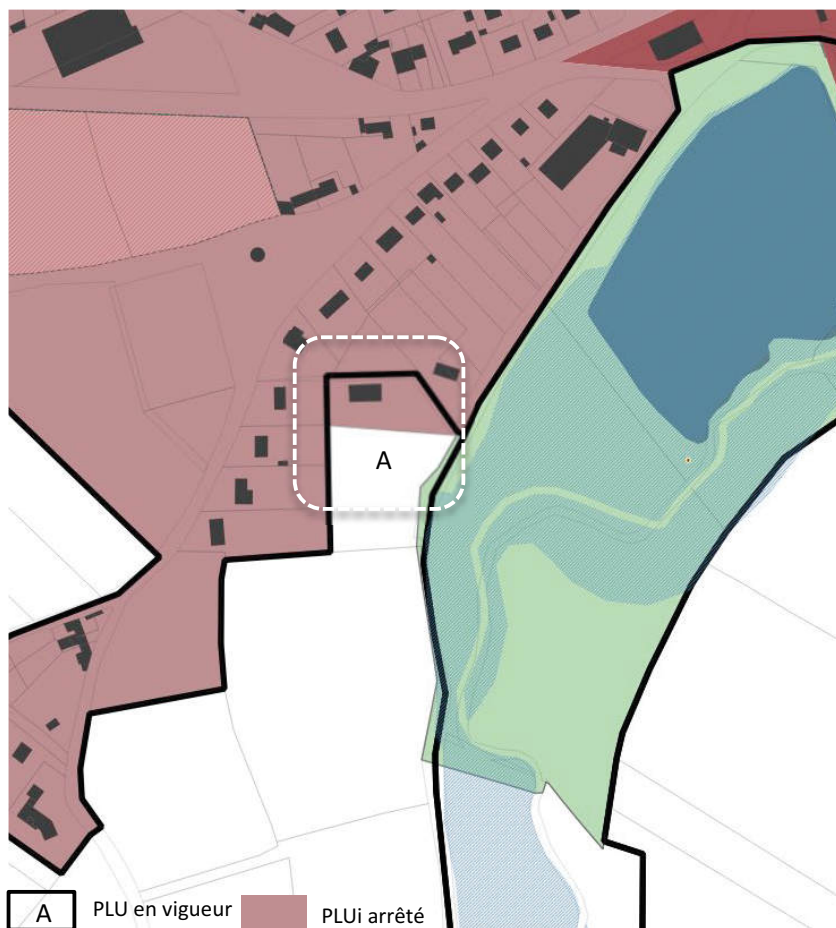
ZNC Carte communale : ZNC

■ PLUi arrêté

- Zone Non Constructible à la carte communale en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

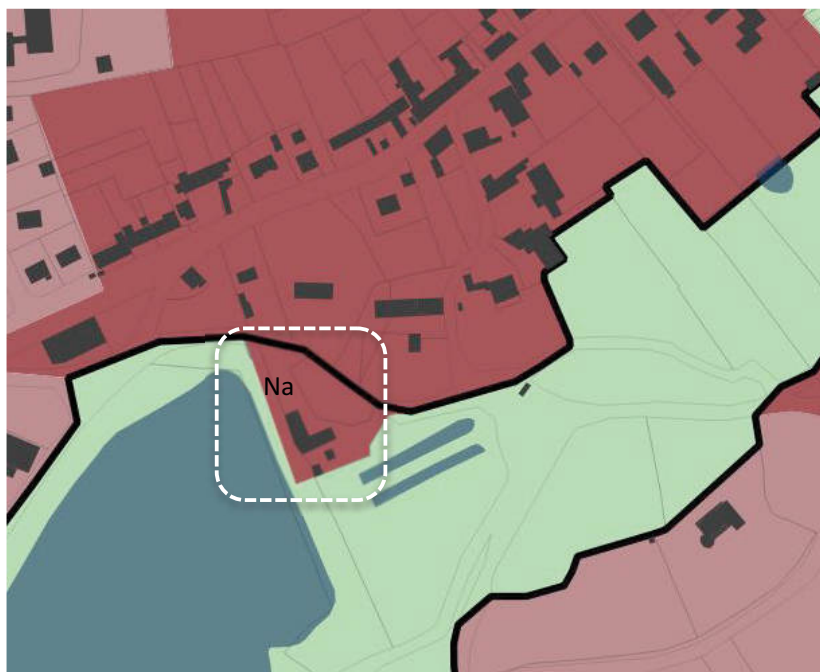
Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	A	Zone UP	0,17 ha	ZH 104



- Zone A au PLU en vigueur, Zone U au PLUi arrêté
- Parcelle bâtie et non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	Na	Zone UC	0,28 ha	AM 4 et 3

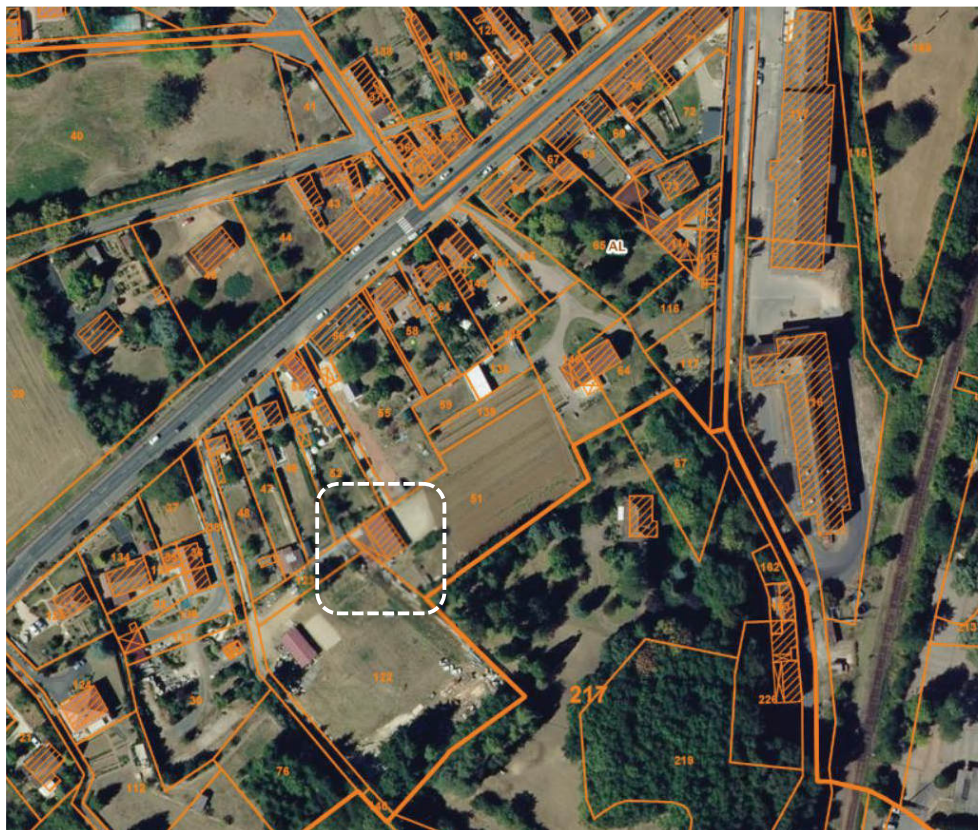
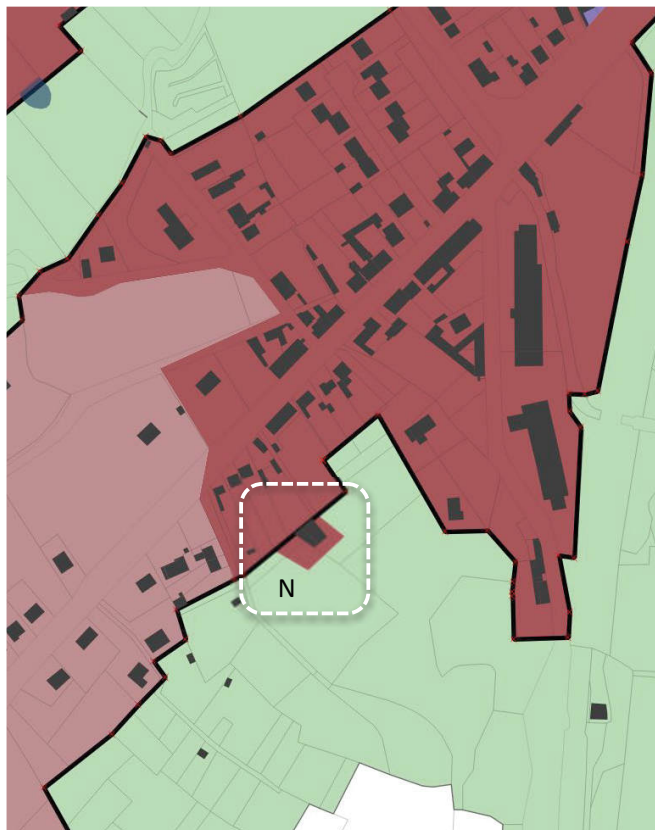


- Zone Na au PLU en vigueur, Zzone UC au PLUi arrêté
- Parcelle bâtie et et jardin non déclarée à la PAC (RPG 2017)

Na PLU en vigueur
 PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	N	Zone UC	0,07 ha	AL51



- Zone N au PLU en vigueur, zone UC au PLUi arrêté
- Parcelle bâtie et non déclarée à la PAC (RPG 2017)

N PLU en vigueur
 PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	N	Zone UC	0,58 ha	AK97, 96, 95, 94



N PLU en vigueur
 PLUi arrêté

- Zone N au PLU en vigueur, zone UC au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	N	Zone UE	1 – 0,67 ha 2 – 0,69 ha	1 – AH 211, 178, 177, 176 et ZE 41, 40 et 39 2 – AH 327, 97



N PLU en vigueur PLUi arrêté

- Zone N au PLU en vigueur, zone UE au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
ORVAL	N	Zone UE	1,07 ha	AB 51



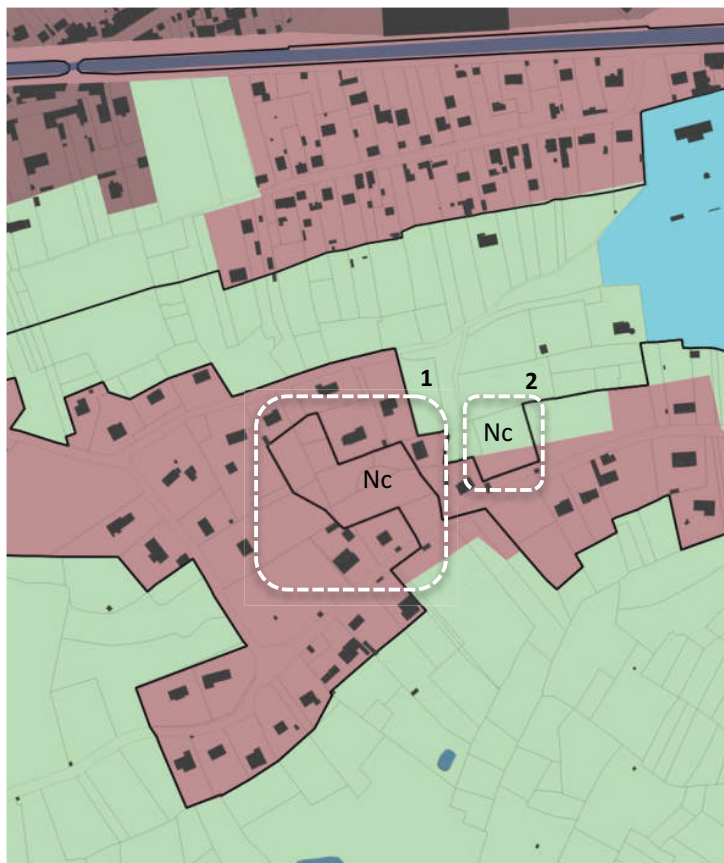
N PLU en vigueur **UE** PLUi arrêté



- Zone N au PLU en vigueur, zone UE au PLUi arrêté
- Parcelle de stockage et parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Nc	Zone UP	1 - 0,89 ha 2 - 0,08 ha	1 - CA72, 74, 76, 81, 82, 108, 83 et CM 215, 13, 14 2 - CM 48



Nc PLU en vigueur **UP** PLUi arrêté

- Zone Nc au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Nci	Zone UP	2,68 ha	BO 232, 240, 241, 242, 239 CC 33, 32, 34, 35, 31, 30, 29, 28, 27, 40, 41, 43, 50, 51, 52, 54, 49, 262, 264, 263, 36, 37, 38, 39



Nci PLU en vigueur PLUi arrêté

- Zone Nc au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Na	Zone UP	1,8 ha	CC 77, 52, 51, 50, 43, 28, 27, 26, 25, 24, 249, 250, 268, 267, 252

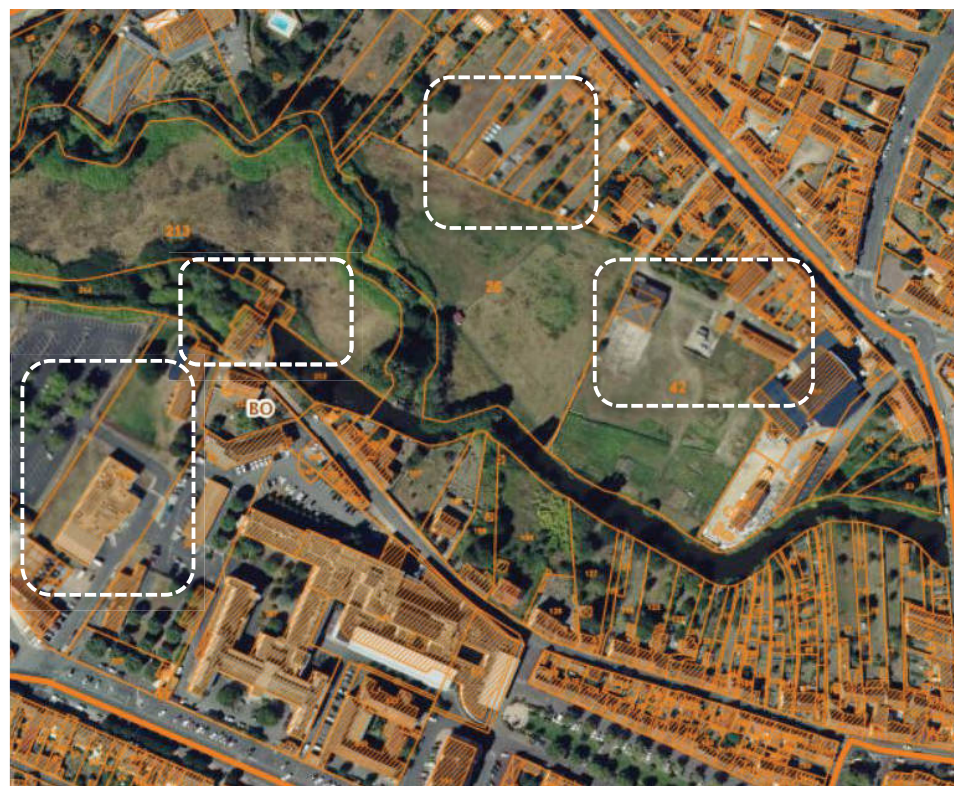


Na PLU en vigueur **■** PLUi arrêté

- Zone Na au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Nci	Zone UC	1 – 0,13 ha 2 – 0,44 ha 3 – 0,21 ha 4 – 0,37 ha	1 – BO 21, 22, 23, 24, 25, 27 2 – BO 42 3 – BO 213, 214, 221, 253 4 – BO 258

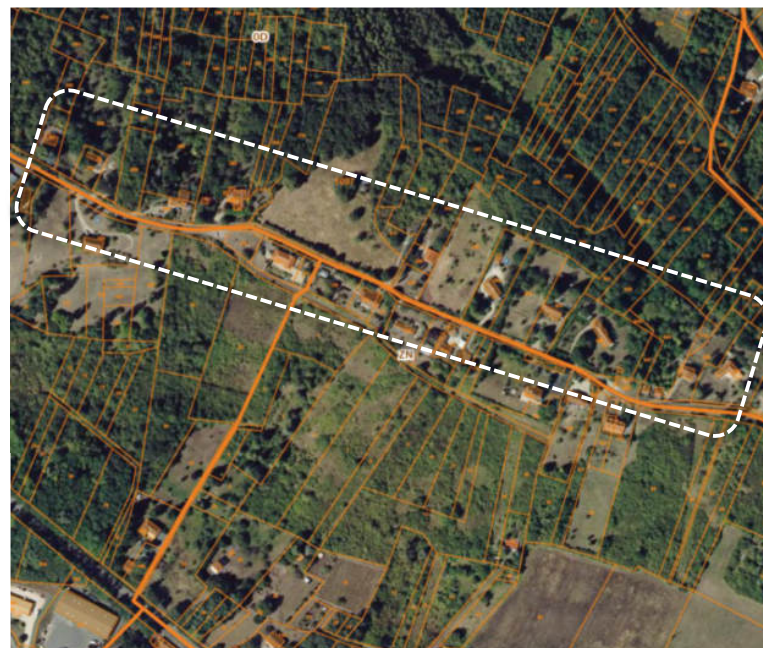


- Zone Nci au PLU en vigueur, zone UC au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

Nci PLU en vigueur
 PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Nc	Zone UP	2,9 ha	OD 291, 290, 284, 282, 283, 1097, 270, 271, 264, 263, 262, 948, 257, 947, 945, 946, 915, 256, 255



- Zone Nc au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

Nc PLU en vigueur PLUi arrêté

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Na	Zone UP	1 – 1,92 ha 2 – 1,50 ha	1- BZ 54, 53, 56, 57, 59, 55, 58, 63, 60, 62, 61 2 – BZ 69, 70, 71, 73

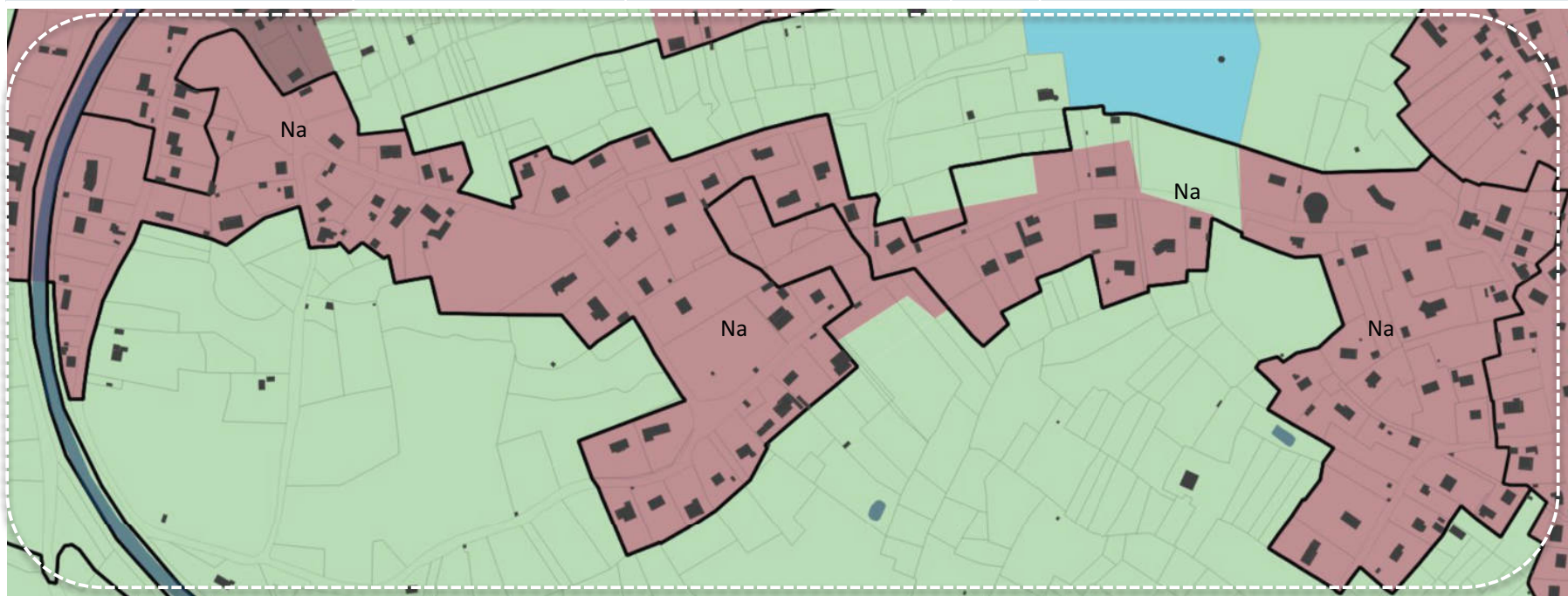


Na PLU en vigueur PLUi arrêté

- Zone Na au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Na	Zone UP	19,26 ha	CA 120, 119, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 27, 37, 36, 35, 34, 29, 30, 34, 33, 45, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 67, 66, 19, 113, 115, 122, 81, 68, 69, 70, 117, 72, 85, 84, 75, 76, 79, 108 CB 473, 472, 550, 551, 470, 469, 459, 458, 457, 456 CM 49, 48, 16, 15, 47, 46, 45, 43, 41, 40, 39, 85, 86, 97, 98, 96, 92, 95, 102, 101, 100, 99, 36, 37, 33, 35, 38, 34, 32, 31, 120, 121, 122, 125, 126, 127, 128, 113, 112, 118, 119, 117, 116, 114, 115 CN 1, 111, 1123, 114, 100, 99, 91

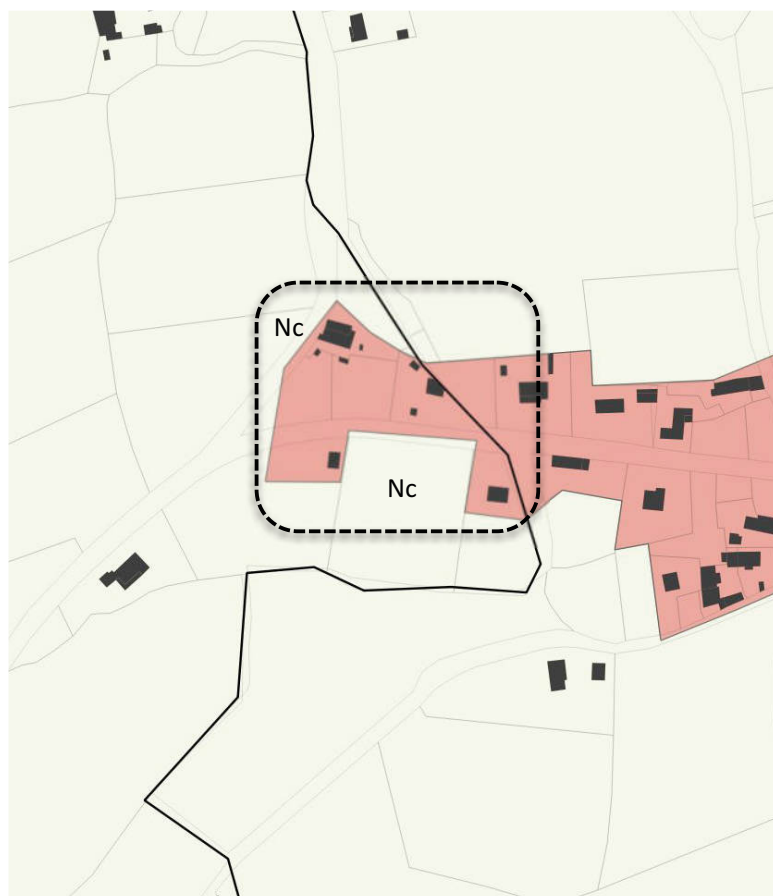


Na PLU en vigueur
 PLUi arrêté

- Zone Na au PLU en vigueur, zone UP au PLUi arrêté
- Parcelles bâties et parcelles non bâties non déclarées à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE REGIE PAR UN PLU

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-AMAND-MONTROND	Nc	Zone UH	0,82 ha	OB 140, 138, 139, 142, 143 et 741

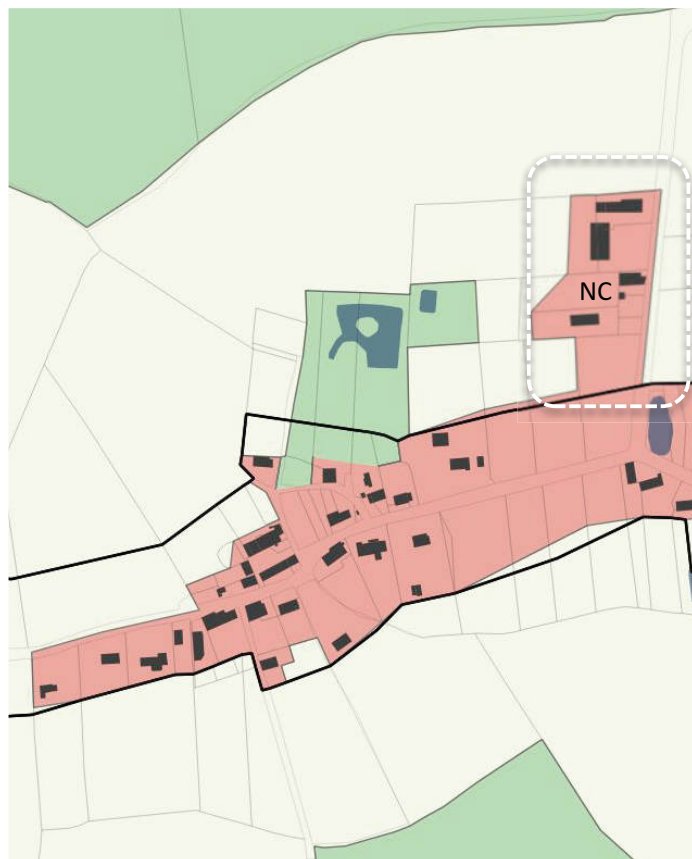


- Zone Nc au PLU, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelles bâties ou parcelles non bâties, parcelle 741 déclarée à la PAC (RPG 2017)

Nc PLU en vigueur PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX	Zone NC	Zone UH	1,05 ha	ZE 124, 125, 126, 1265, 1264, 1262, 1263



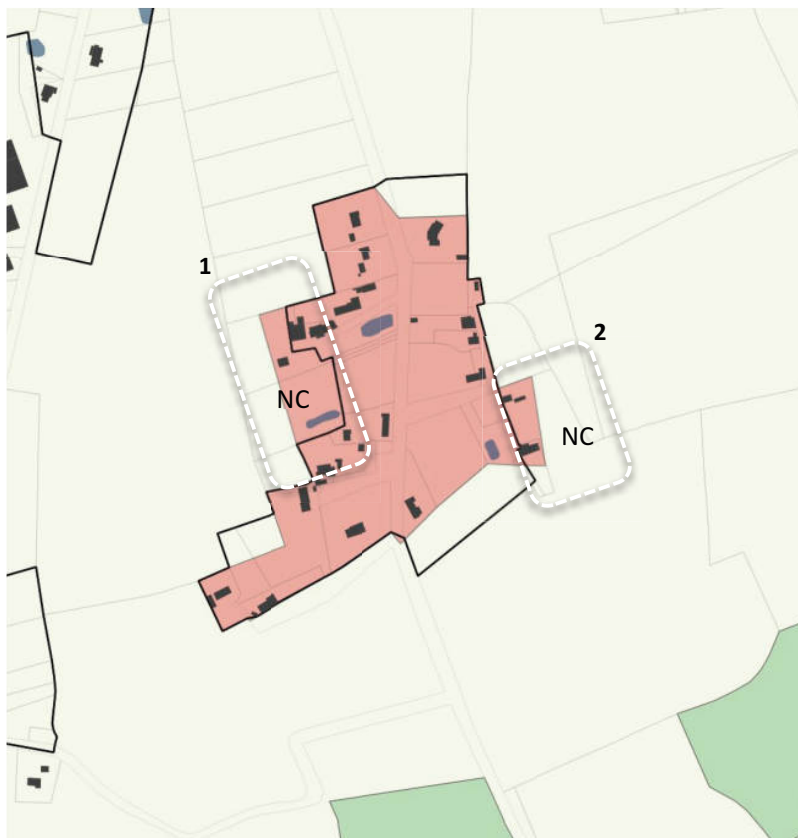
- Zone NC au POS en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelles non déclarées à la PAC (RPG 2017)

NC POS

PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX	Zone NC	Zone UH	1- 0,49 2 – 0,2 ha	1- ZC 99 et 98 2 – ZC 40 et 60



NC POS

PLUi arrêté

- Zone NC au POS en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelle ZC040 déclarée à la PAC (RPG 2017)

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX	Zone NC	Zone UH	1 – ZA 3 et 27 2 – OD 1421	1 – 0,04ha 2 – 0,11 ha



- Zone NC au POS en vigueur, zone UH au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

NC POS

PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX	Zone NC	Zone UB	0,13 ha	0A 1314



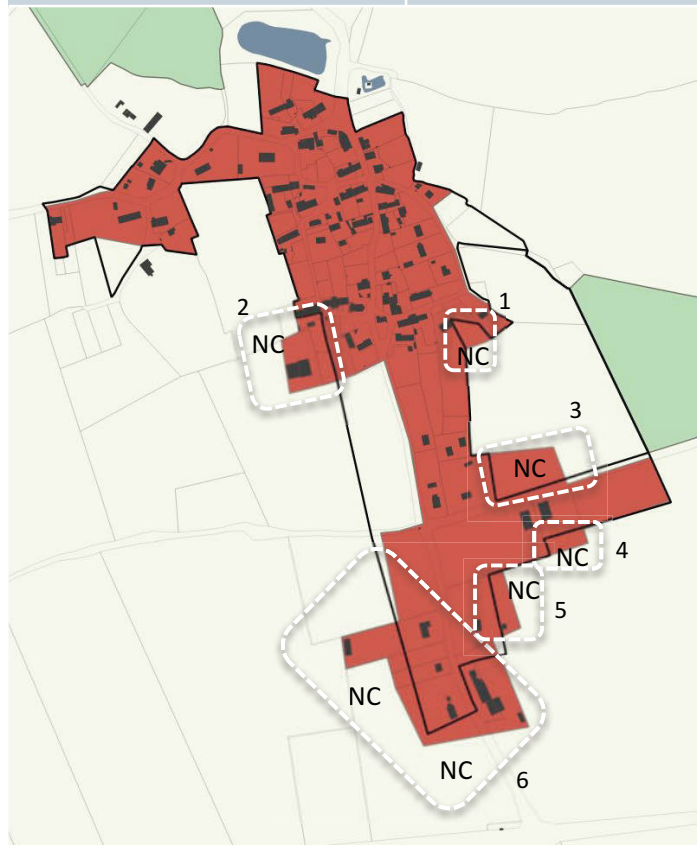
- Zone NC au POS en vigueur, zone UB au PLUi arrêté
- Parcelle non déclarée à la PAC (RPG 2017)

NC POS

■ PLUi arrêté

COMMUNE - POS

Secteur soumis à dérogation	Vocation préexistante du secteur (naturelle, agricole, forestière, zone AU, secteur non constructible)	Vocation du secteur (U, AU, constructible)	Surface concernée en ha	Références cadastrales
SAINT-PIERRE-LES-ETIEUX	Zone NC	Zone U	1 - 0,1 ha 2 - 0,47 ha 3 - 0,4ha 4 - 0,14 ha 5 - 0,16 ha 6 - 1,1 ha	1 - OD 708 2 - OD 687-688 ZL21 3 - OD 21 4 - OD 33 5 - OD 33 6 - OD 33 et ZL 93



- Zone NC au POS en vigueur, Zone U au PLUi arrêté
- Parcelles OD33 et 21, ZL 93 déclarées à la PAC (RPG 2017)

NC POS

PLUi arrêté



TABLEAU DES SURFACES DE ZONES DU PLUI

SUPERFICIE DES ZONES DU PLUi-H

ZONAGE	Hectares	%
U	1278,57 ha	3,34%
1AU logement	29,3 ha	0,08%
2AU logement	10,3 ha	0,02%
U activités économiques	248,7 ha	0,65%
1AU activités économiques	51,4 ha	0,13%
2AU activités économiques	9,4 ha	0,02%
A dont Ap	24 375,63 ha	63,66%
N	11 950,01 ha	31,21%
STECAL en zone A	23,92 ha	0,06%
STECAL en zone N	315,21 ha	0,82%
Total	38 292,51 ha	100%



LES POTENTIELS D'INTENSIFICATION URBAINE

ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

▪ Un potentiel de mobilisation des capacités de densification des espaces bâtis

L'analyse des potentiels de densification, menée à une très fine échelle et en collaboration avec les élus, a abouti au dessin de contours urbains sur des secteurs préférentiels de confortement du bâti.

Dans chaque commune du territoire, des secteurs bâtis ont été désignés comme pouvant être, dans une certaine mesure, densifiés. Il s'agit du pôle urbain de Saint-Amand-Montrond – Orval, des bourgs et des villages les plus importants en termes d'emprise spatiale et de constructions, formant des groupements bâtis d'un seul tenant ne comportant pas de coupure d'urbanisation. Sur ces derniers ont été appliqués des contours urbains, c'est-à-dire le dessin d'une enveloppe de leurs espaces artificialisés.

Les bourgs et les villages les plus importants sont ainsi couverts par des contours urbains marquant le caractère significatif de leur urbanisation, à l'échelle du territoire.

Les contours urbains sont un aperçu du caractère urbain de certains secteurs, à l'intérieur desquels il a été possible d'identifier des espaces pouvant être densifiés. Ce sont les espaces libres à mobiliser pour les besoins de développement du territoire de Cœur de France.

Les potentiels de densification répondent à plusieurs caractéristiques :

- Ils doivent s'insérer dans les tissus bâtis qui les accueillent tout en offrant une superficie et une largeur suffisantes pour construire.
- Ils constituent des îlots libres d'un seul tenant composés d'une ou plusieurs parcelles (ou portions de parcelles) appartenant à un ou plusieurs propriétaires.
- Selon les configurations, ils devront faire l'objet de divisions parcellaires pour être urbanisés.

A partir de l'amélioration des premiers repérages sur plan après visite de terrain et validation par les élus, le gisement foncier associé aux potentiels de densification a été affiné pour conserver les sites les plus pertinents possibles à l'échelle de temps du PLUi-H.

Il en ressort les résultats suivants : les 19 communes de l'intercommunalité totalisent une surface totale de 62 ha de foncier mobilisable.

La prise en compte d'un coefficient de rétention de 30% au sein de ces potentiels de densification réduit leur surface totale à 43,4 ha. En effet, la rétention foncière est importante sur l'intercommunalité et ce depuis plusieurs décennies selon l'expérience et le retour de terrains des élus locaux.

Celle-ci participe à une rétention frictionnelle non négligeable sur le territoire.

Ce potentiel constructible est mobilisé de manière préférentielle dans le PLUi-H pour satisfaire les besoins de développement du territoire et pour réduire la consommation des terres agricoles et naturelles.

- La cartographie des capacités de densification est présentée dans le Cahier Foncier en annexe du rapport de présentation du PLUi-H (dossier de PLUi-H arrêté).

Communes	Surface en hectare des disponibilités foncières facilement mobilisables à l'intérieur des enveloppes urbaines
Arpheuilles	2,4 ha
Bessais-le-Fromental	0,7 ha
Bouzais	1,4 ha
Bruère-Allichamps	1,2 ha
Charenton-du-Cher	5,8 ha
Colombiers	3,5 ha
Coust	2,1 ha
Drevant	6,1 ha
Farges-Allichamps	0,7 ha
La Celle	3,5 ha
La Groutte	1,5 ha
Marçais	1,5 ha
Meillant	1,3 ha
Nozières	5,2 ha
Orcenais	1,3 ha
Orval	11,2 ha
Saint-Amand-Montrond	5,8 ha
Saint-Pierre-les-Etieux	5,7 ha
Vernais	1,1 ha
TOTAL	62 ha sans coefficient de rétention 43,4 ha avec coefficient de rétention de 30%

DDT 18

18-2019-08-20-002

Arrete Prefectoral N° DDT-2019/0231 accordant une
dérogation à l'urbanisation limitée pour le PLUI de la
Communauté de Communes du Pays d'Issoudun

Arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée du PLUI du Pays d'Issoudun



**Direction Départementale
des Territoires**

**Service Connaissance
Aménagement et
Planification**

**ARRÊTÉ n° DDT-2019/0231 -
accordant une dérogation à l'urbanisation limitée définie
à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la
communauté de communes du Pays d'Issoudun**

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

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

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.142-4 relatif à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Issoudun en date 17 mai 2019 arrêtant les projets de SCOT et de PLU intercommunal ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Issoudun en date du 14 juin 2019 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la demande de dérogation précitée en date du 30 juillet 2019 ;

Considérant que la communauté de communes du Pays d'Issoudun n'est pas couverte par un ScoT applicable ;

Considérant dès lors que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal est régi par les dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme et que le projet ne peut conduire à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 01 juillet 2002, des zones naturelles, agricoles et forestières, des secteurs non constructibles de cartes communales et des secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCOT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal prévoit de mobiliser 76 hectares pour l'habitat (33,6 ha en densification et 42 ha en extension) et que la part concernant les 3 communes situées sur le département du Cher (Charost, Chezal-Benoit et Saint-Ambroix) est de 6,3 ha en densification et 5,6 ha en extension, soit 11,9 ha. ;

Considérant que le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal prévoit de mobiliser 40 ha pour l'activité économique (15,5 ha en densification et 24,5 ha en extension) et que la part correspondant aux 3 communes situées sur le département du Cher est de 4,73 ha en extension, la part pouvant être mobilisée en densification n'étant pas précisée ;

Considérant que la demande de dérogation à l'urbanisation limitée pour les trois communes situées sur le département du Cher porte sur 31,33 ha selon la répartition suivante :

- les secteurs 5, 8, 16 et 17 sur Charost pour 10,13 ha ;
- les secteurs 6, 18, 24 et 25 sur Chezal-Benoit pour 17,7 ha ;
- le secteur 9 sur Saint-Ambroix pour 3,5 ha.

Considérant que le projet global ne mobilise pour l'activité économique que 15,5 ha en densification sur les 102 ha mobilisables ;

Considérant que la dérogation portant sur le secteur 9 de Saint-Ambroix aurait pour effet de soustraire en partie des terrains à vocation agricole alors que du foncier reste disponible sur la zone artisanale de Saint-Ambroix, commune qui présente un caractère rural,

Considérant que la dérogation portant sur les secteurs 16 et 17 de Charost aurait pour effet de classer en zone urbaine des secteurs initialement classés en zone naturelle et identifiés en secteurs d'aléas moyen (A2) et fort (A3) à préserver pour l'expansion et l'écoulement des crues au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de l'Arnon dans les départements du Cher et de l'Indre approuvé le 13 octobre 2004 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher ;

ARRÊTÉ

Article 1 : La demande de dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les secteurs suivants au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme du projet de PLUi arrêté de la communauté du Pays d'Issoudun :

- Saint-Ambroix secteur 9 (extension zone artisanale) cadastré ZM 031, 032 pour une surface 3,5 ha classé en AUE économie ;
- Charost secteur(s) 16 (bâti au droit de l'Arnon) cadastrés ZC 012, 013, 014, 018, 019, 021, 023, 025, 026, 027, 028, 030, 032, 033, 206, 422, 423 et ZC 037, 038, 041, 042, 043, 064,, 067, 068, 073, 081, 092, 093, 374, 391, 501, 507, 508 pour des surfaces de 1,3 et 1,1 hectares classés en zone UB ;
- Charost secteur 17 (Parc du château) cadastré ZB 237, 238, 241, 597, 598, 599, 595 pour une surface de 3,2 hectares classés en zone UB et EBC.

est refusée.

Article 2 : La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les zones et secteurs non mentionnés à l'article 1 du présent arrêté au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Pays d'Issoudun **est accordée.**

Article 3 : Le secrétaire général de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté de communes du Pays d'Issoudun, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le **20 AOÛT 2019**

La préfète



Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

PREFECTURE DU CHER

18-2019-11-22-002

**Décision CDAC 22 11 2019 - Extension Intermarché à
SANCOINS**

PRÉFECTURE
DIRECTION de la CITOYENNETÉ
Bureau de la Réglementation Générale
et des Élections
Secrétariat de la CDAC

Extension **INTERMARCHÉ**
à **SANCOINS**

N° 2-2019

DÉCISION

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher,

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 22 novembre 2019, prises sous la présidence de Mme Claire MAYNADIER, Sous-Préfète de Saint-Amand-Montrond, représentant la Préfète empêchée ;

Vu le Code de Commerce et notamment ses articles L. 750-1 à L. 752-26, R. 751-1 à R. 752-48 ;

Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-622 du 6 mai 2019 accordant délégation de signature à Madame Claire MAYNADIER, Sous-Préfète de Saint-Amand-Montrond ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-1161 du 25 septembre 2019 relatif à la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 novembre 2019 fixant la composition de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du Cher pour l'examen de la demande susvisée ;

Vu la demande reçue le 8 octobre 2019, de M. Marc BOYEAU de la Société AD REM, sise 18 rue des Meillotes à SOISY-SUR-SEINE (91450), représentant la Société GUY'ANNE, sise route de Saint-Pierre-le-Moûtier à SANCOINS (18600), en vue d'être autorisée à procéder à l'extension de 385 m² d'un supermarché à prédominance alimentaire (secteur 1) exploité sous l'enseigne INTERMARCHÉ, et à la création d'un drive de 2 pistes et d'une emprise au sol de 30 m², sis route de Saint-Pierre-le-Moûtier à SANCOINS (18600), portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 1 985 m², sur les parcelles cadastrées AH 32, 33, 34, 236 et 301 ;

Vu le rapport d'instruction présenté par la direction départementale des territoires du Cher ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission assistés de Mme Eva BOURILLON, représentant la direction départementale des territoires du Cher ;

Considérant que ce dossier a été initialement enregistré sous le n° PC 018 242 15 3 0015/153 en date du 18 décembre 2015, avec un avis favorable de la CDAC en date du 2 mars 2016 ;

1/5

Considérant que le pétitionnaire a déposé un permis de construire modificatif en date du 16 août 2018 sans déposer de nouveau dossier en CDAC, que les aménagements extérieurs prévus dans ce PC modificatif ont été réalisés, et que seuls les aménagements intérieurs et l'augmentation de la surface de vente n'ont pas été réalisés ;

Considérant que le projet actuel consiste toujours en l'extension 385m² de la surface de vente et en la création d'un drive de deux pistes (30m²) portant la surface de vente totale après extension à 1 985 m² ;

Considérant que les aménagements extérieurs ont déjà été réalisés avec des modifications substantielles, la DDT s'est déplacée sur site afin d'apporter un éclairage précis et de comparer le dossier à l'existant ;

Considérant que la CDAC se prononce sur les effets du projet en matière d'aménagement du territoire, de développement durable et de protection des consommateurs suivant les critères d'évaluation énoncés à l'article L. 752-6 du code de commerce ;

Considérant qu'en matière de sécurité routière, le positionnement des différents accès du magasin rend les entrées/sorties dangereuses, que l'accès livraison des véhicules utilitaires légers, situé dans l'intersection route du Progrès et rue de l'Indépendance est particulièrement dangereux puisqu'il risque d'être emprunté par des clients, et qu'aucun élément n'est présent au dossier concernant les signalisations verticales et horizontales sur le parking. Sur le terrain, il a été constaté que les signalisations ne sont pas cohérentes et non conformes avec les règles de la sécurité routière. La circulation pour les voitures, les piétons et les cyclistes n'est donc pas sécurisée et est à revoir d'urgence ;

Considérant qu'en termes de transports collectifs et de déplacements doux, la DDT a constaté, sur site, l'absence de la place famille, une incohérence sur deux places pour les personnes en situation de handicap situées à un endroit différent par rapport aux plans du dossier et sans aucune signalisation verticale, ni logique d'implantation, les places de covoiturage non signalées comme telles ce qui en fait des places classiques et 4 arceaux pour attacher des vélos au lieu d'un abri couvert. Contrairement à ce qui est affirmé dans le dossier, le nombre de place de stationnement a bien augmenté (+14 places) et le site du projet est mal desservi par le réseau de transport en commun, l'arrêt de bus le plus proche étant positionné à 15 km, et il n'existe pas de piste cyclable matérialisée ou de voies dédiées aux cycles ;

Considérant qu'en matière d'animation urbaine et rurale le projet est éloigné du centre-bourg ;

Considérant qu'en termes de consommation économe d'espace la surface de stationnement était déjà supérieure à 75 % du bâtiment en 2016 et a été agrandie, ce qui ne va pas dans le sens de la compacité des surfaces artificialisées, d'autant qu'aucune place perméable n'est prévue ;

Considérant qu'en matière de développement durable et notamment de qualité environnemental le projet ne prévoit ni toit végétalisé, ni l'exploitation d'énergie renouvelable en toiture et aucune place de parking en revêtement perméable ;

Considérant que le magasin se cantonne au tri sélectif pour la gestion des déchets ;

Considérant que l'alimentation des candélabres sur le parking par des panneaux photovoltaïques avec un système de détection crépusculaire prévue au dossier n'est pas visible sur le terrain ;

Considérant qu'en matière d'insertion paysagère et architecturale du projet, l'occasion n'a pas été saisie d'améliorer l'insertion paysagère du site qui reste inexistante, qu'aucune plantation n'existe ni n'est prévue sur le parking qui a pourtant été remanié et agrandi, et quelques franges du projet ne sont pas du tout travaillées ;

Considérant qu'en termes de nuisances, rien n'est prévu pour réduire les nuisances visuelles (pas de plantations sur les franges du projet alors qu'il est proche d'habitations) ;

Considérant qu'en matière de protection du consommateur et notamment d'accessibilité du projet et de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, l'emplacement des stationnements pour les personnes en situation de handicap constaté sur site ne correspond pas au dossier, et seule une des trois places dispose d'une signalisation adaptée (panneau vertical et signalisation au sol bien visible) ;

Considérant qu'en termes de contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements existants et la préservation des centres urbains, le projet est situé à 1 km du centre-ville et qu'il contribue faiblement au renforcement du quartier puisqu'il s'agit uniquement d'un agrandissement de 25 % de la surface de vente du magasin existant et de la création d'un drive à deux pistes ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la diversification de l'offre commerciale en dehors de la création d'un drive ;

Considérant qu'en termes de risques et mesures destinées à assurer la sécurité du consommateur, le projet se situe dans une zone de sismicité 2 (faible), la conception du bâtiment devra respecter les règles de l'Eurocode 8. Le périmètre du projet se situe, également, en zone d'aléa moyen « retrait-gonflement des argiles », et de par sa proximité avec une station service et un axe routier de transport de matières dangereuses (RD 2076), le site est également concerné par le risque de transport de matières dangereuses ;

Considérant qu'en matière de sécurité routière, la direction des routes du conseil départemental du Cher a émis un avis favorable à ce projet ;

Considérant qu'en termes de flux, le projet aura un impact faible sur les déplacements des clients et de la livraison des marchandises, qu'il ne prévoit pas d'augmentation du trafic poids lourds pour l'approvisionnement du supermarché et une hausse modérée du trafic léger. La capacité de la desserte routière est adaptée et l'acquisition d'une parcelle supplémentaire a permis de dissocier l'accès livraison de l'accès clients pour l'entrée principale du parking ;

Considérant qu'en matière de transports collectifs et déplacements doux, le parc de stationnement intègre en théorie 3 places réservées aux personnes en situation de handicap, 1 place dédiée à la « famille », 8 places dédiées au covoiturage, 1 place dédiée au véhicule électrique et 1 abri à vélos ;

Considérant qu'en termes de contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, celui-ci contribue faiblement au renforcement du quartier puisqu'il s'agit uniquement d'un agrandissement de 25 % de la surface de vente du magasin existant et de la création d'un drive à deux pistes ;

Considérant qu'en matière de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, le dossier n'aura aucun impact sur le centre-ville, mais qu'il a un rayonnement au-delà des limites communales et participe à ce titre depuis plusieurs décennies à l'animation rurale et à l'attractivité de Sancoins ;

Considérant qu'en matière d'animation de la vie urbaine et rurale, l'enseigne participe à l'animation de la vie associative locale en sponsorisant diverses associations locales (culturelles, sportives, alimentaires, santé) ;

Considérant qu'en termes de consommation économe d'espace, l'implantation du projet s'effectue sur un emplacement majoritairement artificialisé ;

Considérant qu'en matière de contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI, le dossier n'aura aucun impact sur le tissu commercial du centre-ville puisqu'il concerne, uniquement, l'agrandissement de la surface de vente pour le meilleur confort d'achats des consommateurs et la création d'un drive ;

Considérant que le magasin a un rayonnement au-delà des limites communales et participe à ce titre, depuis plusieurs décennies, à l'animation rurale et à l'attractivité de Sancoins ;

Considérant qu'en termes de coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transport, le projet n'entraînera aucun coût pour la collectivité puisque les travaux sont strictement réalisés dans l'emprise du magasin Intermarché ;

Considérant qu'en matière de protection des consommateurs, d'accessibilité du projet, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie, le projet est situé dans une zone pavillonnaire, mais à 1 km du centre-ville ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité du projet, un dossier sur les normes d'accessibilité est passé avec avis favorable à la sous-commission départementale d'accessibilité le 27 novembre 2018 ;

Considérant que le projet prévoit trois places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap au plus proche de la façade principale ;

Considérant que le groupe Mousquetaires Intermarché privilégie les circuits courts et valorise les filières locales et qu'il constitue une garantie de qualité et de traçabilité des produits ;

Considérant que la réalisation du projet devrait aboutir, en partenariat avec Pôle Emploi, à l'embauche de trois emplois à plein temps en contrat à durée indéterminée (CDI) ;

La commission a rendu une décision favorable sur le projet susvisé par :

- 8 votes favorables,
- 1 vote défavorable,
- 3 abstentions.

Ont donné un avis favorable :

- M. Pierre GUIBLIN, maire de Sancoins,
- M. Paul BERNARD, président de la communauté de communes des Trois Provinces,
- M. Michel MONSEAU, représentant le président du syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois chargé du schéma de cohérence territoriale,
- M. Olivier HURABIELLE, maire de Cuffy, représentant les maires au niveau départemental ;
- M. Thierry VINÇON, président de la communauté de communes Cœur de France, représentant les intercommunalités au niveau départemental,
- M. Claude VANNEAU, maire de Lurcy-Lévis (commune située dans la zone de chalandise), désigné par la Préfète de l'Allier,
- M. Christian PERSONNAT, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Sylvain GAUCHERY, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

A donné un avis défavorable :

- M. Franck MUSSIO, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Se sont abstenus :

- M. Guy LÉGER, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs,
- M. Daniel LACHASSAGNE, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs, désigné par la Préfète de l'Allier,
- Mme Claudie GRACEDIEU, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs, désignée par la Préfète de la Nièvre.

4/5

Prefecture du Cher - Place Marcel Plaisant - CS 60022 - 18020 BOURGES Cedex

Tél : 02 48 67 18 18 - www.cher.gouv.fr



@Prefet18



Préfet du Cher

En conséquence, est accordée à la Société GUY'ANNE, sise route de Saint-Pierre-le-Moûtier à SANCOINS (18600), représentée par la Société AD REM, sise 18 rue des Meillotes à SOISY-SUR-SEINE (91450), l'autorisation de procéder à l'extension de 385 m² d'un supermarché à prédominance alimentaire (secteur 1) exploité sous l'enseigne INTERMARCHÉ, et à la création d'un drive de 2 pistes et d'une emprise au sol de 30 m², sis route de Saint-Pierre-le-Moûtier à SANCOINS (18600), portant la surface de vente totale de l'ensemble commercial à 1 985 m², sur les parcelles cadastrées AH 32, 33, 34, 236 et 301.

Bourges, le 22 novembre 2019
La Présidente de la Commission,

Signé : Claire MAYNADIER

Délai et voie de recours au bas de la présente page

Délai et voie de recours contre l'avis de la décision départementale : article L 752-17 I et II du code de commerce

I.-Conformément à l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme, le demandeur, le représentant de l'État dans le département, tout membre de la commission départementale d'aménagement commercial, tout professionnel dont l'activité, exercée dans les limites de la zone de chalandise définie pour chaque projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant peuvent, dans le délai d'un mois, introduire un recours devant la Commission nationale d'aménagement commercial contre l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial().*

La Commission nationale d'aménagement commercial émet un avis sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6 du présent code, qui se substitue à celui de la commission départementale. En l'absence d'avis exprès de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, l'avis de la commission départementale d'aménagement commercial est réputé confirmé.

A peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées au premier alinéa du présent I est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire. Le maire de la commune d'implantation du projet et le représentant de l'État dans le département ne sont pas tenus d'exercer ce recours préalable.

II.-Lorsque la réalisation du projet ne nécessite pas de permis de construire, les personnes mentionnées au premier alinéa du I peuvent, dans un délai d'un mois, introduire un recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial.

La Commission nationale d'aménagement commercial rend une décision qui se substitue à celle de la commission départementale. En l'absence de décision expresse de la commission nationale dans le délai de quatre mois à compter de sa saisine, la décision de la commission départementale d'aménagement commercial est réputée confirmée.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux.

(*) Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC)

Télédoc 121 - Bâtiment Sieyes , 61, boulevard Vincent Auriol 75703 - Paris Cedex 13 (téléphone 01 44 97 27 27) www.entreprises.gouv.fr

