

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

DÉPARTEMENT  
DU CHER

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
ARNON BOISCHAUT CHER**

**Séance du 21 JUILLET 2021**

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Votants
36	30	32

Date de la Convocation
13 juillet 2021

L'an deux mil vingt et un, le 21 juillet, à 19 heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle polyvalente à Chavannes, sur la convocation qui leur a été adressée par le président, M. BURLAUD, conformément aux articles L.2122-7 et L.2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Titulaires présents** : MMES CHARBY, DUPUY, GARCIA, HUE, JACQUIN-SALOMON, JOUNEAU, MORVAN, PIERRE, QUERE, RADUGET, SENDEL, TOUZET, WOZNIAK, MM BAILLARD, BEDOUILLET, BEGASSAT, BELLOT, BILLOT, BURLAUD, CHAMPAGNE, DELFOLIE, GAMBADE, MARECHAL, MOREAU, MONJOIN, PELLETIER, RICHARD, TALLAN.

**Suppléants présents** : MM. BONNET, GRAVELET.

**Absents excusés** : MME JOUIN, SOUPIZET, M. ANDRIAU

**Pouvoirs** : MME DAUGER-MALEPLATE à M. MONJOIN, MMME SZWIECK à M. MARECHAL.

MME MORVAN est désignée secrétaire de séance.

**OBJET DE LA DELIBERATION N° 21-50 : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-21 et L.153-22 ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher,

Vu la conférence intercommunale qui s'est tenue le 17 novembre 2015 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°15-92 du 16 décembre 2015 déterminant les modalités de collaboration entre EPCI et communes ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°15-93 du 16 décembre 2015 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation ;

Vu la délibération n°18-55 du 30 mai 2018 optant pour les modalités de rédaction du PLUi issues des nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu au sein du conseil municipal de toutes les communes membres ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°19-38 du 3 avril 2019 relative au débat sur le PADD au sein du conseil communautaire ;

Vu le bilan de concertation ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°19-89 du 11 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu les avis favorables des communes;

Vu les avis exprimés par les personnes publiques associées,

Considérant la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée adressée à Monsieur le Préfet du Cher en date du 2 juin 2020, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoire (SCoT) applicable sur le territoire ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), réunie en séance le 15 septembre 2020, portant notamment sur la demande de dérogation à l'urbanisation limitée ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020-1245 statuant sur cette demande de dérogation à l'urbanisation limité en date du 20 octobre 2020 ;

Vu l'avis en date du 21 août 2020 de l'Autorité environnementale portant sur le projet de PLUi, saisie conformément aux dispositions de l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant une commission d'enquête composée de M. Jean-Baptiste GAILLIGUE, en qualité de Président et de MM Claude BOURDIN et Jean-Jacques ROUSSEAU en qualité de membres titulaires ;

Vu l'arrêté n°296 du 13 octobre 2020 de Monsieur le Président portant prescription d'une enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher, l'abrogation de la carte communale de la commune de Lapan, la modification et l'abrogation des plans d'alignement des routes départementales situées sur le territoire intercommunal et l'avis d'enquête ainsi publié ;

Vu l'enquête publique unique organisée sur le territoire de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher du 16 novembre 2020 au 17 décembre 2020 inclus ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées de la commission d'enquête mentionnant un avis favorable sur le projet ;

Vu la réunion de la Conférence intercommunale des maires en date du 24 juin 2021,

Considérant qu'il convient d'apporter des modifications au dossier de PLUi tel qu'il a été arrêté par délibération n°19-89 du conseil communautaire en date du 11 décembre 2019, pour tenir compte :

- des avis émis sur le projet du PLUi arrêté par les personnes publiques et organismes associées à son élaboration, joints au dossier de l'enquête publique,
- des observations du public exprimées pendant l'enquête publique,
- du rapport, des conclusions et de l'avis de la commission d'enquête.

Ces modifications et leurs principaux motifs sont détaillés dans la note de pris en considération qui demeurera annexée à la présente délibération.

Considérant que ces modifications, qui visent à mieux adapter les dispositions du projet de PLUi arrêté aux attentes formulées par les personnes publiques associées ainsi qu'aux demandes des personnes qui se sont exprimées au cours de l'enquête publique et prennent en compte les observations de la commission d'enquête publique, n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être intégrées dans le PLUi en vue de son approbation, ;

Considérant que le projet d'élaboration du PLUi ainsi modifié est prêt à être approuvé,

Le conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré, à 24 voix pour et 8 voix contre :

- **APPROUVE** l'ensemble des modifications apportées au projet de PLUi arrêté pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des conclusions de la commission d'enquête publique telles qu'exposées dans la note de prise en considération annexée à la présente délibération, et ayant reçu avis favorable de la Conférence intercommunale des maires

- **APPROUVE** le projet du PLUi ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la délibération ;

- **DIT** que l'approbation du PLUi emporte abrogation de la Carte communale de Lapan faisant l'objet d'une décision du conseil communautaire délibérée en cette même séance,

- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

- **DIT** que la présente délibération sera :

➤ transmise au contrôle de légalité ;

➤ publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de

communes ;

➤ affichée durant un mois au siège de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher et dans les mairies des communes membres, conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme ; une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;

- **DIT** que la présente délibération, selon les conditions prévues en l'absence de SCoT approuvé sur le territoire, produira ses effets juridiques :

➤ Dans le délai d'un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet, en l'absence de demande de modification à apporter au dossier, ou dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications ;

➤ Après accomplissement de la dernière des mesures de publicité ci-dessus définies ;

- **PRECISE** que le dossier du PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher, et dans les mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que, dans un délai de deux mois courant à compter soit de sa transmission en Préfecture, soit de la réalisation de la dernière des modalités de publicité susvisées, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté de communes ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif d'Orléans (28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans).

Pour extrait certifié conforme,

Châteauneuf-sur-Cher, le 26 juillet 2021

Le Président, Dominique BURLAUD



## Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

### NOTE DE SYNTHÈSE

---

La Conseil communautaire a prescrit le **16 décembre 2015**, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et a fixé les modalités de la concertation.

Lors de la séance du **11 décembre 2019**, le Conseil communautaire a été invité à arrêter le projet de PLUi, afin que celui-ci soit soumis à l'avis des communes, des personnes publiques associées, puis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique.

La présente note a pour vocation de présenter une synthèse des dossiers de PLU intercommunal et d'abrogation de la carte communale de Lapan dont les versions complètes sont mises à disposition des conseillers communautaires au format numérique / ou au siège de la Communauté de communes.

Elle doit également être lue à la lumière :

- du projet d'annexe à la délibération d'approbation du PLUi qui reprend l'ensemble modifications qu'il est proposé d'apporter au projet arrêté,
- des projets de délibérations,

qui sont concomitamment adressés aux conseillers communautaires.

Nous vous invitons à vous reporter à ces différents documents.

## RAPPEL DES ETAPES DELIBERATIONS MISES AU VOTE

---

Par délibération du 16 décembre 2015 le Conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration du PLU intercommunal.

Les objectifs de l'élaboration annoncés dans la délibération de prescription sont les suivants :

- Développer le territoire selon les secteurs en adéquation avec les équipements existants (enfance, commerces, services...) pour répondre aux besoins de la population présente et future sur le territoire intercommunal tout en prenant en compte les contraintes liées à celui-ci, notamment les plans de préventions des risques inondation des rivières Cher et Arnon.
- Organiser la consommation du foncier sur le territoire par l'urbanisation nouvelle afin de lui garantir un développement harmonieux et équilibré compatible avec :
  - o l'activité agricole qu'il convient de pérenniser et de conforter,
  - o la qualité des zones naturelles reconnues participant au maintien de la biodiversité et à la qualité du paysage, notamment celle des vallées du Cher et de l'Arnon.
- Fixer des objectifs de reconquête des centres-bourgs afin de les réaménager et de les réorganiser pour promouvoir leur qualité et leur attractivité.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables.
- Définir et/ou développer des zones d'activités économiques pour faciliter l'installation de toutes activités professionnelles et pérenniser les activités existantes.
- Maintenir et renforcer l'activité culturelle et touristique existante sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a fait l'objet de débats :

- en Conseil communautaire le 3 avril 2019 et,
- dans les Conseils municipaux des communes membres.

A cette occasion ont été évoquées les grandes orientations suivantes :

- 1 **Orientation « Renforcer les équilibres internes et l'organisation territoriale d'ABC ».** Cette orientation vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural d'ABC et les équilibres internes. Le PADD débattu propose de décliner cette orientation en deux axes :
  - 1.1. Conforter la dorsale territoriale.
  - 1.2. Renforcer l'attractivité résidentielle en valorisant la proximité et la qualité du territoire.
  
- 2 **Orientation « Valoriser les ressources du développement local ».** Le territoire d'ABC maintient les agricultures caractéristiques de la Champagne berrichonne et du Boischaut et, encourage les activités de transformation et de diversification agricole. Cette orientation est celle de la valorisation de l'économie agricole et forestière, de sa diversification mais aussi du développement des énergies locales. L'orientation 2 du PADD débattu s'organise en deux axes :
  - 2.1. Consolider et diversifier les économies agricoles et forestières. Valoriser harmonieusement les

ressources naturelles.

2.2. Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural.

- 3 **Orientation « Faire connaître et reconnaître les richesses de notre campagne et de notre terroir ».** Cette orientation vise à protéger et à valoriser les ressources environnementales, naturelles du territoire afin de renforcer le potentiel touristique et récréatif du territoire d'ABC, mais aussi de proposer un cadre de vie et un cadre de travail de qualité et attractif. L'orientation 3 du PADD débattu développe deux axes :
- 3.1. Accompagner la démarche de projet de PNR.
  - 3.2. Respecter la diversité éco-paysagère du territoire.

Le projet de PLUi comprenant les pièces réglementaires suivantes a été arrêté par le Conseil communautaire le 11 décembre 2019 :

- Le rapport de présentation,
- L'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le zonage et le règlement,
- Les annexes

Conjointement, le bilan de la concertation a été tiré par le Conseil communautaire.

Une fois arrêté par le Conseil communautaire, le projet a été notamment mis à disposition des communes membres qui disposaient d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur le projet. Le PLUi arrêté a également été, notamment :

- Soumis pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) pendant 3 mois (L153-16 du code de l'urbanisme) ;
- Soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L153-16 du code de l'urbanisme) ;
- Soumis à l'avis de l'autorité environnementale (L104-6 du code de l'urbanisme).

A l'issue de cette période de consultation, le projet de PLUi, accompagné notamment de l'avis de l'autorité environnementale, des avis des communes et des personnes publiques associées ainsi que du bilan de la concertation et de l'intention d'abroger la carte communale de Lapan ainsi que de la modification et l'abrogation des plans d'alignement des routes départementales situées sur le territoire intercommunal, a été soumis à l'enquête publique.

Concrètement c'est une enquête publique unique portant sur le projet arrêté de PLUi, l'abrogation de la carte communale de Lapan et la modification et l'abrogation des plans d'alignement des routes départementales qui a été mise en place.

L'enquête publique a été organisée du 16 novembre 2020 au 17 décembre 2020 inclus.

Envoyé en préfecture le 26/07/2021

Reçu en préfecture le 26/07/2021

Affiché le



ID : 018-200027076-20210721-202150-DE

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête publique ont été rem

La Commission d'enquête a ainsi émis un avis favorable au projet.

Lors de la séance du 24 juin 2021 les Maires, réunis en conférence intercommunale, ont été informés des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public ainsi que du contenu du rapport et des conclusions de la commission d'enquête publique.

La Conférence des Maires a alors considéré qu'il était possible de répondre de manière suffisante aux observations et à l'avis de la Commission d'enquête tout en poursuivant la procédure d'approbation du PLUi.

## OBJET DES DELIBERATIONS MISES AU VOTE

---

A présent, il appartient au Conseil communautaire de se prononcer et, pour ce faire, d'approuver plusieurs délibérations successives.

En premier lieu, le conseil devra se prononcer sur l'abrogation de la carte communale de Lapan.

En deuxième lieu, le conseil communautaire sera amené à se prononcer sur l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

A cet égard, afin de prendre en compte les avis émis dans le cadre de l'enquête publique, un certain nombre de modifications doit être apporté au projet arrêté.

Il s'agit d'adaptations et d'ajustements qui restent mineurs.

Ces propositions de modifications sont visées dans la note de prise en considération qui vous est adressée en annexe de la présente note explicative de synthèse.

Sur cette base, il vous appartient de vous positionner sur les modifications à adopter.

Ensuite, prenant acte de ces modifications, il conviendra d'approuver de manière définitive le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

## EXPOSE DES RAISONS AMENANT A L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LAPAN

---

Le PLUi est appelé à remplacer tous les documents d'urbanisme existants actuellement sur le territoire communautaire.

En effet et conformément à l'article L.153-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Le PLUi, une fois exécutoire, se substituera ainsi automatiquement aux plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire d'Arnon Boischaud Cher.

En revanche, pour les cartes communales, cette substitution n'est pas automatique.

Or, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser que « le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre », qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421).

Pour cette raison, il y a lieu d'abroger formellement chacune des cartes communales qui couvrent un territoire communal avant l'approbation du PLUi.

La question de l'abrogation de la carte communale de Lapan a donc été soumise à l'enquête publique.

La commission d'enquête publique ayant émis un avis favorable ce point, il appartient à présent au Conseil communautaire de se prononcer sur l'abrogation de cette carte communale.

## PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

Une fois la carte communale abrogée, il y aura lieu de se prononcer sur le contenu du PLUi. A toutes fins utiles, il vous est rappelé ci-après la portée et le contenu de ce document.

### 1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose à la fois l'analyse du territoire d'Arnon Boischaut Cher et la justification des choix du projet. Il se décline selon les parties suivantes :

- Le diagnostic de la situation actuelle et une vision prospective de l'ensemble du territoire. Il comprend également l'état initial de l'environnement.
- L'évaluation des incidences du projet de PLUi sur l'environnement.
- Les choix retenus par les élus d'Arnon Boischaut Cher. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires. Le rapport de présentation du PLUi contient une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce centrale du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime une vision stratégique du développement d'Arnon Boischaut Cher à l'horizon 2030.

Il fixe les grandes orientations retenues pour le développement et l'aménagement de l'espace d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et des loisirs.

Le PADD fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les documents réglementaires du PLUi (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique).

Les orientations générales du PADD s'appuient sur les besoins et les enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement. Le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

- **Orientation 1 – Renforcer les équilibres internes et l'organisation territoriale d'ABC**
- **Orientation 2 – Valoriser les ressources du développement local**
- **Orientation 3 – Faire connaître et reconnaître les richesses de notre campagne et de notre terroir**

Ce sont sur ces grandes orientations que le Conseil Communautaire et les conseils municipaux ont débattu. Le PADD fait l'objet d'une traduction réglementaire respectivement dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit et graphique.

### 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire selon un rapport de compatibilité (c'est-à-dire un rapport moins fort que celui de conformité liant ces mêmes demandes d'autorisation et le règlement écrit et graphique). En conséquence, les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP qui les concerne.

Le PLUi compte 10 OAP dont 9 OAP sectorielles portant, notamment, sur les zones d'urbanisation future (zone 1AU – vocation habitat et à vocation économique) et 1 OAP commerciale (le territoire n'étant pas couvert par un SCoT approuvé).

#### 4. Le règlement graphique et littéral

Le règlement du PLUi sert de référence obligatoire pour l'instruction de toutes les demandes d'occupation et d'utilisation du sol et, de manière générale, pour toutes les occupations du sol, même celles ne nécessitant pas d'autorisation ou de déclaration préalable. Le règlement constitue la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est composé de deux pièces :

- Un règlement écrit qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables
- Un règlement graphique qui délimite le territoire en plusieurs zones réglementaires

Il fixe les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du territoire intercommunal, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant lorsque cela est opportun des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Les quatre grandes catégories de zones définies par le règlement sont : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N.)

Les zones définies dans les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU d'Arnon Boischaut Cher délimitent :

Zones du PLU d'Arnon Boischaut Cher	
<b>Zones urbaines</b>	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc.</p> <p>Sur le territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UA délimite les centres et bourgs ;</li> <li>- La zone UB délimite les abords des centres bourgs ;</li> <li>- La zone UBh délimite les secteurs de hameaux ;</li> <li>- La zone UE correspond aux zones économiques constituées du territoire intercommunal.</li> </ul>
<b>Zones à urbaniser</b>	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur le territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones 1AU délimitent les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte à Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes, Chavannes, Corquoy – Sainte-Lunaise, Levet.</li> <li>- La zone 1AUep définit un secteur d'extension à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif à Venesmes.</li> <li>- La zone 1AUe délimite une zone d'extension à vocation économique à Bigny-Vallenay.</li> </ul> <p>Des zones 2AU sont également définis, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2AU – zone de projet urbain sous réserve de modification à Levet et Venesmes. Les zones 2AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</li> </ul>
<b>Zone agricole</b>	<p>La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend un secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Ae : secteurs d'activités économiques diffuses en zone agricole.</li> </ul>

<b>Zones naturelles</b>	<p>La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur Nc désigne le Pôle du Cheval et de l'Ane à La Celle-Condé.</li> <li>- Les secteurs NI désignent les secteurs à vocation touristique et de loisirs de l'intercommunalité.</li> <li>- Les secteurs Np délimitent les zones naturelles d'intérêt écologique classés en N2000 et le cas échéant leurs abords immédiats.</li> </ul>
-------------------------	---

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher comportent ou identifient également :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger aux titres des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme
- des espaces boisés classés au titre des articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme
- des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

## 5. Les annexes et les pièces administratives

Elles se composent notamment :

- des annexes sanitaires,
- des servitudes d'utilité publique,
- des dispositions foncières présentes sur le territoire (zones d'aménagement concerté, etc.),
- des dispositions relatives aux plans de prévention des risques,
- des pièces administratives (délibérations notamment).

## APPROBATION DU PLUi

---

A l'issue de l'approbation du PLUi par le Conseil communautaire, le dossier de PLUi annexé à la délibération sera transmis à la Sous-Préfecture et les mesures de publicité seront prises :

- affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies membres pendant un mois,
- mention dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsque l'EPCI comporte au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

Le PLUi approuvé sera également publié sur le portail national de l'urbanisme.

La Communauté de communes Arnon Boischaut Cher n'étant pas couverte par un SCoT approuvé et sous condition que le Préfet n'émette pas d'observation, le PLUi sera rendu exécutoire dans un délai d'un mois suivant la réception en sous-préfecture de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers et après l'accomplissement des mesures de publicité.



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE LAPAN

#### ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLUi ET D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE LAPAN

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2019.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Elles reprennent également les demandes et observations formulées par la commission d'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de PLUi arrêté sont exposés.

## Sommaire

Concernant la consommation d'espaces à vocation d'habitat.....	3
Concernant la consommation d'espaces à vocation économique .....	5
Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	6
Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) .....	7
Concernant les dispositions réglementaires en zone agricole (A).....	9
Concernant les dispositions réglementaires en zone naturelle (N) .....	11
Concernant les installations photovoltaïques au sol en zones agricole et naturelle (A et N) .....	13
Concernant les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle (A et N).....	15
Concernant les extensions et les annexes des habitations existantes en zones agricole et naturelle (A et N) .....	16
Concernant les risques et les nuisances .....	17
Concernant les espaces boisés classés (EBC) .....	18
Concernant la prise en compte de l'environnement et du patrimoine .....	19
Concernant le bon fonctionnement des réseaux.....	21
Concernant les emplacements réservés.....	22
Concernant la lisibilité du règlement et la correction d'erreurs matérielles .....	23
Concernant les annexes.....	24

## Concernant la consommation d'espaces à vocation d'habitat

### 1/ Observations recueillies

La DDT et la CDPENAF demandent de mobiliser davantage le foncier en densification afin de limiter la consommation d'espaces en extension.

La DDT demande de supprimer la zone 2AU au Nord de Levet qui apparaît comme surdimensionnée et non justifiée.

La DDT demande de supprimer ou de déplacer la zone 1AU localisée à La Celle-Condé, qui impacte une zone humide. La CDPENAF émet un avis défavorable sur cette zone.

Le Préfet, dans ses arrêtés du 20 octobre 2020 et du 11 juin 2021 au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée émet un refus concernant le classement en zone UA de la parcelle ZK36 à Uzay-le-Venon.

Dans son rapport, la commission d'enquête émet la réserve suivante : ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur 1AU à La Celle-Condé.

Une observation a été formulée à l'enquête publique concernant l'ajustement du périmètre de la zone U au Sud du bourg de Corquoy, afin de conserver une cohérence de protection des espaces agricoles.

### 2/ Prise en compte des observations

#### Concernant la mobilisation du foncier en densification

Le projet de PLUi de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher prévoit d'organiser le développement résidentiel intercommunal en extension mais également en densification. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit ainsi, dans l'objectif 1.2 de l'axe 1, que la stratégie résidentielle de l'intercommunalité porte sur le réinvestissement des logements vacants, le renouvellement urbain et la mobilisation d'une partie des dents creuses dans les enveloppes bâties.

Le rapport de présentation (pièce 1.1) présente l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis construite en quatre étapes :

- Etape 1 - délimitation des enveloppes urbaines, constituant le périmètre d'étude.
- Etape 2 – identification des potentiels fonciers.
- Etape 3 – ajustement des potentiels de densification dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
- Etape 4 – hiérarchisation des disponibilités.

Le rapport de présentation présente également les éléments de justification de la mobilisation de ce potentiel foncier identifié. Ainsi, parmi le potentiel foncier « théorique » recensé, le projet de PLUi fait l'hypothèse qu'une partie seulement de ces terrains sera mobilisée pour réaliser de nouveaux logements au regard :

- d'une part, du phénomène de rétention foncière,
- et, d'autre part, des caractéristiques des villes et villages du territoire marqué par un caractère rural et des tissus urbains lâches.

### Concernant la consommation d'espaces

La prise en compte des observations émises par les PPA et de la réserve formulée par la commission d'enquête a conduit à apporter des évolutions concernant la délimitation des zones.

### **3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation**

- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
  - o Suppression de l'OAP « les Genièvres » à la Celle-Condé, en lien avec la suppression de la zone 1AU correspondante (cf point ci-dessous concernant les évolutions au règlement graphique).
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Suppression de la zone 2AU au Nord de Levet (au bénéfice d'un zonage A).
  - o Suppression de la zone 1AU à La Celle-Condé (au bénéfice d'un zonage A) et extension de la zone UA. Cet ajustement de zonage correspond à un périmètre de développement contenu, implanté en continuité directe du bourg historique, défini sur proposition de la commune de La Celle-Condé et ayant reçu un avis favorable de la CDPENAF.
  - o Réduction mineure du périmètre de la zone U au Sud du bourg de Corquoy (au bénéfice d'un zonage A).
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant la consommation d'espaces à vocation économique

### *1/ Observations recueillies*

La DDT et la Chambre d'Agriculture demandent d'analyser le foncier économique disponible et de préciser le devenir des surfaces inoccupées dans les zones d'activités existantes, notamment à Levet.

La DDT demande une justification renforcée pour l'extension de la zone UE à Levet, à l'Est de la base Intermarché. La CDPENAF demande une réduction de cette zone en la limitant aux parcelles non cultivées.

La Chambre d'Agriculture estime que le besoin en extension à vocation économique est trop important.

### *2/ Prise en compte des observations*

Le PADD du projet de PLUi arrêté en Conseil communautaire prévoit de proposer une offre en foncier économique qui répond aux besoins de développement du territoire (axe 2 – objectif 2.2). Le projet prévoit ainsi une consommation foncière maximale de 9,4 hectares à vocation économique, dont la justification est précisée dans le rapport de présentation (pièce 1.1) au regard de projections concernant la part des actifs parmi la population, le taux d'emploi et le nombre d'emplois par hectare.

Cependant, la prise en compte des observations formulées par les PPA a conduit à apporter des compléments au rapport de présentation et des évolutions au règlement graphique.

### *3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation*

- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1)
  - o Ajout, aux pages 43 à 49, d'une analyse du potentiel foncier économique sur le territoire intercommunal.
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Réduction du périmètre de la zone UE aux abords de l'ancienne base Intermarché à Levet (au bénéfice d'un zonage A).
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

### **1/ Observations recueillies**

La DDT demande de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs à enjeux dans les zones urbaines (U) des communes pôles (Levet, Châteauneuf-sur-Cher et Lignières). La DDT cite deux exemples de terrains qui pourraient faire l'objet d'une OAP (l'un à Lignières et l'autre à Châteauneuf-sur-Cher).

### **2/ Prise en compte des observations**

La prise en compte des observations formulées par la DDT a conduit la Communauté de communes à définir deux OAP supplémentaires.

### **3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation**

- Evolution des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
  - o Ajout d'une OAP à Lignières, sur le site de l'ancien stade de football (identifié par la DDT dans son avis), secteur non utilisé et sans vocation spécifique à ce jour (pp 18-19 du document OAP),
  - o Ajout d'une OAP à Châteauneuf-sur-Cher, sur un secteur situé rue de Dun, identifié par la DDT dans son avis (pp 12-13 du document OAP).
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Identification des périmètres des deux nouvelles OAP sur le zonage.
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

### **1/ Observations recueillies**

La DDT demande d'améliorer et de justifier le classement des STECAL

La DDT demande de réexaminer le STECAL Nh à Villecelin : « le potentiel de constructions nouvelles généré semble important pour cette commune ».

La DDT et la CDPENAF demandent de réduire les périmètres des STECAL suivants : Pôle du cheval et de l'âne, aérodrome de Serruelles, secteur Ae à Châteauneuf-sur-Cher et secteurs NI dans le bourg et au Sud de Levet.

Dans son rapport, la commission d'enquête émet trois réserves concernant les STECAL :

- restreindre le STECAL Nc à la Celle-Condé et le STECAL Ae à Serruelles,
- revoir le périmètre du STECAL Ae à Châteauneuf-sur-Cher,
- ne pas ouvrir à l'urbanisation le STECAL Nh à Villecelin.

Lors de l'enquête publique, une observation a été formulée concernant l'extension du STECAL NI situé au Nord de Levet, en lien avec l'activité de karting existante.

Suite aux avis PPA après l'arrêt de projet du PLUi et suite à l'enquête publique, la Communauté de communes a de nouveau saisi la CDPENAF pour présenter les évolutions concernant les STECAL envisagées entre l'arrêt et l'approbation. La commission a eu lieu le 27 mai 2021. L'avis de la CDPENAF est inclus au dossier de PLUi pour approbation (pièce 6 – pièces administratives). La CDPENAF a émis un avis favorable sur l'ensemble des STECAL ayant fait l'objet d'une nouvelle délimitation, à l'exception du STECAL Nc, correspondant au pôle du cheval et de l'âne.

### **2/ Prise en compte des observations**

La prise en compte des observations formulées par les PPA, le public et la commission d'enquête a conduit la Communauté de communes à supprimer et revoir le périmètre de certains STECAL, conformément aux tracés présentés en CDPENAF du 27 mai 2021.

Concernant, spécifiquement, le STECAL Nc, un nouveau périmètre, restreint, a été défini suite à l'avis de la CDPENAF du 27 mai 2021. La réduction du STECAL tient compte des observations formulées sans pour autant remettre en cause les possibilités de déploiement des activités équestres, notamment au Sud du site, conformément au PADD qui prévoit la valorisation du Pôle du cheval et de l'âne (3.1 – axe 3).

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Suppression des dispositions réglementaires associées au secteur Nh de Villecelin, en lien avec sa suppression (cf point ci-dessous concernant les évolutions apportées au zonage).
  
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Suppression du STECAL Nh à Villecelin (au bénéfice d'un zonage A).
  - o Suppression d'un STECAL NI dans le bourg de Levet (au bénéfice d'un zonage N) et réduction du STECAL NI situé au Sud du bourg de Levet.
  - o Réduction du STECAL Ae à Châteauneuf-sur-Cher (redélimitation au plus près de l'activité existante).
  - o Réduction du STECAL Ae à Serruelles (exclusion des pistes du périmètre du STECAL).
  - o Réduction du STECAL Nc à la Celle-Condé – le nouveau périmètre tient compte d'échanges avec le Conseil départemental du Cher, propriétaire du site et des deux avis de la CDPENAF (après l'arrêt de projet et après l'enquête publique).
  - o Extension mesurée du STECAL NI au Nord de Levet, en lien avec l'activité de karting existante.
  
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les dispositions réglementaires en zone agricole (A)

### 1/ Observations recueillies

La DDT demande de préciser, dans le règlement, que l'hébergement à la ferme (chambres d'hôtes, gîtes) ne se fera que via changement de destination.

La DDT demande de supprimer la possibilité de réaliser des constructions destinées à l'exploitation forestière en zone agricole.

Des observations sont formulées à l'enquête publique visant des évolutions de zonage :

- Une observation formulée à l'enquête publique vise la suppression du secteur Ap, situé à Corquoy – Sainte-Lunaise.
- Des observations ont été formulées pour une modification de zonage de N vers A à Chambon et Uzay-le-Venon.

### 2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations formulées par les PPA et lors de l'enquête publique a conduit la Communauté de communes à faire évoluer le règlement écrit, notamment pour se mettre en conformité avec le Code de l'urbanisme, et le règlement graphique.

Ces évolutions s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD qui vise, notamment, à « consolider et diversifier les économies agricoles et forestières ».

Concernant les demandes de modification de zonage de N vers A, les paramètres suivants ont été analysés, pour ajuster le zonage :

- présence ou proximité d'espaces naturels sensibles ou de « contraintes » environnementales (zone humide, risque naturel, etc),
- proximité d'habitations occupées par des tiers,
- caractère cultivé des terrains (apprécié, notamment, au regard du recensement parcellaire graphique – RPG),
- conciliation des enjeux agricoles avec les autres objectifs poursuivis par le PLUi, notamment la préservation des continuités écologiques.

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Ajout d'une précision dans le règlement de la zone A indiquant que l'hébergement à la ferme sera possible uniquement dans le cadre du changement de destination des bâtiments.
  - o Suppression de la possibilité de réaliser des constructions destinées à l'exploitation forestière dans le règlement de la zone A.
  - o Suppression des dispositions réglementaires associées au secteur Ap, en lien avec la suppression du secteur Ap au plan de zonage (cf point ci-dessous).



- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - Suppression du zonage Ap, concernant uniquement la commune de Corquoy – Sainte-Lunaise (au bénéfice d'un zonage A).
  - Ajustement du zonage de N vers A à Chambon (lieu-dit les Canards) et Uzay-le-Venon (parcelles A161, 162, 163, 166, 168, 169 et 481).
  
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les dispositions réglementaires en zone naturelle (N)

### 1/ Observations recueillies

La Chambre d'Agriculture regrette la limitation de la constructibilité des bâtiments agricoles en zone N (constructions légères ayant une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum par 25 ha de terrain).

Des observations ont été formulées lors de l'enquête publique contre le développement de projets éoliens dans la zone naturelle (N).

Une observation formulée à l'enquête publique demande, à Chavannes, le classement d'un boisement en N au lieu de A.

### 2/ Prise en compte des observations

#### Concernant les bâtiments agricoles en zone N

Le projet de PLUi arrêté prévoyait d'autoriser les constructions agricoles en zone naturelle, sous réserve du respect de multiples conditions visant à les encadrer au maximum, dans le souci de préservation de la zone N. Les conditions étaient les suivantes : être des constructions légères, ne compter qu'une construction pour 25 hectares et une emprise au sol maximum de 100 m<sup>2</sup>. Cette disposition réglementaire visait à permettre, notamment, la création d'abris pour les animaux d'élevage, pouvant pâturer dans des espaces identifiés en zone N.

L'observation formulée par la Chambre d'Agriculture a conduit la Communauté de communes à ajuster l'emprise au sol maximum autorisée, sans pour autant remettre en cause le principe de la règle.

#### Concernant les projets éoliens

Les projets éoliens connus à ce jour sont peu nombreux à l'échelle de la Communauté de communes.

Le PADD du projet de PLUi arrêté en Conseil communautaire prévoit, dans l'objectif 2.1 de l'axe 2 (« valoriser les ressources du développement local ») d'encourager le développement des filières énergétiques d'avenir et la recherche d'un mix énergétique notamment via l'accompagnement des projets d'énergies solaires et d'énergies éoliennes.

En cohérence, le règlement du PLUi autorise en zone agricole (A) les projets d'installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel (incluant donc les éoliennes), sous conditions.

En zone naturelle (N), identifiée pour préserver les espaces constitutifs de la trame verte et le paysage de la Communauté de communes, seules les installations de production d'énergie renouvelable photovoltaïque à caractère professionnel sont autorisées (sous conditions). La volonté de la Communauté de communes vise donc à interdire l'implantation d'éolienne en zone N.

Cependant, l'observation RDM14, formulée dans le cadre de l'enquête publique, a conduit la Collectivité à affiner ses recherches en matière d'éolien et d'urbanisme. Le récent guide « Eolien et urbanisme, guide à destination des élus » publié en novembre 2019 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire précise que les éoliennes sont considérées comme des installations classées pour l'environnement. Or, les ICPE sont autorisées sous conditions dans la zone naturelle (N). La Communauté de communes prévoit donc d'ajuster le règlement de la zone N pour y clarifier l'interdiction des éoliennes.

### ***3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation***

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Augmentation modérée du seuil défini pour les constructions agricoles en zone N : 125 m<sup>2</sup> maximum par 25 ha de terrain contre 100 m<sup>2</sup> par 25 ha au projet de PLUi arrêté.
  - o Clarification des conditions d'autorisation des ICPE, en mentionnant que les éoliennes sont interdites en zone N.
  - o Modification du zonage de la parcelle ZH24 à Chavannes : classement en N (au lieu de A).
  
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les installations photovoltaïques au sol en zones agricole et naturelle (A et N)

### *1/ Observations recueillies*

La DDT demande de prévoir que les installations photovoltaïques au sol ne soient pas incompatibles avec le maintien d'une activité agricole sur les terrains concernés.

La DDT recommande, pour la zone A, d'affirmer la prise en compte des principes de la Charte agriculture, urbanisme, territoires.

La CDPENAF demande de planifier le développement du photovoltaïque au sol.

La Chambre d'agriculture rappelle les principes de la Charte et ne souhaite pas que les projets de photovoltaïque au sol se développent sur d'autres terrains que sur des terrains non exploités par l'agriculture et non déclarés à la PAC depuis au moins 10 ans (sauf dans le cas d'un projet agricole intégré).

Des demandes ont été formulées lors de l'enquête publique concernant, d'une part, la prise en compte de projets photovoltaïques et, d'autre part, la demande d'interdiction des parcs photovoltaïques dans les ZNIEFF.

### *2/ Prise en compte des observations*

Le PADD du projet de PLUi arrêté en Conseil communautaire prévoit, dans l'objectif 2.1 de l'axe 2 de consolider et diversifier les économies agricoles et forestières et de valoriser harmonieusement les ressources naturelles. Il s'agit notamment de permettre le développement des filières énergétiques d'avenir et la recherche d'un mix énergétique.

En cohérence, le règlement du PLUi arrêté autorise, dans le règlement des zones A et N, sous conditions, les installations de production d'énergie renouvelable photovoltaïque à caractère professionnel. Ces dispositions visent à permettre le développement d'éventuels projets, dont la localisation n'est pas nécessairement connue aujourd'hui.

La Communauté de communes souhaite préciser que la Charte agriculture, urbanisme, territoire évoquée par les personnes publiques associées n'est pas un document cadre supra-communal avec lequel le PLUi doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Cependant, au regard des avis des personnes publiques associées, la Communauté de communes prévoit de renforcer, dans le règlement, les conditions visant à mieux encadrer les projets d'installations photovoltaïques au sol.

### Concernant les parcs photovoltaïques et les ZNIEFF

Le PLUi arrêté n'interdisait pas l'installation de parcs photovoltaïques au sol dans les ZNIEFF I et II.

L'analyse des avis des PPA a conduit la Collectivité à envisager l'interdiction de réaliser des parcs photovoltaïques dans les périmètres de ZNIEFF I et II.

Or, l'emprise des périmètres de ZNIEFF, notamment de type II, et certaines observations formulées lors de l'enquête publique conduisent la Communauté de communes à s'interroger sur cet ajustement réglementaire envisagé lors de l'analyse des avis PPA. La Collectivité envisage, à ce stade de la procédure, de maintenir les dispositions réglementaires telles qu'elles étaient prévues au PLUi arrêté.

### **3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation**

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - Ajustement de la rédaction réglementaire, dans les zones A et N, conformément à la demande de la DDT et au Code de l'urbanisme, afin de préciser que les installations photovoltaïques au sol à caractère professionnel ne doivent pas être incompatibles avec le maintien d'une activité agricole sur les terrains concernés (et non sur les terrains environnants).
  
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - Modification du zonage de la parcelle D153 à Corquoy – Sainte-Lunaire : passage de A vers N, afin de tenir compte de la remarque formulée à l'enquête publique concernant un projet de centrale photovoltaïque.
  
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle (A et N)

### **1/ Observations recueillies**

La DDT s'interroge sur le manque d'harmonisation dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.

Des observations ont été formulées lors de l'enquête publique concernant l'ajout de bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.

### **2/ Prise en compte des observations**

La liste des bâtiments pouvant changer de destination en zones A (agricole) et N (naturelle) est insérée en annexe du règlement (pièce 4.1). Les bâtiments concernés ont été repérés sur le plan de zonage conformément au PADD du PLUi qui prévoit une diversification possible des activités agricoles et forestières (axe 2 – objectif 2.1).

L'organisation territoriale et la prégnance ou non d'activités agricoles selon chaque commune permettent d'expliquer l'apparent manque d'harmonisation dans le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.

Cependant, au regard des observations formulées lors de l'enquête publique et pour tenir compte de la remarque de la DDT, des bâtiments pouvant changer de destination ont été ajoutés (sous réserve qu'ils répondaient aux critères de sélection définis dans le cadre de l'élaboration du PLUi).

### **3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation**

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Actualisation de la liste recensant les bâtiments pouvant changer de destination, en annexe du règlement, en lien avec les évolutions de zonage ci-dessous.
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Ajout de bâtiments pouvant changer de destination dans les communes de Crezançay-sur-Cher et Villecelin.

## Concernant les extensions et les annexes des habitations existantes en zones agricole et naturelle (A et N)

### 1/ Observations recueillies

La DDT demande de réduire la distance d'implantation par rapport à l'habitation pour les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N.

La DDT demande de réduire les possibilités offertes par le PLUi arrêté concernant les annexes aux habitations existantes en zones A et N. Les seuils suivants sont proposés : 30 m<sup>2</sup> maximum par annexes ou 50 m<sup>2</sup> au total.

La CDPENAF demande d'encadrer plus strictement le nombre et la taille des annexes permises pour les habitations existantes en zones A et N. Le seuil suivant est proposé : limitation à 40 m<sup>2</sup> au total de superficie des nouvelles annexes.

### 2/ Prise en compte des observations

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement (pièce 4.1) du PLUi encadre les possibilités d'extension et de création d'annexes pour les habitations existantes situées dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du territoire intercommunal.

Au PLUi arrêté, l'extension des habitations existantes est autorisée sous conditions :

- d'être inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante ou à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- d'être incluse totalement dans un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitat principal.

Au PLUi arrêté, les annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

- d'avoir une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup> par annexe,
- d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction d'habitation,
- au maximum deux annexes (hors piscines et local technique associé) pourront être réalisées.

La prise en compte des remarques formulées par les PPA a conduit la Communauté de communes à ajuster ces dispositions réglementaires.

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Réduction de la distance d'implantation pour les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N, de 50 m au PLUi arrêté à 30 m au PLUi pour approbation.
  - o Modification des dispositions réglementaires en zones A et N concernant la réalisation d'annexes aux habitations en prévoyant une superficie totale des annexes nouvellement créées de 80 m<sup>2</sup> maximum contre 100 m<sup>2</sup> au PLUi arrêté.
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les risques et les nuisances

### 1/ Observations recueillies

La DDT demande d'améliorer la compatibilité du PLUi avec le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) et de la justifier.

La DDT demande de reporter les périmètres des PPRi sur le plan de zonage.

### 2/ Prise en compte des observations

Concernant le PGRI, l'évaluation environnementale du PLUi arrêté (pièce 1.3) faisait bien référence à ce document. Il est précisé que le territoire de la Communauté de communes Arnon Boischaud Cher n'est pas identifié par le PGRI comme un territoire à risque important d'inondation (TRI).

Cependant, pour tenir compte de l'observation formulée par la DDT, la Communauté de communes a prévu des évolutions au PLUi pour approbation.

Concernant les plans de prévention des risques inondation (PPRi) de l'Arnon et du Cher rural, la Communauté de communes souhaite préciser que leurs périmètres et les règlements associés sont annexés au PLUi (annexes au titre de l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme) et que le règlement (pièce 4.1) rappelle dans les dispositions générales que les constructions doivent s'y conformer. Ces PPRi constituent en effet de servitudes d'utilité publique dont l'existence juridique est indépendante des documents graphiques du PLUi et dont le report sur les documents réglementaires graphiques du PLUi n'est pas prévu par le Code de l'urbanisme.

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Compléments à l'évaluation environnementale concernant la compatibilité du PLUi avec le PGRI, aux pages 23 et suivantes notamment, et en matière d'indicateurs de prise en compte du risque d'inondation.
- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Ajout de dispositions réglementaires, dans les dispositions générales du règlement écrit, visant prendre en compte les dispositions du PGRI en matière de préservation du risque inondation, de gestion et de construction des ouvrages (digues et remblais) et de délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important.
- Evolution des annexes (pièces 5)
  - o Ajout, dans les annexes au titre de l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, de la note méthodologique et de la cartographie des aléas et des enjeux, réalisées par la DDT du Cher (pièce 5.2.3.c).
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant les espaces boisés classés (EBC)

### *1/ Observations recueillies*

La DDT demande le classement de boisements plus modestes en EBC, notamment trois entités boisées à Chambon.

La MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) recommande de revoir le classement de certains EBC pour ne pas intégrer les ZNIEFF qui portent sur des milieux ouverts.

RTE demande de revoir le périmètre de certains EBC concernés par la présence d'ouvrages électriques.

La commission d'enquête, dans son rapport, recommande d'approfondir le diagnostic déjà réalisé sur les EBC afin d'avoir un inventaire des plus exhaustifs et correspondant au mieux à la réalité du terrain.

Des observations ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique visant l'ajout d'EBC et d'un zonage N associé (spécifiquement par l'association Nature 18)

### *2/ Prise en compte des observations*

Les observations formulées par les PPA et dans le cadre de l'enquête publique ont conduit la Communauté de communes à ajuster le tracé des EBC.

### *3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation*

- Evolution du règlement graphique (pièce 4.2)
  - o Suppression de la protection EBC sur les ZNIEFF portant sur des milieux ouverts.
  - o Ajustement du tracé des EBC se superposant à des ouvrages RTE (identification de marges sans EBC à leurs abords).
  - o Ajout d'EBC dans les communes de Chambon, Villecelin, Vallenay, Chavannes, Crézançay-sur-Cher, Levet, Saint-Loup-des-Chaumes, Uzay-le-Venon, Corquoy – Sainte-Lunaise.
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant la prise en compte de l'environnement et du patrimoine

### *1/ Observations recueillies*

La DDT demande de renforcer les dispositions réglementaires (règlement et OAP) concernant l'infiltration des eaux pluviales.

La DDT regrette que la protection des haies et bosquets prévue au zonage ne concerne quasi que la partie Sud du territoire de la Communauté de communes.

La DDT demande des ajustements concernant l'alimentation en eau potable et les sites et sols pollués dans l'état initial de l'environnement et dans l'évaluation environnementale.

Bourges Plus demande de classer les abords de la Rampenne en zone Np et non en zone A.

La MRAE fait part de plusieurs recommandations concernant notamment la caractérisation et la hiérarchisation des enjeux, la définition d'un sous-zonage naturel ou agricole sur les secteurs ZNIEFF de type I et l'amélioration des indicateurs de suivi.

Le Conseil Départemental demande des ajustements et compléments à l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et le règlement.

La commission d'enquête, dans son rapport, demande d'approfondir le diagnostic réalisé sur les ZNIEFF et les autres éléments remarquables du paysage afin d'avoir un inventaire des plus exhaustifs et correspondant au mieux à la réalité du terrain.

Des observations sont formulées à l'enquête publique concernant l'ajout d'éléments de patrimoine environnementaux, paysagers et urbains.

### *2/ Prise en compte des observations*

#### Concernant les haies et les bosquets

Conformément au PADD, le PLUi prévoit la protection des haies et bosquets. Le territoire intercommunal est caractérisé par une diversité de paysages entre le Nord et le Sud, entre le plateau Berrichon, paysage agricole de grands champs ouverts, et le Boischaut, caractérisé par une trame bocagère riche. La protection des haies et bosquets est prévue au PLUi arrêté via une identification sur le zonage d'éléments à protéger, identifiés sur la base des « cœurs bocagers du territoire », définis par la Trame verte et bleue du Pays du Berry Saint Amandois.

#### Concernant les ZNIEFF

La Communauté de communes souhaite rappeler que les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire dans le PLUi. Plutôt que de définir un sous-zonage spécifique, comme demandé par la MRAE, la Communauté de communes a souhaité s'assurer que les ZNIEFF de type I étaient identifiés en zone N et non en zone A, afin d'assurer leur protection.

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du diagnostic (pièce 1.1)
  - o Ajustements des informations concernant l'eau potable et l'assainissement en réponse aux observations du Conseil Départemental.
  - o Ajustements des informations concernant l'eau potable et les sites pollués en réponse aux observations de la DDT.
  
- Evolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements des informations concernant l'eau potable et l'assainissement en réponse aux observations du Conseil Départemental.
  - o Ajustements des informations concernant l'eau potable et les sites pollués en réponse aux observations de la DDT.
  - o Ajout d'un paragraphe spécifique à la hiérarchisation des enjeux environnementaux (p 44).
  - o Amélioration des indicateurs de suivi, notamment concernant le risque inondation.
  
- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Suppression des dates d'approbation des PPRI, afin de tenir compte du fait que le PPRI du Cher est en cours de révision (en réponse à une observation formulée par le Conseil Départemental).
  - o Compléments à l'article 8.3 portant sur les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols et les débits eaux pluviales, dans l'ensemble des zones, visant à renforcer les préconisations en matière de gestion des eaux et des rejets (en réponse à la remarque de la DDT).
  - o Actualisation de la liste des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme au regard des évolutions ci-dessous.
  
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Identification de la Rampenne sur le plan de zonage, afin d'y appliquer la règle de protection des cours d'eau fixée au règlement.
  - o Ajouts d'éléments de patrimoine à Chavannes, en réponse à des observations formulées à l'enquête publique.
  - o Identification des ZNIEFF de type 1 en zone N (naturelle) au lieu d'un zonage A à Châteauneuf-sur-Cher et Saint-Baudel notamment.
  
- Evolution des annexes (pièce 5)
  - o Ajustement de la note sanitaire (annexe 5.2) pour tenir compte des modifications demandées par le Conseil Départemental dans le diagnostic et l'évaluation environnementale.
  
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant le bon fonctionnement des réseaux

### **1/ Observations recueillies**

RTE demande d'ajuster le règlement écrit afin d'assurer la bonne gestion de leur réseau.

### **2/ Prise en compte des observations.**

En réponse à l'avis de RTE, la Communauté de communes prévoit d'apporter l'ajustement ci-dessous.

### **3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation**

- Ajustement du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Précision dans le lexique du règlement que les ouvrages de RTE relèvent de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

## Concernant les emplacements réservés

### *1/ Observations recueillies*

La commission d'enquête, dans son rapport, recommande de :

- créer un emplacement réservé sur la commune de Lignières afin de relier les RD65 et RD219,
- modifier le tracé de l'emplacement réservé n°2 prévu sur le territoire de Châteauneuf-sur-Cher, et, le cas échéant de revoir les contours de la zone Ub jouxtant la future voie.

Des observations ont été formulées dans le cadre de l'enquête publique concernant les emplacements réservés : demandes de renseignement, d'ajout ou de suppression.

### *2/ Prise en compte des observations*

La prise en compte des observations des PPA et lors de l'enquête publique a conduit la Communauté de communes à revoir le tracé de certains emplacements réservés.

### *3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation*

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Ajustement de la liste des emplacements réservés, en annexe du règlement écrit, en cohérence avec les évolutions de zonage ci-dessous.
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2)
  - o Ajout d'un emplacement réservé à Lignières, concernant, pour partie, les parcelles A216, A363 et A35 (ayant pour objet de prévoir un contournement routier).
  - o Modification du tracé de l'ER 2 à Châteauneuf-sur-Cher : suppression de la partie se superposant à la zone UB.
- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1) et de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - o Ajustements au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

## Concernant la lisibilité du règlement et la correction d'erreurs matérielles

### 1/ Observations recueillies

La DDT demande une amélioration de la lisibilité du règlement graphique et la correction d'erreurs matérielles sur les documents du PLUi.

### 2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations formulées par la DDT a conduit à améliorer la lisibilité du règlement graphique et à corriger des erreurs matérielles dans différentes pièces du PLUi.

### 3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation – justification (pièce 1.1)
  - o Correction d'une erreur matérielle concernant le sommaire – rubrique indicateurs de suivi.
  - o Correction d'une erreur matérielle concernant l'efficacité foncière sur la période 2019-2030 (remplacement du nombre 222 logements par 175 logements, et correction de la déclinaison annuelle en conséquence).
  - o Correction d'une inversion dans les coefficients de rétention foncière retenus pour les fonds de jardins et les secteurs de projet entre le paragraphe écrit et le tableau.
  - o Correction d'une erreur matérielle concernant la référence à un article du Code de l'urbanisme concernant la préservation d'espaces de la trame verte : mention du L.151-23 et non du L.151-53 comme écrit lors de l'arrêt de projet.
- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - o Compléments à la liste des bâtiments pouvant changer de destination, incomplète (liste tronquée à l'arrêt de projet).
- Evolution du règlement graphique (pièce 4.2)
  - o Amélioration de la lisibilité des plans concernant notamment les limites communales, les limites parcellaires et les étiquettes des éléments de patrimoine ou des bâtiments pouvant changer de destination.
  - o Correction d'une erreur sur le plan des vues urbaines n°18 (numérotation à l'arrêt de projet). Il ne s'agissait pas de Crezancay-sur-Cher – Vallenay mais de Crezancay-sur-Cher – Bigny.

## Concernant les annexes

### *1/ Observations recueillies*

RTE demande de revoir le tracé de la servitude I4.

La DDT de compléter les annexes en ajoutant une partie « annexe archéologique. »

La DDT demande d'actualiser la liste des SUP.

### *2/ Prise en compte des observations*

La prise en compte des observations formulées par les PPA a conduit à ajuster / compléter les annexes.

### *3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation*

- Evolution des annexes (pièce 5.1)
  - o Ajout d'une carte représentant la servitude I4 dans les annexes liées aux servitudes d'utilité publique (5.1).
  - o Ajout d'une pièce liée aux annexes archéologiques (pièce 5.1.3).
  - o Actualisation de la liste des SUP (pièce 5.1.2).