



PLUi de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher

**Notice complémentaire au rapport de présentation,
relative au projet de révision allégée n°1**



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION D'ARRET N°25-89 DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 22 OCTOBRE 2025

La notice explicative de la révision allégée n°1 vise à présenter les évolutions du PLUi de la Communauté de communes d'Arnon Boischaut Cher (ABC).

<i>I - PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE</i>	<i>3</i>
<i>II – DEUXIEME PARTIE : EXTENSION D’UN STECAL Ae SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHER ET MISE A JOUR DES SURFACES.....</i>	<i>5</i>

I - PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. Historique du PLUi

La Communauté de communes Arnon Boischaut Cher (CCABC) a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire par délibération en date du 16 décembre 2015. Les grandes orientations du PLUi ont été détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui s'organise en trois axes :

Axe 1 – « Renforcer les équilibres internes et l'organisation territoriale d'ABC ».

Le PADD décline cet axe en deux orientations d'aménagement :

- 1.1. Conforter la dorsale territoriale : un réseau de centres-bourgs qui structure le territoire.
- 1.2. Renforcer l'attractivité résidentielle en valorisant la proximité et la qualité du territoire.

Axe 2 – « Valoriser les ressources du développement local ».

Ce second axe vise à soutenir et diversifier les filières agricoles, forestières et énergétiques en promouvant une gestion durable des ressources naturelles. Parallèlement, l'économie locale est stimulée par le soutien aux TPE/PME et la modernisation numérique du territoire. Le PADD s'organise en deux orientations :

- 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.

Axe 3 – « Faire connaître et reconnaître les richesses de notre campagne et de notre terroir ».

Ce troisième axe vise à valoriser l'identité rurale et ses patrimoines via une stratégie touristique et la labellisation « Parc Naturel Régional », tout en préservant paysages et les écosystèmes. L'axe 3 du PADD développe deux principales orientations :

- 3.1. Accompagner la démarche de projet de PNR
- 3.2. Respecter la diversité éco-paysagère du territoire.

Depuis son approbation en juillet 2021, le PLUi Arnon Boischaut Cher a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, portant sur la création d'un zonage UEr sur la commune de Levet, approuvée par délibération n°24-37 du 22 mai 2024.

En cohérence avec les orientations générales du PADD du PLUi, la révision allégée n°1 porte sur **l'extension d'un STECAL Ae sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher.**

B. Objectif de la révision allégée n°1

L'objectif de la révision allégée n°1 est le suivant :

- Favoriser le développement des activités économiques locales.

C. Objet de la procédure de révision allégée du PLUi

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une révision allégée du PLUi.

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

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

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

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

D. La procédure de révision allégée du PLUi de la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher

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

Les principales étapes de la révision allégée sont les suivantes :

- Élaboration de la note de présentation de la révision allégée (études et élaboration du dossier) ;
- Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour l'examen au cas-par-cas de la nécessité de soumettre la révision allégée à évaluation environnementale et réalisation de l'évaluation environnementale au besoin ;
- Arrêt du projet de révision allégée (dont bilan de la concertation publique) ;
- Réunion d'examen conjoint (transmission du dossier arrêté aux PPA et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint) ;
- Consultations et avis obligatoires : soumission du dossier de révision allégée arrêté pour avis à la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF), à l'autorité environnementale et le cas échéant aux organismes au titre du R153-6 (INAO, CRPF...) ;
- Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé ;
- Enquête publique ;
- Ajustement du contenu du dossier de révision allégée suite aux consultations et à l'enquête publique ;
- Approbation du dossier de révision allégée par le Conseil communautaire ;
- Transmission du dossier de révision allégée approuvé au Préfet du Cher et réalisation des modifications éventuelles demandées (contrôle de légalité) ;
- Affichage de la délibération approuvant la révision allégée, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la révision allégée (opposabilité de la révision allégée n°1).

II – DEUXIEME PARTIE : EXTENSION D'UN STECAL Ae SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHER ET MISE A JOUR DES SURFACES

1. Extension d'un STECAL Ae à Châteauneuf-sur-Cher

1.1 Objectifs et justifications

Le PLUi identifie des secteurs Ae (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités – STECAL) correspondant à des sites dédiés aux activités économiques isolées en zone agricole. Le PLUi en vigueur identifie 5 STECAL Ae : un site à Châteauneuf-sur-Cher, un site à Chavannes, un site à Levet, un site à Lignières et un site à Serruelles.

La révision allégée n°1 porte sur l'extension d'un STECAL Ae délimitant une activité existante, dont une partie n'est pas comprise dans le périmètre du STECAL délimité au PLUi en vigueur. Il s'agit de la société « Préfabrication du Berry », spécialisée en fabrication de bloc de béton et de pavés de verre. La société est implantée sur la commune depuis 2018. L'entreprise occupe les parcelles ZK108, ZK109 (en partie), ZK24 et ZK151. Bien que les parcelles ZK24 et ZK151 soient artificialisées, elles ne sont actuellement pas comprises dans le STECAL défini par le PLUi en vigueur. La présente révision allégée a ainsi pour objectif d'agrandir le périmètre du STECAL en vigueur, afin de correspondre à la réalité de terrain (voir l'illustration ci-dessous) en incluant ces deux parcelles.



Vue aérienne du secteur (source : Géoportail, 2025)

Le projet de révision allégée n°1 est cohérent avec les orientations générales du PADD en matière de développement des activités économiques, notamment l'axe n°2 « **Valoriser les ressources du développement local** » et particulièrement :
L'orientation 2.2 « Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural. ».

1.2 Superficie du STECAL :

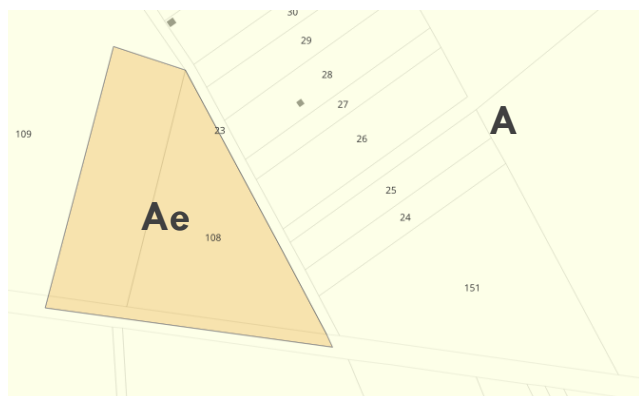
La révision allégée n°1 du PLUi de Arnon Boischaut Cher porte sur la redélimitation au règlement graphique du PLUi d'un STECAL Ae sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher :

STECAL Ae à Châteauneuf-sur-Cher	Superficie
Au PLUi en vigueur	1,4 ha
Au PLUi révisé	2,6 ha

Évolution réglementaire apportée :

Extension du STECAL Ae sur la commune de Châteauneuf-sur-Cher

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)



Plan de zonage du PLUi révisé (après)



2. Mise à jour des surfaces

Zones et secteurs du PLUi <u>actuel</u>	Surface (ha)
A	23 007
A	22 996,8
Ae	9,7
AUc	14,8
1AU	7,4
1AUe	1,1
1AUep	1,8
2AU	4,5
N	14 250
N	12 184,1
Nc	60,1
NI	69,9
Np	1935,8
U	755
UA	296,9
UB	313,09
UBh	83,9
UE	48,3
UEr	12,9
Surface totale	38 026 ha

Zones et secteurs du PLUi <u>révisé</u>	Surface (ha)
A	23 007
A	22 995,6
Ae	10,9
AUc	14,8
1AU	7,4
1AUe	1,1
1AUep	1,8
2AU	4,5
N	14 250
N	12 184,1
Nc	60,1
NI	69,9
Np	1935,8
U	755
UA	296,9
UB	313,09
UBh	83,9
UE	48,3
UEr	12,9
Surface totale	38 026 ha