

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU BERRY

ENTRE LOIRE ET VAL D'AUBOIS

1°/Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**2°/ Périètres de Protection des Abords
Eglise Saint-Etienne et Usine du Haut Fourneau**

**3°/Mise à jour des plans d'alignement pour
les routes départementales et pour les
communes de Cours les Barres et la Guerche**

Enquête publique

du 18 novembre au 18 décembre 2020

RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur François MARTIN

Décision du Tribunal administratif d'Orléans
n° E19000142/45 du 27 août 2019

Arrêté 2020/URB-01 du 22 octobre 2020 du Président de la Communauté
de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois du 2020

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes
des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périètres délimités des abords, modifications,
abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 1 sur 120

TABLE DES MATIÈRES

Page 3 :	Préambule - Objet de l'enquête
Page 4 :	Cadre juridique
Page 6 :	1 Rapport de présentation tome 1 Diagnostic
Page 41 :	Rapport de présentation tome 2 Justifications
Page 54 :	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD
Page :	2 Les Orientations d'Aménagement et d'Programmation OAP
Page 58 :	3 Le Règlement pièces écrites
Page 70 :	4 Annexes – Plan de Prévention des Risques d'inondation
Page 72 :	5 Orientation d'Aménagement et de Programmation
Page 75 :	6 Réponses des personnes publiques associées
Page 76 :	7 Périmètres Délimités des Abords (PDA) Présentation PDA de La Guerche-sur-l'Aubois
Page 81 :	PDA Présentation générale des nouveaux périmètres
Page 84 :	8 Mises à jour des plans d'alignement (P.A) - Présentation
Page 87 :	9 Abrogation de plans d'alignement Cour-les-Barres et La Guerche-sur-l'Aubois
Page 88 :	10 Organisation de la consultation des dossiers
Page 89 :	Composition du Dossier
Page 92 :	Organisation des permanences
Page 93 :	Information du Public
Page 94 :	11 Développement de l'enquête - Réunions avec la Communauté de communes
Page 95 :	Rencontres avec les Maires et les propriétaires des PDA
Page 97 :	Visiteurs reçus pendant les permanences
Page 101 :	Clôture de l'enquête - Relation comptable des observations
Page 101 :	Observations orales
Page 103 :	Observations des registres et Observations Internet
Page 106 :	Observations des courriers
Page 107 :	Réponses aux observations

PIÈCES JOINTES EN ANNEXE

Page 118 :	Arrêté du 10/05/2019 de Mr le Président de la com.com.
Page 121 :	Notification du rapport de synthèse
Page 122 :	Synthèse des observations pages
Page 12 :	Mémoire en réponse page et Certificats d'affichage et de dépôt de dossiers

PRÉAMBULE

Création de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois. Par arrêté préfectoral N° 2007-1-1334 du 13 décembre 2007, création de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et le Val d'Aubois avec le regroupement de 5 communes : Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-lès-Aubigny et Torteron. Par arrêté préfectoral n° 2008-1-1709 du 18 décembre 2008, cinq nouvelles communes ont rejoint la Communauté de communes : Germigny-l'Exempt, la Chapelle-Hugon, La Guerche-sur-l'Aubois, Menetou-Couture et Saint-Hilaire-de-Gondilly. Par arrêté préfectoral n° 2011-1-1806 du 22 décembre 2011, la commune d'Apremont-sur-Allier et par arrêté préfectoral n° 2012-1-736 du 29 juin 2012, la Commune du Chautay adhèrent à la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.

La nécessité de réaliser un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** s'imposait d'autant que certains POS et Plans Locaux d'Urbanisme étaient relativement anciens et que la réalisation d'un PLUi avait été ajoutée aux compétences de la C.C Portes du Berry par l'arrêté préfectoral 2015-1-0180 du 12 février 2015. Le projet de PLUi est engagé, le 16 décembre 2015, ainsi que la concertation. Il doit tenir compte de la loi pour l'Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

Le PLUi de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois est actuellement assujéti aux PPRi Loire et plus particulièrement au PPRi des Vals de Givry et du Bec d'Allier, actualisé en mai 2018 qui concerne 4 communes.

Il a été demandé par le Préfet du département du Cher que **l'enquête des plans de Périètres Délimités des Abords (PDA)** des deux monuments historiques de la commune de **La-Guerche-sur-l'Aubois** soit associée au projet de PLU intercommunal.

Le département du Cher s'est rapproché de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois pour recourir à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLUi mais en y ajoutant les modifications et abrogations des plans d'alignement sur les routes départementales des communes de la communauté de communes des Portes du Berry. Une convention relative aux modalités d'organisation de l'enquête publique a été établie le 30 juillet 2019, entre le département du Cher représenté par le Président du Conseil départemental et la Communauté de Communes des Portes du Berry, représentée par son Président.

Les communes de La Guerche-sur-l'Aubois et Cours-les-Barres ont demandé les 19 et 20 octobre 2020 au Président de la Communauté de Communes que soit joint à l'enquête unique une enquête pour l'aliénation de routes communales sur leur territoire.

CADRE JURIDIQUE ET NATURE DU PROJET

CADRE JURIDIQUE

Le projet de PLUi est en conformité avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi S.R.U et la Loi portant sur l'engagement national sur l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2012 dite Loi Grenelle 2 et du décret n°85-453 du 23 avril 1985 relatif à la démocratisation des enquêtes publiques

Le projet doit être conforme aux articles L.123-1 à L.123-20, L.142-4 et L.142-5, L.153-54 à L.153-59 et R.123-1 à R.123-25 du code de l'Urbanisme et aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-4 à R.123-33 du code de l'Environnement modifiés par décret n°2001-2018 du 29 décembre 2011.

Le projet de PLUi est en conformité avec les articles R151.1 à R151.55 du livre Ier du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 1^{er} janvier 2016 conformément à la délibération du 9 mai 2019 du conseil communautaire.

Ce projet doit faire l'objet d'une enquête publique.

Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2007, la création de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a été validée.

Par arrêté préfectoral n°2015-1-0150 du 12 février 2015, la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois bénéficie de la compétence pour l'élaboration d'un PLUi.

Par délibération n° 2015/71 du 16 décembre 2015, le Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a décidé d'engager une procédure pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et de procéder à l'ouverture de la concertation conformément à l'Ordonnance N° 2016-1060 du 3 août 2016. Les observations ont été portées sur le registre de la concertation.

Par délibération du 13 novembre 2018, le conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a donné un avis favorable pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Par délibération du 9 mai 2019, le conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a donné un avis favorable à la création d'un Périmètre Délimité des Abords autour de l'Eglise Saint-Etienne du Gravier et de l'usine du Haut Fourneau sur la commune de La Guerche-sur-l'Aubois.

Par délibération du 9 mars 2020, le conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi. Il a autorisé le Président à entreprendre les démarches nécessaires.

Par décision n° E19000142 / 45 du 27 août 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif a désigné Monsieur François MARTIN aux fonctions de commissaire enquêteur

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 4 sur 120

suite à la demande de Monsieur Olivier HURABIELLE, Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois du 22 août 2019.

L'arrêté préfectoral n° 2020-1260 du 21 octobre 2020, statue défavorablement sur la demande de dérogation à l'urbanisation des zones 2AUb, 2AUc et 2AUe et favorablement sur certains secteurs des communes de Cours-les Barres, Cuffy, La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny et Torteron.

Par arrêté N° 2020/URB-01 du 22 octobre 2020 Monsieur Olivier HURABIELLE, Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, a fixé les dates de l'enquête publique unique pour le projet de PLUj de Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, pour la création d'un Périmètre Délimité des Abords autour de l'Eglise Saint-Etienne du Gravier et autour de l'usine du Haut Fourneau situées sur la commune de LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS ainsi que pour la modification et l'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales du territoire de ladite communauté de communes et des communes de Cours-les-Barrres et de La Guerche-sur l'Aubois, durant 31 jours consécutifs du 18 novembre au 18 décembre 2020 au siège de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et dans chaque mairie, en précisant les modalités de son déroulement.

Un avis d'enquête a été publié deux fois dans 2 journaux régionaux les plus lus, le Berry Républicain et le Journal du Centre, 21 jours avant l'ouverture de l'enquête, le 28 octobre et le 19 novembre un jour après l'ouverture de l'enquête. L'affichage a été fait au siège de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, dans les mairies de chaque commune de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et à proximité de l'Eglise Saint-Etienne du Gravier et de l'usine du Haut Fourneau sur la commune de La Guerche-sur-l'Aubois à partir du 30 octobre 2020.

*

* *

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 1 Diagnostic du territoire

TITRE 1 PRÉAMBULE : CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLUI

A POSITIONNEMENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

1 La communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

La communauté de communes des Portes du Berry compte 10.003 habitants dont un tiers à la Guerche-sur-l'Aubois. Trois autres communes comptent plus de 1.000 habitants : Jouet-sur-l'Aubois, Cuffy et Cours-les-Barres.

2 Contexte administratif

La communauté de communes se situe à l'extrême Est du département du Cher, bordée par l'Allier et la Loire. Elle appartient au canton de la Guerche-sur-l'Aubois sauf Marseilles-les-Aubigny rattachée au canton de Saint-Amand-Montrond.

3 Positionnement inter communal

La communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois (CCPBLVA) appartient au Pays de Loire comme les communautés de communes de Loire-Vauvise au Nord, du pays de Nérondes à l'Ouest et des trois provinces au Sud.

4 Structuration du territoire sous influence de Nevers

La grande aire urbaine de Nevers s'est étendue entre 1999 et 2010 à Apremont-sur-Allier, au Chautay, à Chevenon, à Jouet-sur-l'Aubois, à Menetou-Couture, Marseilles les Aubigny et Torteron. La Guerche-sur-l'Aubois et Saint-Hilaire-de-Gondilly sont influencés par Nevers et Bourges. En matière d'emploi, la communauté de communes se trouve dans l'aire d'influence de Nevers, de même pour des services et des équipements. Elle s'appuie sur les pôles de services intermédiaires de la Guerche-sur-l'Aubois, la Charité et Fourchambault.

B ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1 Schéma de cohérence territorial (SCOT)

Aucun SCoT ne couvre le Territoire de la communauté de communes mais un SCoT est en cours d'élaboration par le Pays Loire Val d'Aubois. Lorsque que ce SCoT sera opposable à la communauté de communes, celle-ci devra mettre son PLUI en compatibilité, dans les 3 ans.

2 Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin et l'arrêté du Préfet a été publié le 20 décembre 2015. Le SDAGE détermine les grandes orientations concernant l'aménagement des cours d'eau, la pollution, la préservation de la biodiversité aquatique... Le PLUI doit être compatible avec les orientations du SDAGE.

3 Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le SAGE est un outil de planification pour la gestion équilibrée de la ressource en eau. Apremont-sur-Allier et Cuffy font partie du SAGE Allier aval approuvé le 13 novembre 2015.

4 Les objectifs de gestion des risques d'inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), approuvé le 7 décembre 2015, gère les risques d'inondation pour la période 2015-2016. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Givry-Bec d'Allier approuvé par arrêté préfectoral le 11 juin 2002, concerne les communes de Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny ; il a été mis en révision le 12 mai 2015. Le Plan des Surfaces Submersibles (PPS) de la vallée de l'Allier concerne la commune d'Apremont-sur-Allier.

5 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE issu de la loi Grenelle a pour objectif de freiner la perte de biodiversité. Il a été approuvé par le préfet de Région le 16 janvier 2015. Le PLUI doit le mettre en œuvre conformément au code de l'Urbanisme selon l'Article L.121-1-3 pour la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, et selon l'article L.371-3 du code de l'environnement pour la prise en compte du SRCE. Le PLUI délimite les espaces de la Trame Verte.

6 Le schéma Départemental des Carrières

Il analyse les besoins existants et à venir. Il définit les orientations pour une exploitation plus durable. Le schéma a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur les sites Natura 2000 et a identifié deux sites de 27 ha et 37 ha sur la commune de Cours-les-Barres de matériaux siliceux et un site de 27 ha à Ménetou-Couture d'argiles lequel alimente en partie la cimenterie de Beffes. L'orientation n°16 préconise le maintien de ces sites pour alimenter les besoins du département et l'orientation n° 15 impose de privilégier des carrières dans les zones d'intérêt local. Il est demandé d'utiliser les RD 976 et 920 ainsi que les RD 6, 12 et 15 et d'envisager le développement du transport fluvial sur le canal latéral à la Loire.

7 Le plan Climat Energie Régional (PCER)

Le plan régional ne mentionne pas de plan Climat-Energie sur le territoire de la CC.

8 Les projets de l'Etat et des autres personnes publiques concernant le territoire

Un projet d'infrastructure ferroviaire Paris-Orléans-Lyon concerne Menetou-Couture, Saint-Hilaire-de-Gondilly, Torteron, Le Chautay, la Guerche-sur-l'Aubois, Cuffy, Apremont-sur-Allier, la Chapelle-Hugon, Germigny-l'Exempt.

TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A DÉMOGRAPHIE

La population de la communauté de communes a fortement baissé de 1968 à 1982 et ralenti de 1982 à 1990 puis se stabilise. Une nette croissance s'établit de 1999 à 2013. La croissance provient d'un solde migratoire devenu négatif avec des variations selon les communes. Le nombre de ménages croît constamment jusqu'en 2008, principalement entre 1999 et 2008. En moyenne, le nombre de personnes par ménage est de 2,2 en 2013, chiffre supérieur à la moyenne départementale, car de plus en plus de ménages sont sans enfant.

Le revenu médian des ménages de la communauté de communes des Portes du Berry est 18.656 euros en 2013, légèrement inférieur à celui du département. Toutefois dans 2 communes,

Cuffy et Cours-les-Barres les revenus moyens par ménages sont supérieurs à 20.000 euros. Le taux de pauvreté est inférieur à celui des habitants du département du Cher, bien inférieur à celui de l'agglomération nivernaise.

La population est vieillissante du fait du départ des jeunes pour suivre leurs études. Ce vieillissement risque de s'aggraver avec le départ des 40-44 ans, classe d'âge susceptible d'avoir des enfants. Le faible solde migratoire n'assure pas le renouvellement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
APREMONT-SUR-ALLIER	180	144	106	83	87	76	71
LA CHAPELLE-HUGON	366	305	327	364	376	384	399
LE CHAUTAY	310	301	317	278	317	268	287
COURS-LES-BARRES	698	656	906	1 052	1 082	1 099	1 071
CUFFY	835	798	871	968	996	1 115	1 104
GERMIGNY-L'EXEMPT	509	472	383	362	331	322	317
LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS	3 717	3 682	3 326	3 219	3 397	3 403	3 322
JOUET-SUR-L'AUBOIS	1 551	1 616	1 488	1 395	1 341	1 506	1 416
MARSEILLES-LES-AUBIGNY	963	917	876	802	691	687	671
MENETOU-COUTURE	477	394	369	356	316	342	352
ST-HILAIRE-DE-GONDILLY	242	183	155	156	190	193	177
TORTERON	869	871	826	793	738	809	816
PORTES DU BERRY	10 717	10 339	9 950	9 828	9 862	10 204	10 003

Source : Insee, RP1968 à 1990 départementaux, RP 1999 et RP2013 extrapolations préliminaires - Etat civil

B LOGEMENTS

La majorité des logements est occupé quotidiennement par des ménages. Les logements vacants représentent 12% du parc. Le taux de résidences secondaires est de 8 % mais peut atteindre 14 à 20% à Ménetou-Couture, la Chapelle-Hugon et Germigny-l'Exempt. Entre 2008 et 2013, le parc de logements s'est accru d'une centaine de logements pour atteindre 5643 logements.

Les logements vacants ont diminué jusqu'en 2008 puis ont augmenté de 28% jusqu'en 2013. Le nombre de résidences secondaires a décliné et les logements vacants s'accroissent, atteignant 9% du parc. Ce sont essentiellement des logements anciens, vétustes et difficiles à remettre en état, auxquels s'ajoutent les logements inoccupés au-dessus des commerces à la Guerche-sur-l'Aubois et à Jouet-sur-l'Aubois. Le recensement de ces logements a été fait. Il a été constaté que 260 logements pouvaient être considérés comme vacants mais qu'ils étaient susceptibles de faire l'objet de travaux pour être remis en état.

COMMUNES	Nombre de bâtiments vacants recensés	Nombre de logements identifiés*	Nombre de logements vacants mobilisables**
APREMONT-SUR-ALLIER	35	24	5
LA CHAPELLE HUGON	58	47	10
LE CHAUTAY	22	20	6
COURS LES BARRES	58	43	6
CUFFY	106	79	14
GERMIGNY L'EXEMPT	51	35	22
LA GUERCHE SUR L'AUBOIS	406	308	95
JOUET SUR L'AUBOIS	162	118	49
MARSEILLE LES AUBIGNY	102	66	26
MENNETOU COUTURE	39	31	12
SAINT HILAIRE DE GONDILLY	22	16	0
TORTERON	94	15	16
TOTAL	1155	802	261

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche
 Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Le parc de logements est constitué majoritairement de maisons individuelles. Les communes d'Apremont-sur-l'Allier, la Guerche-sur-l'Aubois et surtout Marseilles-les-Aubigny bénéficient de logements locatifs. Les 3/4 des logements sont occupés par leur propriétaire ce qui est supérieur au taux départemental (66%). Le parc locatif ne représente que 15% ce qui explique que le parc social est réduit, la moitié des communes en est dépourvue. Le Chautay et Torteron disposent chacune d'une dizaine d'HLM ; Cours-les-Barres, Cuffy et Marseilles-les-Aubigny en ont une trentaine chacune ; la Guerche-sur-l'Aubois regroupe 155 logements soit 10% du total du parc locatif.

Les logements sont grands, 4 pièces et plus et le confort est relatif. Ils ont été construits avant 1919 et la moitié avant 1945. Entre 1975 et 1999, presque 20% des logements sont construits dont 15% entre 1991 et 2010. Il y a 43% de chauffages individuels dont 26% électriques et seulement 3% de chauffage collectif.

C POPULATION ACTIVE - EMPLOIS - ECONOMIE

LA POPULATION 77% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence et l'attractivité du pôle emploi de Nevers est très forte puisque 62% des actifs travaillent en dehors de la Communauté de communes. La C.C des Portes du Berry a davantage d'actifs que d'emplois avec seulement 1737 emplois en 2003. Elle perdra encore 295 emplois entre 2008 et 2013. Sur 100 actifs de la communauté de communes seulement 45 sont occupés sur son territoire.

L'EMPLOI Le taux de chômage de la C.C des Portes du Berry n'est que de 13,4 %, légèrement inférieur à celui du département du Cher mais supérieur au taux régional (12%). Il est très inférieur aux taux de l'unité urbaine de Nevers (14,2% en 2008 et 17,4% en 2013). Les actifs appartiennent à des catégories socioprofessionnelles modestes, les employés représentent 30% des actifs.

LES ACTIVITÉS. Les secteurs d'activités se tertiarisent avec 28% d'emplois dans la fonction publique : enseignement, santé, politique, action sociale publique. L'agriculture génère de moins en moins d'emplois suite au regroupement des exploitations mais la part du secteur agricole est supérieure au reste du département. Le tissu industriel implanté depuis la fin du Moyen-âge se réduit en particulier à Jouet-sur-l'Aubois mais reste relativement présent à la Guerche-sur-l'Aubois où 32,6% des emplois appartiennent au secteur industriel. Les secteurs agricoles sont nettement présents du fait de la ruralité du territoire mais les secteurs de l'industrie et de la construction sont plus nombreux. Les créations d'entreprise concernent principalement le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration. Les établissements sont à 70% des entreprises individuelles. Les entreprises de plus de 10 salariés représentent une faible part des établissements.

La zone d'activités de la Guerche-sur-l'Aubois regroupe une dizaine d'entreprises ; à Cuffy, on a une entreprise de mécanique de précision et une usine de vulcanisation ; la cimenterie de Beffes déborde sur Marseilles-les-Aubigny qui a aussi un chantier naval de plaisance au bord du canal. A Jouet-sur-l'Aubois se trouve une fabrique de carton, un fabricant de pièces pour moteurs de bateaux et l'entreprise Thermo-centre pour la protection thermique.

L'AGRICULTURE. La superficie agricole utilisée est stable. Elle représente la moitié du territoire de la C.C des Portes du Berry. Elle a baissé localement sur le secteur d'Apremont-sur-Allier. La grande région agricole de la vallée de Germigny est vouée à la polyculture et à l'élevage de race charolaise ; au Nord-ouest du territoire, dans la Champagne Berrichonne, on trouve des cultures de céréales et d'oléagineux.

A surface sensiblement égale de terres utilisées, le nombre d'exploitation est en diminution. Quand un agriculteur prend sa retraite, souvent son exploitation est reprise par un

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche
Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

autre agriculteur avec une diminution de main d'œuvre et un problème concernant la reconversion des anciens bâtiments. L'agriculture est partagée sensiblement à égalité entre les terres labourables qui ont légèrement progressées pour atteindre 60% et les prairies. Dans la vallée de Germigny, les remembrements, les drainages ont favorisé son aspect actuel de prairies permanentes favorables au développement de l'élevage.

L'ANIMATION ET LE TOURISME. La communauté de communes des Portes du Berry a des atouts touristiques d'autant que le Pays Loire-Val d'Aubois a obtenu en 2010 le label national « Pays d'Art et de Culture ». L'histoire industrielle est une des bases du projet de développement du Pays.

Le patrimoine industriel est fourni. Il comprend : la tuilerie Sauvard, le Fourneau et la minoterie à la Guerche-sur-l'Aubois, le moulin de Ragon, la cimenterie des Turlées à Torteron, la forge de Fournat, le port du Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois, le haut fourneau des Réaux au Chautay, les forges d'Aubigny à Marseilles-les-Aubigny.

Le tourisme fluvial : le canal latéral à la Loire, le canal du Berry, les haltes nautiques à Cuffy, Cours-les-Barres, Marseilles-les-Aubigny, le pont-canal du Quétin, la Loire à vélo.

Le patrimoine historique : l'Abbaye de Fontmorigny, le donjon de Ménétou-Couture, le château et le musée d'Apremont-sur Allier, les ruines du château de Cuffy. Des églises romanes dans la moitié des communes.

Le patrimoine naturel avec le parc d'Apremont-sur-l'Allier, les vallées de la Loire et de l'Allier et le bec d'Allier.

Les activités de loisirs proposent 2 centres équestres à la Guerche-sur-l'Aubois et à Cours-les-Barres, des circuits de randonnée dont celui de la Loire à vélo, un golf à Saint-Hilaire-de-Gondilly, la base de loisirs de Robinson à la Guerche-sur-l'Aubois.

L'accueil touristique présente une faiblesse avec seulement 13 restaurants, 2 hôtels pour 41 personnes, 11 chambres d'hôtes pour 63 personnes, 12 gîtes pour 73 personnes et un seul camping à la Guerche-sur-l'Aubois. Le tableau ci-dessous détaille la répartition. Les gîtes et les chambres d'hôtes compensent partiellement le manque d'hôtels et de restaurants

	Restaurants	Hôtels		Chambres d'hôtes		Gîtes		Campings	
		Nb	Capacité	Nb	Capacité	Nb	Capacité	Nb	Capacité
APREMONT-SUR-ALLIER	2					1	8 pers.		
LA CHAPELLE-HUGON									
LE CHAUTAY						1	2 pers.		
COURS-LES-BARRES	2					1	4 pers.		
CUFFY	3	1	21 pers.	1	6 pers.	1	8 pers.		
GERMIGNY-L'EXEMPT				1	4 pers.	2	18 pers.		
LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS	5	1	20 pers.	3	14 pers.			1	69 + 7 bungalows
JOUET-SUR-L'AUBOIS	1			3	15 pers.	2	8 pers.		
MARSEILLES-LES-AUBIGNY				2	16 pers.	1	7 pers.		
MENETOU-COUTURE				1	8 pers.				
ST-HILAIRE-DE-GONDILLY						1	6 pers.		
TORTERON						1	8 pers.		
PORTES DU BERRY	13	2	41 pers.	11	63 pers.	12	73 pers.		

D NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

La C.C des Portes du Berry est située dans la zone périurbaine de Nevers où se trouve fortement concentrés les équipements et les services supérieurs. Une forte part de la population, en particulier les actifs, fréquente le grand pôle d'emplois de Nevers. Certaines communes s'appuient sur les pôles de services intermédiaires de la Guerche-sur-l'Aubois (collège, supermarché, trésorerie, gendarmerie ...), Fourchambault et la Charité. La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois rassemblent sur deux rues, l'ensemble du commerce et des services de proximité. Les autres communes n'ont que quelques commerces et services de proximité.

Pour le service de santé, il y a à la Guerche-sur-l'Aubois une maison de santé, 3 médecins, 3 spécialistes, un dentiste, une sage-femme, une pharmacie et un EPHAD de 79 lits. A Jouet-sur-l'Aubois et à Marseilles-les-Aubigny, il y a un médecin et une pharmacie.

On recense un bureau de poste dans 10 communes sur 12, une salle polyvalente dans 11 communes, 2 bibliothèques, 5 gymnases et terrains de sport, des écoles à la Chapelle-Hugon, le Chautay, Cours-les-Barres, Germigny-l'Exempt, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny.

E DÉPLACEMENTS ET DESSERTE DU TERRITOIRE

Plus de 75% des actifs travaillent en dehors de leur commune et n'utilisent pas de transports en commun. Par contre, le transport scolaire donne satisfaction. L'absence des transports en commun fait que la voiture est le mode de transport privilégié. Il y a 89% des ménages qui ont une voiture et même 2 voitures pour la moitié d'entre eux. Il n'y a pas de desserte régulière de ligne 18 du fait du TER Nevers-Bourges qui ne s'arrête qu'à la Guerche-sur-l'Aubois. La transversale ferroviaire Lyon-Nantes traverse la C.C des Portes du Berry avec un intérêt principalement pour la Région Centre. Le réseau cyclable est bien développé pour le tourisme avec des circuits découvertes.

Le principal axe de desserte de la C.C des Portes du Berry est la RD 975 (Bourges-Nevers) avec 3500 véhicules /jour. Les RD 920 et RD 12 enregistrent 4.500 véhicules/ jour à Cours-les-Barres et jusqu'à 9.500 au pont de Loire entre Cours-les-Barres et Fourchambault. La RD 976 est inscrite dans les voies à grande circulation et classée voie bruyante de catégorie 3. La RD 12 est classée voie bruyante de catégorie 4 jusqu'à la RD 40. La présence de 2 ponts sur la Loire et l'Allier est un atout pour le territoire comme la proximité de la A77.

TITRE 3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A DONNÉES PHYSIQUES

1 / Climat. Entre le Cher et la Nièvre, la CCPBELVA a un climat océanique dégradé par sa distance au littoral. La température moyenne est de 10,9°, en l'hiver 5,8° (0,1° en février) et en été 25,5°. Les précipitations sont stables sur l'année (67 mm en moyenne), un minimum de 54 mm en mars, un maximum de 80 mm en mai. Les vents dominants sont prioritairement du Sud-Ouest, principalement entre 12 et 50 km/h. L'ensoleillement est en moyenne de 1.774 h/an dont 76 jours d'un plein ensoleillement, 159 jours partiellement nuageux et 69 jours nuageux.

2 / Géologie. Le sous-sol est composé de calcaires et marnes du jurassique sur le plateau en retrait des vallées. Les forêts de l'Aubois et le ressaut boisé de la Loire sont établis sur des sables et des argiles du pliocène. Les alluvions quaternaires occupent les vallées.

3 / Topographie. La C.C. des Portes du Berry a un relief peu marqué comprenant 4 zones :

- la plaine alluviale de l'Allier et de la Loire
- les collines comprises entre la vallée de l'Allier/Loire et la vallée de l'Aubois
- la vallée de l'Aubois - la plaine rive gauche de l'Aubois en pente douce au Sud et homogène au Nord depuis la Loire.

4/ Occupation des sols. Elle se dessine en 3 types d'occupation : 3 zones de tissus urbains discontinus

- 2 zones d'agriculture/élevage d'axe Nord-Sud le long des frontières Est et Ouest de la CC des Portes du Berry
- une zone de forêt entre les 2 zones agriculture/élevage qui bénéficie des alluvions très fertiles et des marnes avec des calcaires ayant une bonne réserve utile pour garder une capacité de ressuyage. Les sables et argiles du Bourbonnais sont beaucoup plus pauvres et drainants, alimentés en matière organique par le couvert forestier.

5 / Hydrologie. Plusieurs masses d'eau de niveau 1 sont identifiées sur le territoire de la CCBELVA Elles ont un bon état quantitatif mais présentent un état médiocre avec des nitrates pour la première et des pesticides pour la dernière :

- 069 - Calcaires et marnes du Lias du Berry libre/ lias libre de la Marche Nord bourbonnaise.
- 070 - Grès et arkoses libres du Trias de la Marche nord du Bourbonnais.
- 071 - Calcaires et marnes du Dogger du Berry libres (Dogger = Jurassique moyen).
- 078 - Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du Berry oriental libre.
- 108 - Alluvions de la Loire moyenne avant Blois.

Aux masses de niveau 1 quatre masses de niveau 2, leur sont associés comme réserve d'usage pour l'eau potable :

- 078 - Calcaires et marnes Jurassique supérieur du Berry Est.
- 130 - Calcaires et marnes captifs du Lias de la marche nord du Bourbonnais.
- 131 - Grès et arkoses libres du Trias de la Marche nord du Bourbonnais.
- 132 - Calcaires et marnes captifs du Dogger au du Berry.

6 / Réseau hydrographique Les cours d'eau principaux sont l'Allier, la Loire et son affluent, l'Aubois qui a lui-même 6 affluents qui traversent de nombreux étangs. L'Allier et la Loire ont chacune deux affluents en rive gauche, des ruisseaux et la rivière la Canche qui se jette dans la Loire. Le territoire de la CCPBELVA est ponctué de très nombreux étangs, souvent en enfilade, comme à la Guerche-sur-l'Aubois entre le bois de Bourin et l'Aubois et dans les forêts de l'interfluve entre les vallées de la Loire et d'Allier et celle de l'Aubois.

B ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1 Patrimoine naturel

a) Les milieux naturels Les grèves et les berges abritent de nombreuses espèces de faune et de flore. A l'échelle du territoire, on trouve les grands types d'habitats naturels associés aux unités structurantes du paysage. Le complexe Loire-Allier avec les prairies de fauche ou pâturées, a des zones humides. On trouve également des haies et des alignements ainsi que deux types de forêts : chênaie-charmaie et boisements alluviaux.

b) ZNIEF Elles sont de deux types. Il y a 4 ZNIEF de type I qui sont des milieux où on a recensé des espèces de faune ou de flore remarquable : l'étang de Doys à Saint-Hilaire-de-

Gondilly, l'étang de Fontmorigny à Ménetou-Couture, l'étang de Coulanges au Chautay, les îles et grèves de Marry à Cours-les-Barres et Cuffy.

Il y a 2 ZNIEFF de type II qui sont de vastes ensembles naturels avec un potentiel biologique important : le Val d'Allier à Apremont-sur-Allier et la Loire Berrichonne à Marseilles-les-Aubigny, Jouet-sur-l'Aubois, Cuffy et Cours-les-Barres.

c) Natura 2000 Sur le territoire de la CCPBELVA, il y a 2 sites Natura 2000 au titre de la directive habitats : ZSC vallée de La Loire et de l'Allier et ZSC site à chauve-souris à la Guerche-sur-l'Aubois et un site au titre de la directive Oiseaux : ZPS vallée de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire.

(a) ZSC vallées de la Loire et de l'Allier Les habitats présents sur le territoire de la CCPBELVA se décomposent en grands groupes de végétation :

- la végétation aquatique et du bord de l'eau,
- la végétation pionnière des vases et sables exondés,
- les prairies naturelles et pelouses du lit majeur,
- les communautés forestières avec les forêts alluviales de bois tendre et les forêts de bois durs (ormes, frênes, chênes).

Il y a 2 formations prioritaires sur le site selon l'annexe I de la Directive Habitats : les pelouses calcaires de sable xériques (6120) et les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (91E0).

(b) ZPS vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire. Il s'agit d'un site ornithologique remarquable pour la nidification des espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux. Il s'étend sur 80 km, concerne 43 communes dont 22 dans le Cher. Trois espèces nicheuses ont des effectifs entre 2 et 15% des effectifs nationaux : les sternes naines, le pierregarin et la cigogne blanche. Pour les migrateurs réguliers, les effectifs les plus importants concernent la grue cendrée, le balbuzard pêcheur et le milan royal. Les grands habitats d'espèces sont :

- le lit vif, les grèves et l'eau courante,
- les prairies et le bocage,
- les eaux stagnantes, les roselières et les ourlets hygrophiles,
- la ripisylve et les îlots boisés,
- Les milieux ouverts secs sur sable,
- les zones agricoles (cultures et jachères).

(c) ZSC sites à chauves-souris de la Guerche-sur-l'Aubois A la Guerche-sur-l'Aubois, une colonie de reproduction de Grand Murin est présente depuis 40 ans dans les combles de la chaufferie de l'école maternelle.

d) Zones humides Une étude d'inventaire exhaustif des zones humides n'est pas possible dans le cadre de l'élaboration d'un PLUI compte tenu de l'étendu du Territoire. L'élaboration de la trame verte et bleue du Pays Loire Val d'Aubois a permis de localiser les réservoirs et les corridors du territoire de la C.C des Portes du Berry.

e) Faune On compte 27 à 345 espèces animales, 27 à Saint-Hilaire-de-Gondilly, 345 à Cuffy, inventoriées par communes du territoire, tous groupes de faune confondus. On observe :

- Mammifères : cerf élaphe, castor d'Eurasie, hérisson d'Europe, écureuil roux.
- Amphibiens : rainette verte, grenouilles agile, rousse et verte, crapaud commun et calamite, salamandre, triton palmé, triton ponctué et triton crêté.
- Reptiles : couleuvre verte et jaune, couleuvre d'Esculape, couleuvre helvétique, couleuvre vipérine, coronelle lisse, orvet, lézard des souches, lézard vert et lézard des murailles.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 13 sur 120

- Poissons : saumon de l'atlantique, grande alose et lamproie de planer.
- Insectes : agrion de mercure, gomphe serpent, écaille chinée, damier de la succise, lucane, cerf-volant.

f) Flore Les données de la base communale du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien font état d'un grand nombre d'espèces végétales en plus de celles déjà citées dans les ZNIEFF et Natura 2000. La présence d'espèces invasives a été constatée sur plusieurs communes et tout particulièrement la Renouée du Japon pouvant atteindre 3 m de hauteur et qui a une capacité de propagation importante.

2 Trame verte, bleue et noire

Définition et objectif. La notion de trame noire fait référence à la gestion de la lumière artificielle la nuit. La trame verte et la trame bleue sont des espaces réglementaires ayant pour objectif d'enrayer la perte de la Biodiversité. Leur finalité est de contribuer à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels, des habitats d'espèces.
- Identifier, préserver et relier les espaces importants par des corridors.
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux et préserver les cours d'eau.
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages.
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de faune et de flore.
- Améliorer la qualité et la diversité du paysage

Les continuités écologiques de la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et naturels.

Les corridors écologiques assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les cours d'eau sont à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Documents cadres Des trames vertes et bleues sont définies par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et les documents d'urbanismes (Scot puis PLUI).

La trame SRCE approuvée décembre 2014 ne donne qu'un aperçu des grandes zones d'enjeux (échelle 1/100.000ème). Le Schéma Régional de cohérence Ecologique concerne plusieurs sous-trames du territoire de la C.C les Portes du Berry : la sous-trame des pelouses, la sous-trame des milieux prairiaux, la sous-trame des milieux boisés, la sous-trame des milieux humides et la sous-trame des cours d'eau.

Les trames définies par le Pays Loire Val d'Aubois. Il est en cours d'écriture mais la trame verte et bleue a été affinée localement par 6 sous-trames :

- sous-trame des cours d'eau et milieux aquatiques Loire, Allier, Aubois, Vauvise, Canche,
- sous-trame prairie et bocage, maillage des réservoirs des plaines de la Loire et de l'Allier,
- sous-trame bois alluviaux et bois non alluviaux, forêts d'Aubigny, du Chautay, d'Apremont-sur-Allier et le Bois du Lieu,
- sous-trame pelouses sèches sableuses, 2 ensembles sur les communes de Jouet-sur-l'Aubois, Cours-les-Barres et Cuffy,
- sous-trame noire, constituée d'un long corridor sur la Loire, l'Allier et l'Aubois,
- sous-trame pelouses calcaires.

Les principales sources de ruptures écologiques sont : - les zones bâties denses, - les routes très fréquentées, - les voies ferrées, - les périmètres entièrement clos, - les zones artificialisées - les obstacles à l'écoulement - les ouvrages de franchissement de cours d'eau – les zones de fortes concentration de pollution lumineuse.

C EAUX

1 Ressource en eau et Adduction en Eau Potable (AEP)

Captages La CCPBELVA dispose de 6 captages répartis sur 4 communes :

- le Bec d'Allier à Cuffy,
- le chemin de la Source à Marseilles-les-Aubigny,
- Dompierre et la Pierre à Jouet-sur-l'Aubois,
- Couvache et Bellefeuille à La-Guerche-sur-l'Aubois.

Entités gérant l'AEP Trois groupes sont gérés en délégation :

- Syndicat intercommunal d'adduction en Eau Potable de Nérondes pour Ménéto-Couture, Saint-Hilaire-de-Gondilly et le Chautay.
- Syndicat intercommunal d'adduction en Eau Potable et assainissement Cuffy et Cours-les-Barres.
- Syndicat intercommunal d'adduction en Eau Potable de la Vallée de Germigny pour Germigny-l'Exempt, La Chapelle-Hugon et Apremont-sur-Allier.

Les communes de La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny et Torteron sont gérées en régie.

2 Assainissement collectif

Assainissement collectif. Deux communes ont un système d'assainissement collectif géré par le SIAEPA : Cuffy et Cours-les-Barres. Cinq communes ont leur assainissement géré en régie communale : Marseilles-les-Aubigny, Jouet-sur-l'Aubois, Torteron, La Guerche-sur-l'Aubois et Germigny-l'Exempt.

Assainissement non collectif. Dans les cinq communes qui n'ont pas d'assainissement collectif (Ménéto-Couture, Saint-Hilaire-de-Gondilly, le Chautay, Apremont-sur-Allier et la Chapelle-Hugon) et les habitations isolées des communes pourvues d'un assainissement collectif, Toutes les habitations doivent disposer d'un assainissement individuel. La C.C. des Portes du Berry dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par l'entreprise MD-Concept basée à Jussy-le-Chaudrier. En 2017, le prestataire VEOLIA a fait état de :

- 306 installations contrôlées jugées conformes,
- 1349 installations non conformes dont 376 présentant un danger pour la santé,
- 1554 installations contrôlées depuis la création du service.

D RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

1 Contexte réglementaire et documents cadres

Les documents cadres déclinés au chapitre 5 du SCoT sont :

- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
- le Schéma Régional Eolien (SRE) du Centre.

Ils font ou feront partie selon la loi NOTRe, du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (STRADDET).

2 Consommation énergétique locale et émission de gaz à effet de serre

État général La consommation énergétique est principalement électrique puis pétrolière. Le secteur résidentiel contribue à 50% et le secteur transport à 27%. La commune la plus consommatrice est La Guerche-sur-l'Aubois qui représente 1/3 de la population qui est

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

également la première productrice de Gaz à Effet de Serre (GES) suivie par Germigny-l'Exempt et Cours-les-Barres.

L'étude de Lig'air prend en compte 4 groupes de GES : - le dioxyde de carbone CO₂ - le protoxyde d'azote N₂O - le méthane CH₄ et les Fluores. En 2012, l'agriculture a été le principal producteur de protoxyde d'azote et de méthane. Le secteur résidentiel et les transports ont été les principaux contributeurs à la production de dioxyde de carbone.

Secteur résidentiel Il pèse pour 25% des émissions de GES et absorbe 50% de la consommation d'énergie. Celle-ci s'explique, par l'ancienneté des logements, le pourcentage de logements individuels (95%) dont 96,6% sont des maisons individuelles.

Secteur du transport routier. C'est le deuxième poste de consommation d'énergie avec une très importante utilisation de la voiture en particulier pour les déplacements domicile-travail concentrés vers Nevers, lesquels sont de 90% pour la C.C. et de 86% pour le Cher.

Secteur agricole. Les émissions de gaz de ce secteur sont concentrés sur le méthane et le protoxyde d'azote et représentent 40% de l'émission total des GES sur la CCPBELVA.

3 Diminution des émissions et production d'énergie renouvelable

Objectifs des documents cadres. Selon le SCOT et le SIRCAE, les 5 objectifs sont :

- la maîtrise de la consommation énergétique – la réduction des émissions de GES,
- la réduction de la pollution de l'air, – l'adaptation aux changements climatiques,
- la valorisation du potentiel d'énergie renouvelable de la Région.

Eolien. La Région compte multiplier par 5 la puissance livrée d'ici 2020. La zone de Ménetou-Couture et de Saint-Hilaire-de-Gondilly a un potentiel de 90 MW. Actuellement, il n'y a aucun parc ni projet de parc sur le territoire de la C.C. des Portes du Berry.

La biomasse. En matière d'**Energie-Bois**, bien que la forêt occupe une part importante sur le territoire, seule la commune de Jouet-sur-l'Aubois a installé en 2009 une chaufferie bois et un réseau de chaleur collectif pour alimenter les bâtiments publics et des logements. La méthanisation est un potentiel important pour le département du Cher qui ne compte aujourd'hui que 3 méthaniseurs. La CC des Portes du Berry n'a aucun projet de biomasse.

Le solaire. Les panneaux thermiques et photovoltaïques produisent une électricité directement injectable sur le Réseau. Le potentiel régional est de 1221 et 1350 kWh. Seul le photovoltaïque de toiture peut être développé sur le territoire de la communauté de communes car les espaces utilisés pour l'activité agricole et l'élevage ne peuvent faire l'objet d'une installation au sol.

Géothermie. La géothermie consiste à prendre de l'énergie thermique dans la terre pour se chauffer ou produire de l'électricité. On distingue 3 types de technologie :

- la géothermie très basse énergie (T < 40° C),
- la géothermie basse et moyenne énergie (T < 150° C),
- la géothermie profonde et/ou à haute énergie (T > 150° C).

L'arrêté du 25 juin 2015 institue la mise en application de la cartographie nationale qui divise le territoire en 3 zones :

- Zone verte avec absence de risques identifiés mais nécessité de recourir à un foreur qualifié,
- Zone orange où la réalisation de l'ouvrage requiert l'avis d'un géologue ou hydrogéologue et de recourir à un foreur qualifié,
- Zone rouge non éligible à la géothermie de minime importance.

La quasi-totalité de la C.C. des Portes du Berry est classée en zone verte à l'exception d'une cellule orange au centre-bourg de la Guerche-sur-l'Aubois et de quelques cellules oranges sur la partie orientale de Jouet-sur-l'Aubois.

Hydraulique. Du fait du relief local le potentiel est faible et les coûts d'investissements très élevés. Le développement de ce secteur n'est pas envisagé à l'échelle du Département.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Tableau 11 Potentiels géothermiques des communes de la CC PBELVA

	Potentiels géothermiques pour un scénario de 50kWh/m ²			
	Sur aquifères superficiels (scénario de débit probable)		Sur sonde géothermiques verticales	
Apremont-sur-Allier	< 300 teq	très faible	< 50 teq	quasi nul
Cours-les-Barres	< 300 teq	très faible	entre 200 et 300 teq	moyen
Cuffy	entre 300 et 600 teq	faible	entre 200 et 300 teq	moyen
Germigny-l'Exempt	entre 300 et 600 teq	faible	entre 100 et 200 teq	faible
Jouet-sur-l'Aubois	entre 600 et 1 000 teq	moyen	entre 50 et 100 teq	très faible
La Chapelle-Hugon	< 300 teq	très faible	entre 50 et 100 teq	très faible
La-Guerche-sur-l'Aubois	entre 1 000 et 2 000 teq	bon	entre 200 et 300 teq	moyen
Le Chautay	< 300 teq	très faible	entre 50 et 100 teq	très faible
Marseilles-les-Aubigny	entre 300 et 600 teq	faible	< 50 teq	quasi nul
Menetou-Couture	< 300 teq	très faible	entre 50 et 100 teq	très faible
Saint-Hilaire-de-Gondilly	< 300 teq	très faible	entre 50 et 100 teq	très faible
Torteron	entre 300 et 600 teq	faible	entre 50 et 100 teq	très faible

Source : SRCAE d'après Géo-perspectives.

Synthèse. La CCPBELVA possède des potentialités différentes selon les communes

E RISQUES ET NUISANCES

1 Le risque inondation

Cinq communes ont un risque d'inondation : Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur l'Aubois, et Marseilles-les-Aubigny sur la Loire et Apremont-sur-Allier.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015, doit être pris en compte dans le PLUI pour les dispositions 1-1 ; 1-2 ; 2-1 ; 2-2 ; 2-4 et 3-7.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Loire, approuvé en mai 2018, regroupe les anciens PPRI vals du Bec d'Allier et de Givry, val de la Charité-sur-Loire et val de Léré-Bannay. Le PPRI « val de Givry et Bec d'Allier » concerne les communes de Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny, a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 22 mai 2018. Il distingue 4 types d'aléas suivant la hauteur d'eau : aléa faible $h < 0,50$ m, aléa moyen $0,50 < h < 1,00$ m, aléa fort $1,00 < h < 2,50$ m et aléa très fort $h > 2,50$ m. Ces zones tiennent compte également de la vitesse d'écoulement et de l'urbanisation.

Sur la **commune de Cuffy**, la zone géographique du Bec d'Allier est une zone d'aléa fort à très fort concernant un camping, un ouvrage d'assainissement collectif et 2 ouvrages d'adduction d'eau. La commune de **Jouet-sur-l'Aubois** est une zone d'aléa fort à très fort et 2 ouvrages d'adduction d'eau sont impactés. La commune de **Marseilles-les-Aubigny** est en aléa à minima fort et 2 ouvrages d'adduction d'eau potable et un ouvrage d'assainissement collectif sont impactés. Une exploitation agricole est en aléa faible.

Le PSS Allier La partie Allier du territoire est toujours soumise au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de 1965. Une cartographie informelle a été élaborée par la DDEA.

2 Le plan de prévention des risques naturels

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles (1995, 1999, 2001) concernent La Guerche-sur-l'Aubois pour inondation et coulées de boue.

3 Les risques de ruissellement

Un PPR « assurances » a été prescrit en 2005 sans suivi d'études.

4 Les risques « mouvements de terrain et cavités souterraines »

Cours-les-Barres et Torteron sont concernés par des cavités souterraines.

5 Le risque transport de matières dangereuses

Ce risque est présent au niveau de la RD 976 et de la ligne de chemin de fer pour les communes de Cours-les-Barres, Le Chautay, Cuffy, La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny et Torteron.

6 Nuisances sonores ; classement sonore des infrastructures de transport urbain

D'après l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2015, la RD 12 à Cours-les-Barres et la RD 976 à La Guerche-sur-l'Aubois sont classées dans le cadre de la lutte contre le bruit.

7 Routes à grandes circulation

Aucune route à grande circulation n'est présente sur le territoire de la CCPBELVA.

8 Carrières

Le Schéma Départemental des Carrières du Cher réglemente l'activité des carrières. Le territoire est riche en alluvions et en calcaire. Les carrières des sites des Fromenteries et du « Chaumont » à Cours-les-Barres et la carrière du site du « Boisminon » à Ménetou-Couture sont encore exploitées.

9 Décharges : risques d'instabilité des sols et de pollution

A Torteron, l'ancien centre de stockage au lieudit les Clairambaux fait l'objet d'un suivi post exploitation.

10 Risques pollution des sols : anciens sites industriels

Un site (STROMAG) est toujours en activité et identifié dans la base BASOL pour une pollution des sols et une pollution sous forme dissoute dans les eaux souterraines. Jusqu'en 1960, plusieurs communes avaient des décharges communales à l'origine de la pollution des sols et des nappes phréatiques.

11 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Elles sont classées selon trois régimes : Déclaration (D), Enregistrement (E) et Autorisation (A) : à La Guerche-sur-l'Aubois, une installation D, à Germigny-l'Exempt, une installation E et 6 installations soumises à autorisation : 2 à Cours-les-Barres, 2 à La Guerche-sur-l'Aubois et 2 à Ménetou-Couture

12 Le risque « retrait-gonflement d'argiles »

Ce risque est identifié sur l'ensemble du territoire de la CCPBELVA et toutes les communes ont un risque Retrait Gonflement d'argiles. Des dispositions préventives relèvent de la responsabilité du constructeur.

13 Le risque sismique

Les communes de la CCPBELVA sont classées en zone de sismicité 1 (aléa très faible) et 2 (aléa faible) lequel impose des règles pour les bâtiments d'importance III et IV au titre de l'article R 563-3 du code de l'environnement. Le niveau 1 ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments des mesures préventives. La catégorie d'importance IV correspond aux bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public.

17 - Matrice de synthèse des enjeux

Constat	Enjeux
Risques Naturels	
Inondation et Ruissellement	
<ul style="list-style-type: none"> Des risques inondation bien connus sur les communes du bord de Loire Une absence de PPRi à Aoremont-sur-Ailier Des risques connus le long de l'Aubois sans PPRN approuvé 	<ul style="list-style-type: none"> Bien prendre en compte au niveau du PLU les risques de la vallée de l'Aubois et d'Aoremont malgré l'absence de PPRi
Mouvements de terrain et cavités	
<ul style="list-style-type: none"> Des coulées de boues ont eu lieu sur Germigny l'exempt 2 cavités naturelles (dépressions), 1 ouvrage civil et 1 carrière souterraine sont présents sur la CC 	<ul style="list-style-type: none"> Territoire à faible enjeu de ce type
« Retrait-Gonflement » de l'argile	
<ul style="list-style-type: none"> Une pluralité de situation (allées nuls à allées moyennes) Des allées moyennes sont repérés sur des ensembles urbains de la CC (La Guerche, Marselles, Cuffy, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Risques connus et modérés à intégrer au projet de territoire
Sismicité	
<ul style="list-style-type: none"> Risque faible à très faible 	<ul style="list-style-type: none"> aucun
Risques Technologique et Nuisances	
Nuisance Sonores	
<ul style="list-style-type: none"> Nombre de voies classées pour nuisance sonore faible (3 voies pour un total linéaire de 2,2km) Absence de prise en compte de la voie ferrée 	<ul style="list-style-type: none"> Participe à la qualité de vie globale du territoire
Routes à grande circulation	
<ul style="list-style-type: none"> Aucune route à grande circulation sur la CC 	<ul style="list-style-type: none"> Participe à la qualité de vie globale du territoire
Transport de Matière Dangereuse	
<ul style="list-style-type: none"> Voies ferrées et réseau routier sujet au TMD Présence d'une canalisation de gaz majeure sur les communes de Germigny l'exempt et la Chapelle-Hugon 	<ul style="list-style-type: none"> Allées connus à intégrer au projet de territoire
Carrières	
<ul style="list-style-type: none"> 3 sites sont actuellement en activité sur 2 communes (2 à Cuffy et 1 à Menetou-Coutures) 	<ul style="list-style-type: none"> Ressource en matière première importante sur la CC mais dans des zones de continuité ou dans des réservoirs biologiques. Arbitrages nécessaires ?
Pollution des sols, décharges et ICPE	
<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un site dont les sols sont pollués aux éléments traces métalliques 8 sites ICPE sont recensés sur la CC Ancien site de stockage de déchets non dangereux à Torteron Grande concentration de sites industriels anciens ou en activité le long de l'Aubois 	<ul style="list-style-type: none"> Territoire globalement peu sujet aux nuisances liées aux activités de type industrielles mais la vallée de l'Aubois concentre les enjeux en la matière.
Déchets :	
<ul style="list-style-type: none"> Existence d'un interlocuteur unique Mise en place d'une redevance incitative en 2010 2 déchetteries sur la CC 6 points de collecte Une antenne de la Croix Rouge 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuite des politiques publiques efficaces visant à la réduction des OMR et le développement des filières de réutilisation
Qualité de l'air	
<ul style="list-style-type: none"> Bonne qualité de l'air dans l'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> On notera la participation prépondérante des secteurs agricoles et résidentiels dans les émissions de polluants
Autre	
<ul style="list-style-type: none"> Une ligne à haute tension traverse la CC 	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte du périmètre

14 Gestion des déchets

Documents d'orientation Le plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du Cher et le Plan Régional d'élimination des déchets dangereux de la Région.

La collecte des déchets. C'est le SMIRTOM Saint-Amandois qui a la compétence collecte, tri et traitements des déchets sur l'ensemble de la CCPBELVA. La collecte est faite par le groupe BRANGEON de manière hebdomadaire pour les ordures ménagères résiduelles, les corps creux et emballages et 2 fois par mois pour les journaux, revues et le verre. La collecte des textiles se fait par 6 conteneurs de collectes et une antenne de la croix-rouge. La collecte des ampoules, des piles, de l'électroménager et de l'électronique se fait en point de collecte (magasins) et en déchetterie. Deux déchetteries sont implantées, une à Torteron, l'autre à La Guerche-sur-l'Aubois. 49% du tonnage des déchets est apporté en déchetterie et 51% collecté en porte à porte.

Le traitement des déchets. Les produits issus des déchetteries sont traités par 3 entreprises. La société SITA traite les DIB à Orval. Les déchets verts et le bois sont traités par la société

Mempontel à Baugy. Les déchets ménagers spéciaux sont traités par la société MEYER de Pouilly-les-Gien. Pour les corps creux, un tri précis est fait en 7 sous-catégories : l'aluminium, le fer, les emballages ménagers, le PEND, le PETf, le PETc et les tétrabriques.

15 Qualité de l'air

Textes réglementaires Au niveau français, c'est la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 principalement les articles R221-1 à R223-4 du code de l'environnement. Au niveau européen ce sont les directives du 15 décembre 2004, du 21 mai 2008 et du 28 août 2015. Lig'air met sur son site internet, un tableau de l'ensemble des valeurs réglementaires pour chacun des polluants présentant une valeur de seuil : les oxydes d'azote (NO₂), le dioxyde de soufre (SO₂), les particules en suspension (PM₁₀, PM_{2,5}), le monoxyde de carbone (CO), les Composés Organiques Volatils (COV), l'ozone (O₃) et les métaux lourds et toxiques (plomb, nickel, cadmium, arsenic).

Document cadre Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

Etat des lieux. Sur le territoire de la CCPBELVA les particules en suspension, le SO₂, le benzène et les HAP sont principalement sur le secteur résidentiel et le secteur agricole en deuxième position. L'ammoniacque relève principalement du secteur agricole. Le secteur agricole et le secteur transport sont les principaux émetteurs de PM, SO₂ et NO₂.

La qualité de l'air est globalement bonne sur l'ensemble de la CCPBELVA et les émissions de polluants sont ceux qui caractérisent une zone à dominante rurale.

D ANALYSE PAYSAGÈRE

1 LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

Paysages forestiers Les forêts de l'Aubois comprennent la Courtine verte et l'escarpement de faille de la Loire et de la rivière de l'Aubois du bourbonnais. Ce plateau calcaire est recouvert de dépôts tertiaires de sable et d'argile avec une multitude de petits ruisseaux s'écoulant du Sud-Ouest vers le Nord-Est et des étangs. Le ressaut boisé de la Loire moins marqué que les forêts de l'Aubois, est propice à la sylviculture et à son développement. Il a une attractivité touristique.

Paysages de bocage à la charnière de Nérondes, cette zone à vocation agricole offre un paysage de grandes cultures avec des espaces refuges où se blottit et s'agglomère l'habitat. La vallée de Germigny, aux portes de la vallée des manoirs se présente sous la forme d'un bocage ouvert avec de grandes pâtures et l'élevage de la race Charolaise.

Paysages de vallées La vallée de l'Allier avant sa confluence avec la Loire, forme un vaste méandre dont la partie concave tangente le village d'Appremont-sur-Allier reconnu au titre des plus beaux villages de France avec son parc floral. La vallée de la Loire forme, après la confluence avec l'Allier, une plaine alluviale avec d'amples méandres. La protection des terres alluvionnaires fertiles est assurée par un système de digues de terres armées de moellons qu'on appelle les « levées ». De très grosses fermes sont réparties dans la plaine alluviale. A partir du bec d'Allier, la Loire fait partie d'un programme « Loire Sauvage ». La vallée de l'Aubois riche en minerais de fer et en forêts (charbon de bois) a eu une intense activité métallurgique dès le XIV^{ème} siècle grâce aux moines de l'abbaye de Fontmorigny. La vallée a gardé aujourd'hui une activité ouvrière grâce à des industries implantées à La Guerche-sur-l'Aubois.

Paysages de reliefs Les versants de la Loire et de l'Allier dont les dénivelés alternent entre 50 et 100 mètres, forment un paysage intermédiaire entre le couronnement boisé et la vallée alluviale avec de belles demeures sur les hauteurs. La pression foncière est soumise aux restrictions imposées par le PPRI.

2 L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités agricoles et para agricoles Sur le territoire de la CCPBELVA, on recense 72 exploitations agricoles soit une moyenne de 6 par communes avec 25 exploitations de polycultures, une vingtaine d'élevage dont un de caprin, un de moutons et 4 de chevaux. Il y a aussi une exploitation d'élevage-traiteur associée à la sylviculture, 4 céréaliers et un commerce de fourrage. La taille de l'exploitation varie de moins de 150 ha à plus de 300 ha.

Le parallèle entre agriculture et paysage Le regroupement des exploitations après la dernière guerre a vu la modification du paysage suite à la diminution du parcellaire complexe. On constate un fort contraste entre la rive droite de l'Aubois avec son boisement et la rive gauche dominée par la grande culture. Ce changement a également une influence sur l'habitat dispersé qui a été remplacé souvent par des hameaux.

Les entrées de villages ont-elles aussi évoluées avec la vue de végétation, parfois avec des vues sur des lotissements ou des entreprises.

E ANALYSE URBAINE

1 Les typologies de bourgs sont de trois sortes : les bourgs *sur le plateau* ou en rive de celui-ci avec des noyaux d'habitats anciens, les *bourgs dans la vallée* issus des moulins à eau, les bourgs dans les Vals d'Allier et de la Loire et des hameaux en rive de Loire ou de l'Allier.

2 Les formes urbaines / les groupements d'habitat Le *bourg* constitue un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel disposant d'équipements, services et commerces. Il s'établit le long des voies de communication et/ou d'un cours d'eau. Les *hameaux* correspondent à un petit groupe d'une vingtaine de constructions, avec parfois des équipements. Les *écarts et fermes isolées* constitués d'une ou quelques habitations (grandes fermes) soit une ferme soit un manoir soit une simple habitation qui ponctuent l'espace agricole.

3 Le bourg de La Guerche-sur-l'Aubois, la commune la plus importante en nombre d'habitants de la CCPBELVA, est constituée d'un centre ville et de plusieurs hameaux dont le développement s'est fait par le regroupement de deux anciens bourgs la Guerche-sur-l'Aubois et le Gravier. L'évolution du bâti a vu au XX^{ème} siècle, le développement de hameaux avec un bâti dense et concentré tels que le hameau de Fonfrin et de Chalivoy. Par contre, le hameau des Chaumes de Saint Aignan a gardé une dispersion encore lisible.

4 Les Hameaux Leur population est variable avec un nombre d'habitations qui varie de 0 à Apremont-sur-Allier, 5 à Romenet et 150 à Fonfrin, avec un total de 1015 habitations dans l'ensemble des hameaux de la communauté de communes des Portes du Berry.

5 L'habitat Les constructions du XX^{ème} et du début du XXI^{ème} siècle ne se réfèrent plus aux matériaux locaux mais à des constructions stéréotypées avec une maison au centre d'une parcelle rectangulaire.

Le patrimoine industriel L'activité métallurgique du XIV^{ème} siècle est à l'origine de l'essor industriel de La Guerche-sur-l'Aubois qui a gardé de nos jours une spécificité ouvrière avec les entreprises Nodier industrie, Stromag, MCSA Celerc.

Centre-Bourgs	Hameaux	Nombre approximatif d'habitations au niveau des Hameaux
Apremont sur Allier		0
La Chapelle-Hugon	Les Auvergnats	25
	Le Boisseau de Noix	25
Le Chautay	La Croix Montbrol	35
Cours les Barres	Givry	50
	Les Grèves	25
	La Môle	25
Cuffy	Le Bec d'Allier	50
	Les Fourmis	50
	Le Guétin	50
Germigny l'Exempt	Les Communes	10
	Romanet	5
La Guerche sur l'Aubois	Chailvoy	50
	Les Chaumes de Saint Aignan	45
	Les Chaumes du Bourg	35
	Chichevet	35
	Fonfrin	150
	Les Terres rouges	100
Jouet sur l'Aubois	La Chaume du Poids de Fer	25
	Le Fournay	10
	Le Poids de Fer	10
Marseilles les Aubigny	Le Domaine de Marseilles	10
	Les Loges	25
Menetou Coufure	La Chaume des Planches	10
	Feuillarde	50
	L'Usage	25
Saint Hilaire de Gondilly	Beaurenard	35
	Les Gâtilleries	15
Torteron	Les Giroflées	10
	Pallinges	25
12	30	1015

6 Les éléments de patrimoine

Les monuments historiques classés ou inscrits sont recensés dans toutes les communes : églises, châteaux, vestiges des usines...et un petit patrimoine : puits, croix, lavoir, arbres remarquables.

Apremont-sur-Allier : Château, parc floral, église Notre Dame, écluse des Lorrains, maison de l'éclusier, échelles de crue, lavoir.

La Chapelle-Hugon : église Saint Etienne et Saint Martin, moulin, lavoir, canal.

Le Chautay : châteaux des Réaux, église, hauts fourneaux des Réaux, moulin de Chautay, château de Bernay, cimenterie des Andins.

Cours-les-Barres : église Saint Pantaléon, écluse.

Cuffy : château, église Saint Maurice, forteresse médiévale, puits, hameau du Quétin.

Germigny-l'exempt : église Notre Dame, Château-Renaud, la Châtellenie, lavoir-fontaine, Château-Gaillard, les vallées, les Griveaux, les forges.

La Guerche-sur-l'Aubois : église Saint Etienne, église Notre-Dame, usine métallurgique

Jouet-sur-l'Aubois : anciennes usines à chaux et ciment, moulin des pruniers, auberge du Poids de fer, maison cacadier, logements ouvriers, église Saint Germain, échelle de crues.

Marseilles-les-Aubigny : église Saint Martin, maison éclusière.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Ménetou-Couture : donjon, église Saint Caprais, abbaye Notre-Dame de Fontmorigny.

Saint-Hilaire-de-Gondilly : église Saint Hilaire, fontaine-lavoir, murets en pierres sèches.

Torteron : château de Milly, manoir arbres de Berthun et de Chezelles, usine de fonderie, minoterie de Ragon, église Saint Pierre et Saint Paul, lavoir, école de garçons, cimenterie.

Les sites classés Les communes d'Apremont-sur-Allier, Cuffy et Cours-les-Barres sont concernées par le site du Bec d'Allier classé au titre du code de l'environnement, article L341.

Les secteurs archéologiques La commune de La Guerche-sur-l'Aubois fait l'objet d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA). Tout projet devra être soumis à la Direction Régionales des Affaires Culturelles.

7 Les ouvrages d'art

Compte tenu du réseau dense hydrographique, les routes du territoire de la CCPBELVA ont nécessité la construction de nombreux ponts en pierre. Les étangs ont été réalisés avec des chaussées de route en surélévation, les digues d'étangs. La fin du XIX^{ème} siècle a vu la construction de la ligne Nantes-Lyon et de la petite voie ferrée jusqu'à Beffes. Le canal du Berry, le canal latéral à la Loire sont autant de voies linéaires qui innervent le territoire. Tous les ouvrages, souvent en pierre et en métal, nécessitent un soin particulier à leur maintenance et à leur restauration.

17 Densités des groupes bâtis

C'est le rapport entre les surfaces de plancher et la surface totale du périmètre étudié. La densité varie selon les types de groupes bâtis. Dans la communauté de communes des Portes du Berry, les communes sont composées d'un bourg historique et d'un ou plusieurs groupes bâtis (village, hameau, écarts) ainsi que d'habitats isolés.

F CONSOMMATION FONCIERE

COMMUNES	Individuels purs			Logements sociaux groupés		Tous logements		
	Maisons individuelles	Surface consommée en individuel	Taille moyenne de parcelle	Logements sociaux groupés	Surface consommée en logements sociaux groupés entre 2008 et 2017	Nombre total d'habitations construites	Surface totale consommée entre 2000 et 2016	Taille moyenne de parcelle
Pôle de centralisé : LA GUERCHE SUR L'AUBOIS	84	19,5 ha	2321 m2	30	2,26 ha	114	21,76 ha	1909 m2
Pôle de proximité : JOUET SUR L'AUBOIS	20	4,06 ha	2030 m2	0		20	4,06 ha	2030 m2
Pôles relais :								
COURS LES BARRES	11	2,53 ha	2300 m2	0		11	2,53 ha	2300 m2
CUFFY	19	5,45 ha	2868 m2	0		19	5,45 ha	2868 m2
Communes rurales :								
APREMONT SUR ALLIER	0	0 ha		0		0	0 ha	
GERMIGNY L'EXEMPT	5	1,85 ha	3700 m2	0		5	1,85 ha	3700 m2
LA CHAPELLE HUGON	12	4,09 ha	3408 m2	0		12	4,09 ha	3408 m2
LE CHAUTAY	2	1,16 ha	5800 m2	0		2	1,16 ha	5800 m2
MARSEILLES LES AUBIGNY	17	4,47 ha	2629 m2	0		17	4,47 ha	2629 m2
MENETOU COUTURE	5	1,24 ha	2480 m2	0		5	1,24 ha	2480 m2
SAINTE HILAIRE DE GONDILLY	3	1,11 ha	3700 m2	0		3	1,11 ha	3700 m2
TORTERON	10	2,02 ha	2020 m2	0		10	2,02 ha	2020 m2
TOTAL	188	47,5 ha		30	2,3 ha	218	48,7 ha	
Taille moyenne de parcelle par construction			2526 m2	753 m2				2282 m2

1 La consommation d'espace à vocation d'habitat

a) La consommation d'espace à vocation d'habitat entre 2000 et 2017 C'est le principal consommateur d'espace sur le territoire des 12 communes qui ont utilisé 43,3 ha entre 2008 et 2017 pour 203 constructions à destination d'habitat. La construction a considérablement diminuée à partir de 2007 avec 173 logements entre 2007 et 2017 contre 364 logements entre 2000 et 2008. On délivre 45 permis/an entre 2000 et 2007 avec une la surface moyenne des constructions de 1620 m² contre 17 permis/an entre 2008 et 2017 avec une surface moyenne par construction de 2083 m².

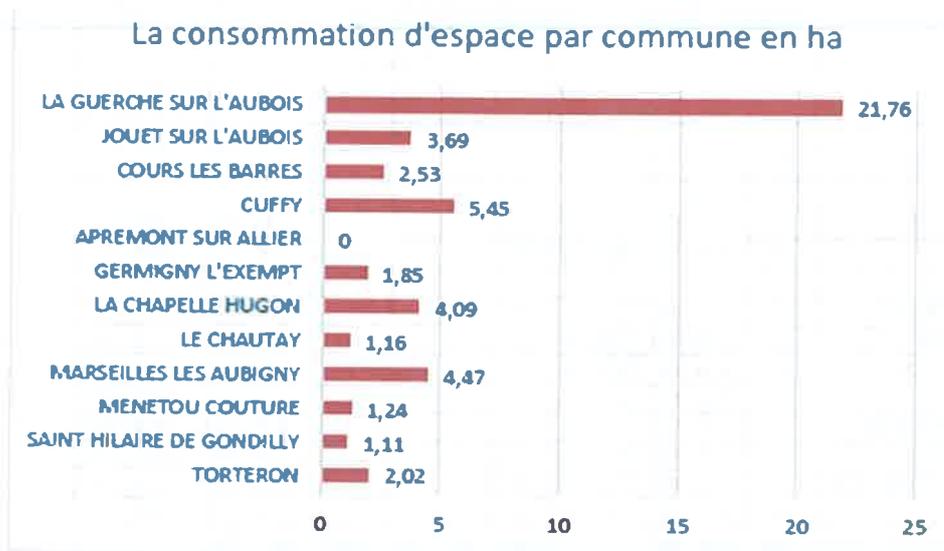
b) La prédominance de la maison individuelle entre 2008 et 2017 Les 173 constructions individuelles ont absorbé 40 ha tandis que 2,3 ha ont été suffisants pour la réalisation de 30 logements sociaux.

c) Une très faible densité des constructions La taille moyenne des parcelles en individuelles est de 2519 m² et représente 93,6% des constructions, principalement isolées, avec des accès individuels dont la multiplication conduit à une organisation incohérente des constructions. On constate des constructions en 2^{ème} et en 3^{ème} rang. Les terrains sont découpés au fur et à mesure avec suffisamment de temps entre chaque division pour éviter les frais de viabilisation. Ces lotissements pavillonnaires récents sont plus consommateurs d'espace que les logements anciens.

d) Répartition entre la densification et l'extension urbaine La consommation d'espaces est plus importante en densification qu'en extension. On a constaté 156 constructions à l'intérieur du contour urbain pour 62 en extension. La taille des parcelles est de 1823m² en dents creuses à l'intérieur du contour urbain pour 2282 m² à l'extérieur avec une moyenne de 2282 m².

e) Localisation des constructions récentes. Les constructions isolées sont réalisées dans des dents creuses à l'intérieur des groupes bâtis ou en prolongeant de l'urbanisation selon la disposition du foncier ce qui génère une rétention foncière importante. L'extension linéaire et l'urbanisation diffuse se sont développées de façon importante depuis les années 1980, laissant de larges parcelles non viabilisées en cœur d'îlot.

f) Surfaces consommées par communes n'est pas la même dans chaque commune. La densité est plus importante à La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois comparée à Cuffy ou La Chapelle-Hugon.



2 La consommation d'espace à vocation d'activités

Entre 2008 et 2017, 12 constructions d'activités ont été édifiées sur le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry consommant 3 ha dont 3 bâtiments d'activités artisanales dans la zone d'activités intercommunales et 4 autour du supermarché.

G CAPACITE RESIDUELLE D'URBANISATION

1 Détermination du contour urbain

Le contour urbain regroupe l'ensemble des espaces considérés comme urbanisés :

- les parcelles occupées par du bâti, des infrastructures, des équipements collectifs (terrain de sport, parkings...) qui comptent au moins 5 constructions en continuité.
- les parcelles sur lesquelles un permis de construire est en cours d'aménagement.
- les dents creuses si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m.
- les ruptures d'urbanisation si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m.
- les parcelles cadastrales non urbanisées mais totalement entourées de terrains urbanisés.

2 Critères pour retenir les dents creuses et ruptures d'urbanisation mobilisable

Une dent creuse est une parcelle de terrain bordée sur 2 ou 3 côtés par un terrain urbanisé.

Les ruptures d'urbanisation sont des parcelles non urbanisées, situées entre deux terrains urbanisés d'un même côté d'une voie de circulation. Une dent creuse ne sera pas considérée comme mobilisable si :

- elle fait l'objet d'un permis de construire,
- elle n'est pas desservie par les réseaux de voirie, d'électricité et d'eau potable,
- elle est inconstructible pour des raisons d'accès, d'enclavement ou en zone humide.

3 Quantification des surfaces par communes

Sur le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry, 49 ha de dents creuses sont actuellement disponibles.

Communes	Surfaces mobilisables
Apremont-sur-Allier	
La Chapelle-Hugon	4,12 ha
Le Chautay	0,56 ha
Cours-les-Barres	6,46 ha
Cuffy	5,33 ha
Germigny-L'Exempt	0,28 ha
La Guerche-sur-L'Aubois	18,18 ha
Jouet-sur-l'Aubois	6,75 ha
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha
Menetou-Couture	1,59 ha
Saint-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha
Torteron	2,30 ha
CCPBELVA	48,85 ha

H SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry est un territoire relativement rural, organisé autour d'un pôle de services intermédiaires de La Guerche-sur-l'Aubois mais dépendant du pôle urbain de Nevers en termes d'équipements, de services. Les trois quart des habitants travaillent sur une autre commune que celle où ils résident.

Le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry n'a pas développé de grandes zones activités du fait de la concurrence des zones d'activités trop proches de l'agglomération neversoise. Seule une zone intercommunale existe à La Guerche-sur-l'Aubois et des petites zones d'activités à Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Torteron.

Le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry, après avoir connu une perte massive de population jusqu'en 1990, suivie d'une stabilisation, la population a progressé de manière importante entre 1999 et 2008. On constate un vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de retraités et trois quart des ménages n'ont pas d'enfants.

Le parc de logements est marqué par une forte vacance qui représente 10% du parc. La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois sont particulièrement touchés.

Les logements en maison individuelle consomment beaucoup d'espaces sur l'ensemble des 12 communes, puisqu'en 10 ans (2008 à 2017) 40 ha ont été consommés par la construction de 173 maisons individuelles sur des terrains de 2.314m² en moyenne.

Un territoire à dominante agricole influence le paysage. Deux entités paysagères prédominent : - la champagne berrichonne au nord-ouest vouée à la culture,
- la vallée de Germigny au sud à dominante bocagère propice à l'élevage.

Quatre espaces naturels remarquables tiennent une place importante :

- le complexe Loire-Allier qui abrite de nombreuses espèces de faune et de flore, le canal latéral à la Loire, l'Aubois et une partie de l'ancien canal du Berry,
- Des prairies de fauche et des prairies pâturées,
- Des haies et des alignements d'arbres en bordure de rivières et ruisseaux (ripisylves) et le long des voiries,
- Les forêts de deux grands types : chênaie-charmaie et boisements alluviaux des bords de la Loire et de l'Allier. Les boisements représentent 38% du territoire intercommunal.

Les zones humides représentent une place importante dans les milieux sensibles du territoire avec 3 sites Natura 2000 et 6 ZNIEFF. Ces milieux naturels sont fragiles et menacés par les espèces invasives, les dépôts sauvages de déchets...

Le territoire rural présente de nombreux atouts avec le tourisme vert qui s'appuie sur la qualité du cadre de vie, des paysages d'une grande richesse, de nombreux chemins de randonnée, des centres équestres, le tourisme fluvial.

Tome 2 Justifications

TITRE 1 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI

A DÉFINITION DU PADD ET TRADUCTION DANS LE RÈGLEMENT D'URBANISME ET DANS LES OAP

1 Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles.

Le PLUi prendra en compte les trames verte, bleue et noire du Pays dans la mesure où elle seront reprises dans le SCoT. Il préservera les espaces naturels remarquables. Il identifiera et préservera les continuités écologiques. Les projets d'urbanisation qui pourraient réduire ces échanges seront limités. Il assurera la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides. Il veillera à une utilisation économe du sol, ressource première de l'agriculture. Le PLUi étudiera les possibilités de développer les énergies alternatives : filière bois-énergie, géothermie, l'éolien, le solaire, ou la biomasse.

Le PLUi prendra en compte les risques d'inondation selon le PPRI de la Loire sur les communes de Cuffy, Cours-les-barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny et selon le PSS, la commune d'Apremont-sur-Allier.

Ces obligations feront l'objet d'une traduction réglementaire par la création de secteurs Nb et Ab, et le respect de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme pour la trame verte. Les zones à urbaniser (IAU) feront l'objet de recherches des éventuelles zones humides sur leurs secteurs. La parcelle constructible dans le périmètre du captage de Couvage sera reliée au réseau d'assainissement collectif. Selon le PPRI, le périmètre de la Zone Ni sera repris et les dents creuses des 4 communes concernées ne seront pas ouvertes à la construction ainsi que le bord de l'Allier à Apremont-sur-Allier.

2 Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire

A l'échelle du grand paysage, préserver l'identité et les particularités des unités paysagères. A l'intérieur de celles-ci, préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ainsi que ceux dédiés à l'agriculture. Veiller à la lisibilité des entités bâties.

Au niveau des bourgs et des hameaux, il faut préserver les enveloppes végétales des bourgs et les étendre aux nouvelles constructions ; veiller à une insertion paysagère qualitative ; adapter l'urbanisation à son territoire et à ses paysages pour s'intégrer au tissu existant ; conserver un lien entre l'urbain et son territoire par le végétal ; mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs sensibles ; prendre en compte la qualité des paysages proches ou lointains dans les cas d'extension. La traduction réglementaire se fera selon les OAP et l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

A l'échelle de l'élément particulier, il faut préserver les éléments de paysages contribuant à la qualité des espaces publics, maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en terme de liaison (article L151-38 du code de l'Urbanisme).

3 Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

Améliorer la connaissance du patrimoine local et veiller à sa protection (château, maison de maître, bâtiments liés au canal, lavoirs, puits, calvaires ponts). Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale en tenant compte des spécificités des villages, en particulier dans les secteurs Up de la Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt,

Ménetou-Couture et le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois. Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer son évolution (toute nouvelle construction interdite).

4 Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire

Protéger et mettre en valeur le patrimoine et les paysages. Repérer et préserver le patrimoine bâti et naturel. Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en gîtes et chambres d'hôtes. Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces (chemins de randonnée pédestre, boucles cyclables en liaison avec la Loire à vélo). Développer des activités de loisirs pour les habitants. Conforter les activités équestres et permettre leur évolution (élevage, dressage et entraînement pour chevaux de courses). Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly. Poursuivre la mise en valeur du plan d'eau de Robinson. Permettre le développement du tourisme fluvial. Accompagner l'aménagement du canal du Berry. Permettre le développement du tourisme fluvial. Développer l'animation touristique industrielle. Permettre le développement du parc floral.

STECAL A VOCATION DE LOISIRS	VOCATION	SURFACES A VOCATION DE LOISIRS			
		NL/NLi		NLc	
Surfaces en ha		Surface totale	Disponible	Surface totale	Disponible
Pôle de centralité :		9,80	2,05	18,83	9,72
La Guerche-sur-l'Aubois	Centre équestre			11,04	5,55
	Espace naturel de loisirs	2,05	2,05		
	Base de loisirs de Robinson	7,75		5,34	3,3
	Le Fourneau			2,45	0,87
Pôle relais :		7,18		0,87	0,87
Cours-les-Barres	Centre équestre		6,27	0,87	0,87
	Espace de loisirs	0,91			
Pôle relais : Cuffy		12,73	1,35		
	Aménagements sportifs légers	1,35	1,35		
	Espace sportif en bord de Loire	10,69			
	Aménagements liés au canal	0,69			
Communes rurales		41,53	0,60	2,50	2,50
Apremont-sur-Allier	Parc floral existant	21,52			
	Parc floral (construction)			1,18	1,18
La Chapelle-Hugon	Terrain de sport existant	0,96			
Le Chautay	Projet de parc arboré	0,6	0,6		
St-Hilaire-de-Gondilly	Golf	18,45			
	Hébergement golf			1,32	1,32
Total		71,24	4,00	22,20	13,09

5 Conforter le niveau d'équipements

Conforter les pôles commerciaux existants et maintenir les commerces qui sont fragilisés par le contexte économique (La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois et les commerces encore présents dans les centres bourgs des autres communes). Maintenir, voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces. Les zones UC regroupent les secteurs à vocations d'équipements collectifs à La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois, Cours-les-Barres, Le Chautay, Marseilles-les-Aubigny et Ménetou-Couture. Améliorer la mobilité en favorisant le covoiturage. Favoriser l'accès aux nouvelles technologies. Soutenir les projets de production d'énergie avec des secteurs réservés au photovoltaïque comme à Torteron et La Guerche-sur-l'Aubois.

6 Protéger l'activité agricole

Le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole. Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres. Le PLUi prévoit le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation de terres agricoles. Maintenir des conditions favorables à l'exploitation des parcelles agricoles. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en habitations à vocation touristique (gites, chambres d'hôtes). Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts.

7 Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques

S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités existantes et de soutien aux projets de développement. Axer le développement majeur des zones d'activités artisanales et industrielles sur les pôles :

- Développer la zone intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois.
- Prévoir des réservoirs (zones UE) à long terme pour les projets de grande envergure à La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois.
- Prévoir l'extension de la zone d'activités artisanales à La Guerche-sur-l'Aubois.
- Identifier les zones d'activités existantes en les classant en UE.

Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales à Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois, Torteron et Marseilles-les-Aubigny. Permettre l'installation d'activités, de commerces, de bureaux, de locaux artisanaux ou de services compatibles avec les zones habitées. Améliorer la desserte en haut débit pour être plus attractif. Etre prêt à saisir toutes les opportunités d'implantation d'entreprises ayant des besoins spécifiques, même en dehors des zones existantes, notamment aux abords de la voie ferrée et du canal.

8 Proposer une offre de logements diversifiée

Répondre aux besoins de catégories de population variées. Proposer des types de logements variés pour accueillir une population diversifiée aussi bien au niveau des revenus que de l'âge :

- En centre bourg ou dans les hameaux
- Logements individuels ou logement groupés
- Accession à la propriété ou location
- Logements et parcelles de tailles diverses

Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

9 Estimer les besoins en logements d'ici 2035

Estimation du point zéro, donc de connaître les besoins en termes de logements pour maintenir le même niveau de population d'ici 2035 en tenant compte du desserrement des ménages passant de 2,8 personnes en 1968 à 2,2 en 2013, du renouvellement du parc de logements anciens dont la moitié date d'avant 1948, des logements absorbés dans le parc existant, c'est-à-dire les logements vacants (estimés à 700) et des résidences secondaires pouvant être transformées en résidences principales mais le nombre de résidences secondaires est bas et il n'y aura pas de transformation en résidence principale. La vacance est relativement élevée mais on peut estimer que la tendance à l'augmentation des logements vacants peut être inversée.

Dans ces conditions, le calcul final du point zéro serait un besoin de 291 logements dont 245 pour le resserrement des ménages et 45 pour le remplacement des logements en mauvais état. Comme 50 logements peuvent être absorbés dans le parc existant par les logements actuellement vacants, le point zéro est des 241 logements.

L'arrivée d'habitants supplémentaires car le PLUI se place dans une démarche optimiste qui mise sur une légère reprise de la croissance et le confortement des services (haut débit). Le taux moyen de croissance annuelle est donc fixé à 0,11% soit 119 logements.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 29 sur 120

10 S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire pour répartir les possibilités de construire

Le développement sera proportionné à la taille de la commune en fonction des niveaux de développement des communes due à leur activité passée et à leur attractivité dans le passé :

- La Guerche-sur-l'Aubois, pôle de centralité et de développement majeur.
- Jouet-sur-l'Aubois, pôle de proximité, pôle de développement secondaire.
- Cuffy et Cours-les Barres, communes de développement récent à proximité de Nevers.
- Sur les autres communes, l'objectif est de permettre un développement mesuré en fonction des dispositions foncières.

Durée du PLUi : 2035	Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
Pôle de centralité : La Guerche	105	20	85
Pôle de proximité : Jouet-sur-l'Aubois	72	12	60
Pôle relais : Cours-les-Barres	50	0	50
Pôle relais : Cuffy	55	5	50
Communes rurales	128	13	115
Total	410	50	360

12 Une plus grande densité, différenciée selon les secteurs

Encourager une plus grande diversité dans les constructions futures. Limiter à 1200 m² la superficie des futures parcelles constructibles. Imposer une densité minimale sur certains secteurs « à projet » identifiés en zone IAU comme à Cours-les-Barres, Marseilles-les-Aubigny et Jouet-sur-l'Aubois. Différencier les densités selon le type de tissu urbain.

13 Un développement équilibré entre densification et extension urbaine

Sur les bourgs, villages et hameaux, l'urbanisation pourra se faire de différentes manières. Comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (jardins, friches, parcelle agricole enclavée difficilement exploitable ou accessible). Extension urbaine dans le prolongement du bâti en fonction des critères suivants :

- Les réseaux sont existants à proximité et le terrain est desservi ou facilement raccordable.
- Les nouvelles constructions ne doivent pas avoir d'impact sur l'agriculture.
- L'impact sur les paysages sera limité.
- L'urbanisation de la parcelle aura des incidences nulles ou faibles sur les milieux naturels.
- L'exposition des personnes aux risques ne sera pas accrue.

Une urbanisation d'ensemble sur les secteurs à projet identifiés, car l'urbanisation se fera sous la forme d'un aménagement réfléchi.

14 Estimation de la capacité d'accueil des zones constructibles

Prendre en compte les surfaces nécessaires pour les voies et autres aménagements complémentaires. Des tailles de parcelles différentes selon le tissu urbain.

15 Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace

Proportionner l'urbanisme à la taille du groupe bâti. Encourager une densité plus importante que celle observée dans la construction sur les dix dernières années. Lutter contre l'étalement urbain en investissant les dents creuses et en limitant les extensions urbaines.

Commune	Surfaces disponibles immédiatement			Réduction / PLU, POS ou CC
	Dent creuse	Extension	Total	
La Guerche-sur-L'Aubois	17,22 ha	3,94 ha	21,16 ha	- 138 ha
Jouet-sur-l'Aubois	7,46 ha	5,82 ha	13,28 ha	- 27 ha
Cours-les-Barres	4,68 ha	5,72 ha	10,22 ha	- 23 ha
Cuffy	6,68 ha	5,61 ha	12,29 ha	- 40 ha
Communes rurales	13,17 ha	12,85 ha	26,02 ha	41 ha
La Chapelle-Hugon	3,60 ha	1,90 ha	5,50 ha	- 10 ha
Le Chautay	0,78 ha	1,12 ha	1,90 ha	
Germigny-L'Exempt	0,93 ha	1,66 ha	2,59 ha	
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha	1,28 ha	2,31 ha	- 10 ha
Menetou-Couture	1,59 ha	1,12 ha	2,71 ha	
Saint-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha	2,51 ha	4,76 ha	- 2 ha
Torteron	2,99 ha	3,26 ha	6,25 ha	- 20 ha
CCPBELVA	49,21 ha	33,94 ha	82,97 ha	- 269 ha

Réduire l'urbanisation diffuse en diminuant les possibilités d'extension urbaine. Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers en réduisant les zones urbaines à vocation d'habitat de plus de 70%. Le PLUi prévoit une enveloppe constructible à court et moyen terme d'environ 83 ha pour l'habitat de l'ensemble des 12 communes.

B JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Chaque commune possède ses particularités démographiques, paysagères, patrimoniales, économiques.... L'échelle des OAP est variable pour qu'elles puissent être porteuse de projets différents : - OAP à l'échelle d'une parcelle simple prenant en compte de éléments de gestion de limite, d'accès, de gestions des eaux pluviales, de stationnement... - OAP de secteurs à projet de plus grande dimension. - OAP à l'échelle d'un quartier avec la prise en compte de plusieurs parcelles appartenant à différentes zones U, 1AU ou 2AU.

Choix des lieux stratégiques pour la mise en place des OAP :

- Lieux qui contribuent au renforcement des centralités des bourgs et des villages.
- Lieux qui s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante avec pour objectif la limitation de la consommation de l'espace en extension sur les espaces agricoles ou naturels.
- Lieux stratégiques à proximité d'équipements, de pôles d'activités, d'entrée et centre-bourg.

1 Objectifs communs à toutes les OAO du Territoire de la communauté de communes

Intégration de l'OAP dans le tissu urbain et paysager du bourg. Elle se fait au moment du choix des zones à urbaniser. Les OAP se positionnent à l'intérieur de la trame végétale du bourg, s'insèrent dans la trame des chemins en complétant le développement du bourg.

Prise en compte du bâti existant des bourgs ou village. Chaque OAP tient compte de l'implantation et du positionnement des constructions existantes par rapport à la rue.

Réfléchir au développement de l'urbanisme en proposant un phasage. Pour les secteurs à projet, il a été précisé que « l'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un phasage possible ». De nombreuses zones ont déjà intégré un phasage avec différents types de zones réunies sous la même OAP.

Proposer un nombre indicatif de constructions pour chaque OAP en fonction des caractéristiques de chacune. Un nombre de constructions est donné pour chaque secteur OAP avec une superficie moyenne des lots prévue à 1.000 m² pour les secteurs à projet.

Gérer les accès, les dessertes, les liaisons douces et le stationnement. Chaque OAP précise à quels axes elle peut se rattacher pour orienter le développement, limiter l'impact sur la ville. Les OAP prennent en compte les accès à créer et une réflexion sur les cheminements doux est demandée. Les nouveaux axes créés doivent enrichir et intégrer la trame viaire existante. L'ensemble des communes demande 2 places de parking minimum par lot pour les zones d'habitat.

Tenir compte de l'environnement proche des OAP en travaillant les limites et interfaces des parcelles. Les OAP prennent en compte la gestion des limites entre la future zone urbanisée et un espace naturel ou agricole.

Valoriser et respecter le patrimoine végétal ou paysager présent dans les OAP. Des mesures sont indiquées dans les OAP pour la préservation des éléments remarquables repérés. Des « respirations » ou « cônes de vue » ont été identifiés et inclus dans les OAP, en particulier à Cours-les-Barres (clocher et quartier du canal) et à Cuffy (la prairie de la Chappe).

Mettre en avant la gestion des eaux de pluie à l'échelle des lots ou de l'aménagement de la parcelle. Chaque OAP rappelle la façon de traiter les eaux pluviales. Les communes ont souhaité intégrer dans les OAP un pourcentage d'imperméabilisation maximum des sols. 50% minimum de la parcelles devra rester perméable et 30% minimum pour les zones d'activités.

Prendre en compte la présence potentielle de zones humides non encore recensées ni délimitées. Cette démarche effectuée pour chaque OAP a été étendue aux zones vouées à une urbanisation future où l'enjeu « zones humides » pouvait être présent.

2 Liste des OAP

La Chapelle Hugon : centre bourg, les auvergnats et le Boisseau de Noix

Le Chautay : le champ de Chautay

Cours-les Barres : Quartiers du canal et du champ Turnin, l'entrée du bourg depuis Jouet

Cuffy : Le Palot et les Carrières, les Fourmis

Germigny-l'Exempt : La Malanderie

Jouet-sur-l'Aubois : Quartier des Genièvres, Quartier de Saint Germain

Marseilles-les-Aubigny : Quartier des Clarcis, Hameau des Loges

Menetou-Couture : Hameau de l'Usage, Feuillarde

Saint-Hilaire-de-Gondilly : Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche

Torteron : La Petite Garenne, Rue de la gare et Rue des Loges, Rue du Lavoir et chemin du du petit Torteron

3 Justifications pour le positionnement, la délimitation et les objectifs poursuivis des secteurs soumis à OAP

La Chapelle-Hugon le centre bourg regroupe les principales dents creuses et zone en extension dans le bourg. *Les Auvergnats et le Boisseau de Noix* regroupe les principales dents creuses des hameaux et reprend le système d'implantation par bandes constructibles.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 32 sur 120

Le Chautay *Le champs du Chautay* s'inscrit dans la continuité d'un projet communal antérieur. La commune avait mis en place un aménagement paysager de qualité qu'elle souhaite étendre lors des nouvelles constructions.

Cours-les-Barres *La clairière rue du Bois* est une dent creuse étendue dont l'urbanisation est conditionnée par l'amenée des réseaux au niveau de la rue du Bois. *Quartier du canal*, zone stratégique à proximité du centre bourg et en bordure du canal, dans la continuité d'un programme d'urbanisation antérieur. La trame bleue existant dans le bourg serait lisible de la forêt jusqu'au canal. Cette zone prend en compte des éléments paysagers et le cône de vue sur le clocher. *Entrée du bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois* est une dent creuse étendue à l'arrière de l'urbanisation existante. *Quartier du Champ Turnin* permettrait l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu du bâti existant.

Cuffy *Entre le Roc et le Champs de la Poule* permettrait l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu du bâti existant et du paysager existant. Aménagement d'un chemin piétonnier pour intégrer cette zone à la trame du chemin du bourg. Préserver les structures de haies et d'arbres isolés. *Le Palot et les carrières*, espace stratégique situé de part et d'autre de l'entrée sud du bourg de Cuffy. Mettre en place la protection du patrimoine végétal existant pour garder l'esprit « vert » de cette entrée. *Les Fourmis*, secteur résidentiel permettant l'implantation d'une urbanisation s'intégrant dans le tissu du bâti et paysager existant. *Le grand Cour*, espace en centre bourg à proximité des équipements. Le parking restera dans l'alignement du bâti côté chemin du cimetière.

Germigny-l'Exempt *La Malanderie* Entre le centre bourg ancien et l'urbanisation récente. ouvrir cette parcelle enclavée à l'urbanisme pour l'insérer dans le tissu bâti existant. La zone pourrait s'inscrire dans la trame viaire du bourg en créant une rue traversante.

La Guerche-sur-l'Aubois *Zone de loisirs et de tourisme « les Caillats »*. Cette zone est en contact direct avec les parcelles des terrains de sport de la commune. *Zone d'activité intercommunale*. La zone d'activités actuelle est pleine et nécessite une extension mais en allant plus loin en termes d'intégration paysagère. Il faudra tenir compte de la proximité du canal pour favoriser le développement du tourisme fluvial.

Jouet-sur-l'Aubois *Zone d'activité et Quartier des Mares*. La zone d'activités actuelle est quasiment remplie. La commune souhaite réserver des parcelles pour le développement de la zone d'activités et elle souhaite réfléchir à l'aménagement global de ce nouveau quartier en y englobant une zone de développement de l'urbanisation à proximité de la zone d'activités. *Quartier des Genièvres*. L'OAP vise à rassembler des parcelles situées entre la zone pavillonnaire actuelle et la forêt. *Quartier de Saint Germain*. Secteur résidentiel à l'arrière de l'urbanisation existante et permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu établi.

Marseilles-les-Aubigny *Hameau de l'usage*. Cet OAP comprend l'ensemble des dents creuses et une zone d'extension du hameau constitué actuellement de constructions proches des axes qu'il convient de reproduire dans un système de bande bâti et un souci d'intégration à l'existant. *Feuillarde*, une petite opération s'insérant dans le tissu bâti existant du bourg.

Saint-Hilaire de Gondilly *Petit Villefranche, Grand Cours et Villefranche*. L'opération regroupe les dents creuses et le golf dans le but d'un développement du golf et du groupe bâti par la mise en place de bandes constructibles et en prenant appui sur la trame viaire ancienne.

Torteron *La Petite Garenne*. L'OAP prévoit de conforter ce quartier à proximité du bourg en intégrant les dents creuses à un secteur 2AU en assurant les liaisons piétonnes vers le centre bourg. Pour respecter l'enveloppe végétale, les structures de haies seront protégées et d'autres seront implantées. *Rue de la Gare et rue des Loges*. Zones résidentielles en cours de construction dont la commune souhaite encadrer leur développement pour les intégrer dans la trame et l'enveloppe végétale du bourg. *Rue du lavoir et chemin du Petit Torteron* pour permettre l'implantation d'une petite opération s'intégrant dans le tissu bâti.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 33 sur 120

4 OAP « Prendre en compte les zones humides »

Les zones à urbaniser ont été étudiées ainsi que les zones constructibles situées dans des zones potentiellement humides. Une étude a été réalisée pour exclure ou confirmer le caractère de zone humide.

OAP sectorielles ci-dessus : Aucun secteur ne présente d'enjeu de zone humide à l'exception de l'extension de la zone d'activités près du canal en 1AUe où la présence d'une zone humide n'a pu être exclue.

Dans les zones constructibles à La Guerche-sur-l'Aubois, hors OAP sectorielles :

- Zone urbaine face au lavoir : probabilité d'écoulement des eaux pluviales vers le canal.
- Zone urbaine de la Gare d'Eau : Parcelles probablement humides déjà bâties. Il conviendra de vérifier le caractère de zone humide en cas de nouvelles constructions.
- Zone Nvp à Chantereine : l'installation de panneaux photovoltaïques devra prendre en compte la présence éventuelle de zones humides sur le terrain.
- Zone 2AUb à la Presle : des creux mais pas de caractéristiques de zones humides.
- Zone 2AUe en extension de la zone d'activités : Pas d'enjeu de zone humide.

C JUSTIFICATIONS DU RÉGLEMENT

1 Les différents types de zones et leur vocation

Les zones urbaines (U) secteur déjà urbanisés avec les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

U Zones urbaine généralisée où sont autorisés les habitations, les équipements, les bureaux, commerces et services mais aussi l'artisanat et l'industrie sous certaines conditions. On distingue : **Uj** : secteur inondables, **Ua** : secteur de centre-ville de La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois, **Ub** : secteurs de centre-bourg (Cuffy, Cours-les-Barres, Torteron), **Up** : secteur patrimonial (le Chautay, Germigny-l'Exempt, La Chapelle-Hugon, Ménéton-Couture et le Poids de Fer à Jouet) avec les mêmes destinations que les zones U, **UpA** : secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier aucune nouvelle construction, **Uj** : secteurs de jardins inondables où ne sont autorisés que les annexes et agrandissements

Uc : Zone urbaine réservée aux équipements collectifs dans toutes les communes au niveau des bâtiments et des espaces publics.

Ue : zones urbaines réservées aux activités économiques correspondent aux zones d'activités de La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Ménéton-Courure, Torteron et la zone d'activités de l'usine de Beffes qui déborde sur le territoire de Marseilles-les-Aubigny.

Les zones à urbaniser (AU) secteurs destinés à être urbanisés.

La zone 1AU destinée à être urbaniser à court terme pour répondre aux besoins de développement. **Zone 1AUb** généraliste autorisant les mêmes constructions qu'en zone U sous la forme d'une opération d'ensemble (La Chapelle-Hugon, Cours-les-Barres, Cuffy, Germigny-l'Exempt, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny). **Zone 1AUe** secteur réservé aux activités économiques où les constructions sont réalisées au fur et à mesure des équipements (La Guerche-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny).

La Zone 2AU destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme après la modification ou la révision du PLUI car les voies publiques et les réseaux en périphérie n'ont pas une capacité suffisante. **Zone 2AUb** Zone à urbaniser bloquée généraliste, prévue en extension d'une zone 1AU et encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

(Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny, Torteron). **Zone 2AUc** bloquée et réservée aux équipements collectifs (la Guerche-sur-l'Aubois et Cours-les Barres).

La Zone 2AUe Zone à urbaniser réservée aux activités économique (la Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois).

Les zones agricoles (A) Secteur de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zone Ab secteur de biodiversités (prairies ou secteurs bocagers sur toute la commune). **Zone Ah** de taille et capacité limitées à vocation d'habitat à Saint-Hilaire-de-Gondilly. **Zone Ae** de taille et capacité limitées à vocation d'activités artisanales à Ménéhou-Couture.

Le règlement autorise, sauf dans les secteurs Ab : - les bâtiments agricoles, - le changement de destination des constructions existantes pour un habitat d'hébergement touristique - les extensions des constructions existantes à usage d'habitation – les constructions nécessaires aux installations des services publics sous réserve, dans la zone Ab, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière.

Les zones naturelles et forestières (N)

Secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de : - la qualité des sites, milieux et espaces naturels, - l'existence d'une exploitation forestière, - du caractère d'espaces naturels, - pour préserver ou restaurer les ressources naturelles, - prévenir les risques notamment des crues.

Zones Nb secteur de biodiversité. **Nbi** secteur inondable en bord de Loire. **Ni** secteur inondable. **Nei** secteur inondable, de taille limitée, pour l'accueil d'activités industrielles ou de carrières. **NL** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs ou regroupant les activités existantes comme les centres équestres et les terrains de sports (La Guerche-sur-l'Aubois, Cours-les-Barres, Saint-Hilaire de Gondilly). **NLi** Port du Guétin et espaces de loisirs existants à Cuffy. **NLc** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs, constructible pour accueillir des logements touristiques (golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly, les campings de Robinson et du Fourneau de La Guerche-sur-l'Aubois et le parc d'Apremont-sur-Allier). **Nc/Nci** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de carrières à Ménéhou-Couture et Cours les Barres. **Npv** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de centrale photovoltaïque à Cuffy, la Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois et Torteron.

Le règlement autorise, sauf dans les secteurs Nb, Nbi Npv, : - l'évolution des sièges d'exploitation, - l'implantation de centrales photovoltaïques – le changement de destination des constructions existantes à destination d'habitat touristique, - l'extension des habitations existantes, - les constructions nécessaires aux installations des services et réseaux publics sous réserve, dans la zone Nb et Nbi, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière.

Le photovoltaïque au sol est autorisé en zone agricole et naturelle sous condition que les terrains ne soient plus exploités depuis moins de 10 ans à moins d'intégrer une dimension de valorisation agricole. D'anciennes carrières et des friches peuvent accueillir ces installations sans incidence, à la Guerche-sur-l'Aubois et Torteron.

Le changement de destination des constructions à usage agricole Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont repérés sur les documents graphiques si ce changement ne compromet pas l'activité agricole. Ce changement est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 35 sur 120

(CDPENAF). Une liste des constructions identifiées a été dressée dans chaque commune. Elles sont au nombre de : 18 à Apremont-sur-Allier, 26 à La Chapelle-Hugon, 10 à Cours-les-Barres, 9 à Cuffy, 16 à Germigny l'Exempt, 45 à la Guerche-sur-l'Aubois, 6 à Jouet-sur-l'Aubois, 1 à Marseilles-les-Aubigny, 9 à Menetou-Couture, 2 à Saint-Hilaire-de-Gondilly et 7 à Torteron.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Le nombre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant de manière exceptionnelle les constructions en zone agricole et naturelle est limité comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.

Nom	Constructions autorisées
Ae : secteur à vocation d'activités	Constructions à usage artisanal et industriel
Ah : secteur à vocation d'habitat	Constructions à usage d'habitation
Nei : secteur à vocation d'activités industrielles	Aménagements du sol, infrastructures et extensions des constructions existantes dans les limites du PPRI
NL : secteur à vocation de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport... - Les constructions et installations touristiques liées au canal (capitainerie...) à l'exclusion de toute nouvelle construction à vocation d'hébergement.
NLc : secteur d'hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes et la construction des annexes ; - Les campings ; - Les hébergements touristiques ; - Les parcs résidentiels de loisirs ; - Les constructions liées à l'accueil touristique (restaurant, boutique, structure pour réception...).
NLA : secteur à vocation de tourisme, parc floral d'Apremont	Les constructions liées à l'accueil touristique (structure pour réception...) à condition d'être parfaitement intégrées dans le site (matériaux, couleurs, hauteur limitée...).
Nc : Secteur de carrière	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières sur les secteurs repérés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sous-sol.
Npv : secteur pour les centrales photovoltaïques	Les centrales photovoltaïques au sol, à condition de prévoir des dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

Pour limiter la capacité d'accueil de ces secteurs et préserver les espaces agricoles et naturels les conditions suivantes ont été définies :

Implantation	Les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées
Hauteur	La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit
Densité	L'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'évolution des constructions existantes à vocation d'habitation Dans les zones agricole et naturelle, il existe de nombreuses constructions à vocation d'habitation dans les hameaux, les écarts ou même isolées. Il est nécessaire de permettre leur évolution sous certaines conditions de hauteur, d'emprise, pour réduire leur impact mais aussi de densité de l'ensemble des constructions et les annexes doivent rester à proximité de la construction principale pour ne pas créer de mitage des terres agricoles comme précisé ci-dessous :

En zone A et N	Extension	Annexes
Conditions d'implantation : Pour limiter le mitage du paysage		Les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale,
Conditions de hauteur : Pour préserver la silhouette des groupes bâtis..	L'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.	Les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur à l'égout du toit
Emprise au sol : Pour réduire la consommation d'espace	L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m ² , en choisissant la solution la plus favorable.	L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 60 m ² (Hors piscine).
Densité (Surface de plancher / surface de la parcelle) Pour réduire la consommation d'espace	L'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscine) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.	
Conditions permettant d'assurer l'insertion dans l'environnement	Préservation des éléments du paysage et des éléments de biodiversité. Utilisation de végétation locale pour les plantations de haies nouvelles.	

2 Les dispositions générales

a) Le risque inondation Les risques d'inondation apparaissent sur les documents graphiques tel que prévus par le PPRi de la Loire « Vals du Bec et de Givry » ainsi que les risques naturels comme les secteurs couverts par le Plan de Prévention des surfaces submersibles (PPS). Le PLUi s'impose sur les zones inondables.

b) Les emplacements réservés Ils ont été prévus par les communes selon le tableau :

Numéro	Commune	Objet	Bénéficiaire
1	La Chapelle-Hugon	Atelier municipal	Commune
2	Le Chautay	Parc	Commune
3	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
4	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
5	Cours-les-Barres	Extension du cimetière et parking	Commune
6	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension du cimetière/Equipement public	Commune
7	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension espace sportif et de loisirs	Commune
8	Jouet-sur-l'Aubois	Voie de desserte de la zone AU	Commune
9	Jouet-sur-l'Aubois	Accès à la zone d'activités	Commune / CCPBELVA
10	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte de la zone AU	Commune
11	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte de la zone AU	Commune
12	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte de la zone AU	Commune
13	Menetou-Couture	Jardin du souvenir (cimetière)	Commune
14	Cours-les-Barres	Réaménagement de l'ancien étang	Commune
15	La Guerche-sur-l'Aubois	Equipement public	Commune
16	Torteron	Création d'une voie de desserte	Commune
17	Cuffy	Equipement public et aire de covoiturage	Commune

c) Les chemins Le règlement graphique intègre les chemins à conserver au titre de l'article R151-38 du code de l'Urbanisme.

d) Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol Les plans de zonage font apparaître le périmètre de la carrière de Beffes qui empiète sur Marseilles-les-Aubigny.

e) Diversité commerciale Pour préserver la diversité commerciale dans les bourgs, le PLUi prévoit d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux activités de service avec accueil de clientèle Une interdiction de changement de destination est instaurée sur les secteurs de centralité (Ua) de la Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois.

f) Les éléments à protéger au titre des articles L151-19 du code de l'Urbanisme Ils ont été identifiés sur les documents graphiques : arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs... Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié devra faire l'objet d'une déclaration de travaux et d'une autorisation. En cas d'atteinte aux ouvrages avoisinants, de dangerosité ou de mauvais état sanitaire, sa suppression sera soumise à autorisation. On distingue le patrimoine végétal (arbres, haies, bois...) et le patrimoine bâti (fermes anciennes, chapelles, château, grange..) dont le caractère historique justifie la protection ainsi que le petit patrimoine (puits, lavoir, croix...).

g) Les éléments à protéger au titre des articles L151-23 du code de l'Urbanisme Les éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour motifs écologiques ont été identifiés par le règlement graphique. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique devra faire l'objet d'une déclaration de travaux et d'une autorisation préalable. Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à condition de ne pas remettre en cause la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques... Les éléments différenciés dans le règlement sont : des éléments végétaux *surfaciques* (bois, sources, étangs...), éléments végétaux *linéaires* (haies, alignements,...), des éléments végétaux *ponctuels* (arbres).

3 Les dispositions communes concernant les conditions de desserte

a) Accès et voirie. Pour être constructible un terrain doit être accessible en termes de sécurité routière et de défense incendie. b) Stationnement Toute nouvelle habitation doit avoir une place de stationnement à l'intérieur de la propriété sauf dans les secteurs denses des centres (Ua, Ub et Up). Pour les autres constructions, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les véhicules électriques. c) Gestion de l'eau Les constructions doivent être alimentée en eau potable. Les eaux usées doivent être évacuées vers un réseau collectif s'il existe ou vers un système de traitement individuel, conforme aux normes et qui prévoira d'être raccordé à un futur réseau collectif. Chaque construction doit récupérer et infiltrer ses eaux pluviales sur le territoire de la parcelle. Sauf le surplus qui peut être évacué vers le réseau collecteur. Sur les secteurs où existe un réseau collecteur, le gestionnaire peut accepter le raccordement sous réserve de la capacité dudit réseau.

4 Les dispositions communes concernant la qualité urbaine, architecture, environnementale et paysagère

a) Aspect des constructions A l'intérieur des groupes bâtis, les règles générales s'attachent principalement aux toitures avec une cohérence en termes de couleur et de pentes. Pour ne pas entraver les constructions à usage d'activités ou d'équipements, aucune règle n'est fixée pour ne pas entraver leur implantation. Mais elles doivent s'insérer dans le tissu environnant. Des règles plus qualitatives ont été établies pour Apremont (UpA) et les centres bourgs (Up) de la Chapelle-Hugon, le Chautay, Germigny-l'Exempt, Ménetou-Couture et le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois. Le règlement impose de petites tuiles et une pente plus importante.

b) Clotures Une déclaration préalable doit être faite pour l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, aux abords des monuments historiques.

- Dans un site inscrit ou en instance de classement.
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme.
- Dans une commune ou partie de commune où l'organe délibérant de l'établissement public a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La communauté de commune des Portes du Berry a décidé de soumettre à autorisation les clôtures de Jouet-sur-l'Aubois et la Guerche-sur-l'Aubois présentant un caractère plus urbain et celles de Apremont-sur-Allier, la Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Ménetou-Couture présentant un caractère authentique. Pour toutes les communes, la hauteur des clôtures est limitée à 2m et les haies doivent être composées d'essences locales. Dans les communes ayant soumis les clôtures à déclaration, la hauteur des parties pleines peut être limitée pour des raisons de « vue ». Dans les secteurs Ab et Nb des prescriptions particulières sont imposées pour permettre le passage de la petite faune. Dans l'ensemble de la zone naturelle, les clôtures sont limitées à 1,20 m.

c) Plantation Pour conserver et renforcer les enveloppes végétales autour du bâti, le règlement prévoit de conserver la végétation existante si elle est d'essence locale et d'utiliser des essences locales diverses pour les plantations de haies.

5 Les dispositions spécifiques à chaque zone

a) Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques Pour assurer une cohérence urbaine, dans les secteurs bourgs Ua, Ubet Up, une construction principale doit implanter sa façade à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et suivant le retrait d'une construction voisine sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine. En zone UpA, l'extension des constructions existantes devra se faire dans leur prolongement. Dans le reste de la zone U et la zone 1AU l'implantation n'est pas réglementée. Dans les zones UE, 1AUE, UC, A et N, le règlement impose un retrait d'au moins 5 m.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives Sur l'ensemble des zone U et AUb, l'implantation sur limite favorise la densité, pour préserver l'ensoleillement des pièces d'habitation, les constructions doivent s'implanter 3 mètres des limites séparatives. Sur les zones UC, et UE, 1AUE, A et N, les constructions doivent s'implanter 3 mètres des limites séparatives.

c) Hauteur des constructions La hauteur maximale est fixée ; - sur les secteurs Ua à la Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois à 10 m à l'égout de toit avec un niveau de combles aménageables. - le reste de la zone U et les zones UC, UE, 1AUE et 1AUE, activité et équipement à 10 m à l'égout de toit, les habitations à 7 m à l'égout de toit avec un niveau de combles aménageables comme sur les zone A et N.

d) Emprise au sol Elle n'est pas réglementée sauf dans les zones agricoles et naturelle qui sont encadrées pour l'évolution des constructions à usage d'habitation

e) Les constructions en zones agricole et naturelle Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date de l'approbation du PLUi sont autorisées sous réserves de respecter les conditions suivantes :

- l'implantation des annexes ne pourra pas être éloignée de plus de 30 m de la construction principale.
- les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur et l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.
- l'emprise de l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une surface de plancher de 30% ou 30m² en choisissant la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe est limitée à 60 m².
- L'emprise de l'ensemble des constructions, y compris les annexes, ne doit pas dépasser une emprise au sol de 30% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ac, AE, NL ,NLA, NLc et Nc de taille et de capacité limitées, des constructions selon la vocation du secteur peuvent être autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère agricole, naturel ou forestier de la zone selon les conditions :

- pour les constructions autres qu'agricoles la hauteur de toit est à 7 m à l'égout de toit
- une implantation à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées
- l'emprise de l'ensemble des constructions y compris les annexes ne doit pas dépasser une emprise au sol de 30% de l'unité foncière.

6 Les justifications des surfaces en extension

a) Les zones d'extension Les secteurs devant faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en absence de SCoT sont présentés par communes :

La Guerche-sur-l'Aubois couverte par un PLU

- Les secteurs rendus constructibles en dehors des zones urbaines U et AU pour un type d'urbanisation : extension.
- Les secteurs construits mais qui sont dans une zone à urbaniser NA ou NB pour un type d'urbanisation : existante.
- Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus dans la zone urbaine, type d'urbanisation : contour urbain

Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny et Tarteron couverts par un POS

- Les secteurs rendus constructibles en dehors des zones urbaines U et AU pour un type d'urbanisation : extension.
- Les secteurs construits mais qui sont dans une zone à urbaniser NA ou NB pour un type d'urbanisation : existante.
- Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus dans la zone urbaine, type d'urbanisation : contour urbain

La Chapelle-Hugon couverte par une carte communale

- Les secteurs rendus constructibles hors zone constructible type d'urbanisation : extension.
- Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus dans la zone urbaine type d'urbanisation : contour urbain

Les communes non couvertes par un document d'urbanisme : Apremont-sur-Allier, Le Chantay, Germigny-l'Exempt, Méntou-Couture et Saint-Hilaire de Gondilly

- Les secteurs rendus constructibles en dehors du contour urbain.

*

* *

TOME 2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU BERRY ET LOIRE VAL D'AUBOIS

A RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

1 Contexte réglementaire *La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001* a pour objet d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et à contribuer à l'intégration des considérations environnementales dans l'élaboration des plans. Elle a été transposée en droit national par l'Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 puis par les textes suivants :

- Décret n°2005-608 du 27 mai modifiant le code de l'Urbanisme avec des incidences sur l'environnement dans les documents d'urbanisme.
- Décret du n° 2005-613 du 27 mai 2005 pour l'application de l'Ordonnance n°2004-489.
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant l'engagement national pour l'environnement.
- Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.
- Décret n°2016-1110 du 01 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.
- Décret n°2006-454 du 18 avril 2006 relatif à l'incidence sur les documents de gestion des forêts en modifiant le code forestier.

Les articles L104-1 à L104-3 du code de l'Urbanisme traduisent cette transposition.

L'article L122-4 du code de l'Environnement liste les plans et programmes concernés.

Prise en compte des objectifs de conservation du réseau Natura 2000. L'Article 6.3 de la directive « Habitats » fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site Natura 2000. Plusieurs textes ont complété cet article en particulier la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001. Elle a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 complété par le décret n°2010-365 du 9 avril 2010.

Evaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000 L'article L122-4 de l'Article L414-4 du code de l'environnement précise que lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter un site Natura 2000, ils doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après : « Evaluation des incidences Natura 2000 » ; « les documents de planification, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations sont applicables à leur réalisation ». L'article R414-23 du code de l'Environnement en précise le contenu :

1 Le dossier comprend dans tous les cas :

- une présentation simplifiée du document de planification ou une description du programme ou du projet, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut y avoir des effets ainsi que les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés.
- Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet sont susceptibles d'affecter un ou plusieurs sites Natura 2000 avec leur liste.

II Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés Le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le programme ou le projet peut avoir.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes
des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications,
abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 41 sur 120

III S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification ou le programme, projet peut avoir des effets significatifs dommageables pendant ou après sa réalisation sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces, le dossier comprend un exposé des mesures prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Contenu de l'évaluation environnementale Lorsque l'évaluation environnementale est requise, le rapport de présentation :

- 1°/ Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme ou les plans programmes mentionnés
- 2°/ Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lequel il doit être compatible.
- 3°/ Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial en exposant les caractéristiques des zones qui peuvent être touchées de manière notable.
- 4°/ Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière.
- 5°/ Explique les choix retenus aux regards des objectifs de protection établis au niveau international et les raisons qui justifient le choix au regard des solutions de substitution.
- 6°/ Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan.
- 7°/ Définit les critères, indicateurs ou modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre le suivi des effets du plan, les impacts.
- 8°/ Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2 Présentation simplifiée du PLUi de la CC PBELVA Avec une population actuelle de 10.003 habitants, les objectifs démographiques pour la C.C des Portes du Berry et Loire Val d'Aubois est de l'ordre de 10.250 habitants en 2035. Les principaux enjeux retenus sont :

- Dynamiser et rééquilibrer le profil socio-économique du territoire.
- Préserver les qualités environnementales pour renforcer son identité, son attractivité.
- Prendre en compte les contraintes du territoire très marqué par la présence de l'eau.

Commune	Surfaces disponibles immédiatement			Réduction / PLU, POS ou CC
	Dent creuse	Extension	Total	
La Guerche-sur-l'Aubois	17,22 ha	3,94 ha	21,16 ha	- 138 ha
Jouet-sur-l'Aubois	7,46 ha	5,82 ha	13,28 ha	- 27 ha
Cours-les-Barres	4,68 ha	5,72 ha	10,22 ha	- 23 ha
Cuffy	6,68 ha	5,61 ha	12,29 ha	- 40 ha
Communes rurales	13,17 ha	12,85 ha	26,02 ha	41 ha
La Chapelle-Hugon	3,60 ha	1,90 ha	5,50 ha	- 10 ha
Le Chautay	0,78 ha	1,12 ha	1,90 ha	
Germigny-L'Exempt	0,93 ha	1,66 ha	2,59 ha	
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha	1,28 ha	2,31 ha	- 10 ha
Menetou-Couture	1,59 ha	1,12 ha	2,71 ha	
Saint-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha	2,51 ha	4,76 ha	- 2 ha
Torteron	2,99 ha	3,26 ha	6,25 ha	- 20 ha
CCPBELVA	49,21 ha	33,94 ha	82,97 ha	- 269 ha

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 42 sur 120

Le PLUi prévoit un développement maîtrisé de son urbanisation par une densification de son tissu urbain, une lutte contre l'étalement. L'espace disponible pour l'urbanisation sera ramené à 83 ha au lieu de 338 ha actuellement disponibles soit une réduction de 270 ha.

3 Analyse générale des incidences du PLUI sur les composantes environnementales

Les investigations faites en juin 2016 et mai 2018 confortent l'état initial de l'Environnement.

3-1 Le Patrimoine culturel regroupe des édifices historiques, des maisons typiques mais aussi des lavoirs et des calvaires. Ce patrimoine peut faire concurrence à la biodiversité en venant rompre les continuités écologiques.

Déclinaisons du PAPP relatives cette thématique Le PADD :

- Améliore la connaissance du patrimoine et l'améliore.
- Assure une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale.
- Préserve les caractéristiques du bâti traditionnel des villages.
- Préserve le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadre son évolution.

Règlement graphique L'identification et la protection du patrimoine se fait par les prescriptions et informations au titre du paysage. **Règlement écrit** Le règlement impose la préservation des caractéristiques d'architecture locale sur les éléments ayant un style typique. Une liaison et une harmonisation sera assurée avec le style contemporain. **Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux** Le PLUi prévoit l'intégration paysagère des constructions nouvelles et anciennes pour préserver la typicité des villages. Le patrimoine remarquable et le petit patrimoine sont repérés et protégés. Le bourg d'Apremont-sur-Allier est préservé dans son plan d'urbanisation.

3-2 Le patrimoine naturel et le Paysage Ils sont distincts et intimement liés avec 3 sites Natura 2000 et 6 ZNIEFF aux quels s'ajoute une diversité des milieux naturels.

Déclinaisons du PADD relatives au patrimoine naturel :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel.
- Préserver les espaces naturels remarquables en tant que réservoirs de biodiversité.
- Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.

Déclinaisons du PADD en lien avec le patrimoine naturel et le paysage :

- Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics.
- Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison et de découverte du paysage.
- Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs sensibles.

Déclinaisons du PADD relatives au paysage :

- prendre en compte la qualité des paysages proches ou lointains en cas d'extension ou de nouvelles constructions.
- Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement.
- Maintenir les coupures vertes et les respirations entre les entités bâties.
- Traiter de manière qualitative, les espaces de transitions entre les zones urbanisées et espaces naturels.
- Adopter l'urbanisation à son territoire et à son ou ses paysages en tenant compte de la morphologie des bourgs de manière à s'intégrer au tissu existant.

Règlement graphique ou écrit Il prévoit : la conservation des éléments paysagers existants, le renouvellement d'individus si besoin, la replantation ou la mise en place de mesures compensatoires. Le règlement est orienté vers une protection des éléments de nature et le patrimoine en général. Pour les zones les plus importantes du patrimoine naturel, un zonage adapté a été mis en place : pour les zones agricoles, un indice « b », pour les zones naturelles et les secteurs à enjeux, un zonage N et NB.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Les OAP L'ensemble des haies et arbres existants du secteur AU sont protégés. De nouvelles haies arbustives champêtres sont également prescrites. Les zones humides ont été évitées dans la définition des zones aménagées. L'imperméabilisation des sols a été limitée. L'OAP thématique donne des préconisations et des recommandations.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Toutes les zones Natura 2000 et ZNIEFF ont été prises en compte afin d'en garantir la protection comme pour les éléments de paysage forts. Le PLUi protège les zones les plus sensibles en imposant un zonage plus restrictif :

- Uj en zone urbaine le long de l'Aubois à Germigny-l'Exempt.
- Ab en zone agricole pour protéger les éléments bocagers.
- N et Nb pour protéger voire sanctuariser les zones de réservoirs écologiques.

3-3 La trame verte, bleue et noire Elle est très riche sur le territoire de la C.C avec une grande diversité des milieux. Elle prend en compte la faune nocturne.

Déclinaisons du PADD en faveur de la trame verte, bleue et noire :

- Prendre en compte les trames verte, bleue et noire du Pays et les intégrer au développement du territoire.
- Préserver les espaces naturels remarquables en tant que réservoirs de biodiversité.
- Identifier et protéger les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges.
- conserver un lien entre l'urbain et le territoire au cœur de l'urbanisation.

Règlement graphique et écrit Les réservoirs et corridors exposés par la TVB du Pays servira pour le futur SCoT ainsi que ceux identifiés en cours de diagnostic. Le règlement contraint une perméabilité des clôtures. Les zones de continuité écologique sont protégées par un zonage spécifique Ab, Nb et N. Les éléments faisant continuité sur le territoire ont été repérés et protégés.

Les OAP Elles protègent les haies déjà présentes ainsi que des haies champêtres arborées qui ont été ajoutées. L'OAP thématique donne des préconisations et des recommandations pour maintenir et améliorer la continuité écologique et pour diminuer la pollution lumineuse.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Le PLUi assure une meilleure protection des réservoirs de biodiversité et des éléments de continuité écologique.

3-4 La ressource en eau Elle est assurée par 5 captages sur le territoire et d'autres en dehors de celui-ci. Le territoire est parcouru par de nombreux cours d'eau et zones humides.

Déclinaisons du PADD relative à la ressource en eau Assurer la protection de la ressource en préservant les zones humides et en respectant les périmètres de protection.

Règlement graphique et écrit Les aires de captage sont majoritairement en zones N.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Aucune urbanisation nouvelle n'est prévue au sein des aires de protection rapprochée hormis pour le captage de Couvache : la dent creuse à Fonfrin qui devra être raccordée au réseau d'assainissement et deux STECAL NL de l'étang de Robinson (7,5 ha) et NLc du camping (5,34 ha). Elles incluent peu d'incidence sur le captage. Les zones humides sont intégrées et protégées.

3-5 Méthode de travail concernant les zones humides

1/ Définition sous SIG de 74 secteurs à enjeux sur les futurs secteurs OAP, les futures zones U et les dents creuses.

2/ Cotation de l'enjeu « ZH » potentiel selon les critères suivants : la topographie, les photos aériennes, l'historique du site, des photos de visites de terrain préexistantes et le

Référentiel Régional Pédologique. Les critères sont synthétisés sous la forme : O = pas d'enjeu ZH, + = enjeu ZH incertain, ++ = enjeu ZH moyen à fort.

3/ Deux vérifications sur le terrain (mai 2018 et octobre 2019) par un ou deux sondages pédologiques sur le secteur concerné et une expertise phytosociologique.

4/ Actualisation de l'enjeu ZH pour échanges, sur le zonage et les OAP, avec les élus : O = pas d'enjeu ZH, + = enjeu ZH incertain ne traduisent pas l'engorgement potentiellement existant, ++ = enjeu ZH avéré.

5/ Suppression de 8 secteurs à enjeux finalement classés en A parmi les OAP des futures zones à urbaniser. Création d'une OAP spécifique pour les secteurs déjà dans l'enveloppe bâtie à la Guerche-sur-l'Aubois pour des zones humides ou de ruissellement.

3-1 La problématique de la production et de la consommation d'énergie La production d'énergies renouvelables et la diminution de la consommation atténuent les impacts du changement climatique

Déclinaisons du PADD en faveur d'une production d'énergie renouvelable

- Etudier la possibilité de développer la filière bois-énergie, la géothermie, l'éolien, le solaire et la biomasse.
- Favoriser l'implantation de projets innovants en matière de production d'énergie.
- Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

Déclinaisons du PADD en faveur d'une réduction de la consommation d'énergies fossiles - Améliorer la mobilité par le covoiturage.

- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en circuits courts et la transformation de produits (fromages).
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies.
- Maintenir, développer l'offre d'équipements, de services, de commerces.
- Permettre le développement des équipements communaux et l'implantation de commerces de proximité.

Règlement graphique et écrit Le PLUI prévoit la création d'une zone dédiée au photovoltaïque et des dérogations pour des projets énergétiques et de construction bioclimatique. Le règlement autorise les ouvrages pour le développement des télécommunications et transports.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Plusieurs zones sont nouvellement dédiées au photovoltaïque sur une surface de 36 ha (friches industrielles, anciennes carrières, ancien hippodrome).

3-2 Les risques naturels Le risque naturel majeur est le risque inondation le long de la Loire et de l'Aubois.

Déclinaisons du PADD permettant de prendre en compte les risques naturels Prendre en compte les risques d'inondation selon le PPRi Loire.

Règlement graphique et écrit Les zones inondables du PPRi de la vallée de la Loire et de l'Allier sont indexées Ni, Nbi, Ai et Abi... et les zones potentiellement inondables, le long de l'Aubois, sont avec un indice « j » pour les fonds de jardins. Le comblement des dents creuses n'est pas autorisé dans les zones constructibles du PPRi

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Le PPRi prend en compte les zones potentiellement inondables le long de l'Aubois.

3-3 Les risques technologiques et nuisances d'origine humaine Ils sont faibles :

- A l'exception de 3 petites sections de route, il n'y a pas de nuisance sonore.
- Présence d'une seule canalisation de gaz d'importance à Germigny-l'Exempt et à la Chapelle-Hugon.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

- Présence d'une seule ligne à Haute Tension.
- Pas de routes majeures.
- Existence d'une voie ferrée et d'un tronçon de voie.
- Présence de nombreux BASIAS le long de l'Aubois.

Déclinaisons du PADD en faveur de la trame verte, bleue et noire

- Permettre l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services et des activités industrielles ou artisanales de faibles nuisances pour le voisinage sur toutes les communes.
- Assurer sur le territoire, une bonne répartition des petites zones artisanales sans multiplier démesurément les sites d'implantation (Cuffy, Torteron et Marseilles).

Règlement graphique et écrit Les industries et ateliers artisanaux sont autorisés en zone U et AU. Les industries et entrepôts sont interdits en zone A et N et dans le secteur « Nei », sauf pour les locaux techniques et administratifs.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique En développant le commerce de proximité, le PLUi réduit la dépendance de la population.

3-4 Le tourisme comme point clef de la stratégie du développement territorial

Le tourisme voulu sur la Communauté de communes est un tourisme lié au patrimoine bâti et naturel. Son développement pourrait entraîner une perturbation de la faune sauvage. L'éclairage du patrimoine peut être également une perturbation de la faune nocturne.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique - Mettre en valeur le patrimoine bâti.

- Favoriser le développement de l'hébergement touristique.
- Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en gîtes et chambre d'hôtes.
- Protéger le maillage du territoire en liaisons douces (chemins de randonnées pédestres, équestres, boucles cyclables en liaison avec la Loire à vélo).
- Permettre le développement du tourisme fluvial (aménagement du canal du Berry).
- Conforter les activités équestres comme une part de l'identité du territoire.
- Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly (hébergement).
- Poursuivre la mise en valeur du plan d'eau du Robinson et du camping.
- S'appuyer sur la stratégie d'animation du Pays basée sur le tourisme industriel.

Règlement graphique et écrit Les zones indicées « I » permettent l'implantation et le développement de sites à vocation touristique, activités ou hébergements comme les golfs de Germigny-l'Exempt et de Saint-Hilaire, le parc du château d'Apremont-sur-Allier. Un grand nombre de chemins et de voies douces ont été repérées et protégées. Prévision d'étoffer l'offre de randonnées pédestres et de pistes cyclables.

Les OAP Les OAP de Saint-Hilaire-de-Gondilly et de la Guerche-sur-l'Aubois encadrent le développement du Golf de Saint-Hilaire et la zone de loisirs « les Caillats ».

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique Les liaisons douces péri-urbaines sont protégées pour garantir et étoffer l'offre de randonnée. Les éléments patrimoniaux et touristiques sont préservés. Une zone de loisir est créée au niveau du Bec d'Allier à Cuffy pour prendre en compte les aménagements de loisirs existants.

3 - 5 Le développement Economique et Industriel ainsi que le besoin en équipements

Déclinaisons du PADD en faveur de la trame verte, bleue et noire :

- S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités excitantes, de soutien aux projets ou d'implantation de nouvelles activités.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation ou la transformation des produits.
- Maintenir et développer l'offre en termes d'équipements, de services, de commerces.
- Conforter les pôles commerciaux existants.
- Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales.
- Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité.
- Permettre l'implantation de bureaux, de commerces et services mais aussi industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées.
- Etre prêt à saisir toutes les opportunités d'implantation d'entreprises.

Règlement graphique et écrit Les industries et ateliers artisanaux sont autorisés en zone U et AU. Les industries et entrepôts sont interdits en zone A et N sauf pour les locaux techniques, industriels et administratifs tout en respectant les continuités écologiques.

Les OAP Trois zones 1AUe sont prévues dont une en extension d'une zone existante, seule une petite zone (1,5 ha) est créée ex-nihilo à Marseilles-les-Aubigny.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique : le PLUi privilégie l'implantation des commerces de proximité, celle des grandes surfaces est orientée dans les cités artisanales existantes. La consommation d'espaces naturels est limitée.

3 - 6 L'agriculture comme caractéristique identitaire du territoire

Les défis à relever concernant l'agriculture sont la cohabitation entre les zones de production agricole et les zones habitées ; la préservation des structures naturelles.

Déclinaisons du PADD en faveur de la trame verte, bleue et noire :

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour la préservation des terres, permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles.
- Préconiser un mode de développement sur le comblement des dents creuses et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux.
- Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour que l'activité des sièges d'exploitations agricoles se rapproche des habitations.
- Favoriser le déplacement des engins agricoles et les accès aux parcelles.
- Vérifier une utilisation économe du sol.

Règlement graphique et écrit : Le PLUi restreint la consommation d'espace agricole. Un zonage Ab a été créé afin de faire coexister l'agriculture et les zones de biodiversité. L'imperméabilisation des sols en zones A et Ab est limitée.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique : Le PLUi œuvre pour la faible consommation des espaces agricoles en limitant le mitage, en favorisant une agriculture extensive, en maintenant et en renforçant les chemins agricoles.

3 - 7 La modération de la consommation d'espace

Les anciens documents d'Urbanisme étaient très consommateurs d'espace surtout dans la vallée de l'Aubois. L'enjeu est de réduire au maximum la consommation d'espaces.

Déclinaisons du PADD en faveur de la trame verte, bleue et noire :

- Proportionner l'urbanisme à la taille du bâti - Lutter contre l'étalement urbain.
- Encourager une densité importante - réduire l'urbanisation diffuse.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestier, la dispersion du bâti.

Règlement graphique et écrit : Des zones prévues pour l'urbanisation sont rendues en zones rurales A et N favorables à la biodiversité. Les surfaces ouvertes à la construction sont prioritairement les dents creuses. L'objectif de croissance est limité, intègre le desserrement des

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

ménages, la reprise des logements vacants qui sont pris en compte par l'adaptation de surfaces constructibles plus réduites.

Les OAP à vocation d'habitation définissent les densités d'habitation et le taux d'imperméabilisation à la parcelle dans toutes les communes sauf à La Guerche-sur-l'Aubois.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique : Le PLUi réduit fortement la consommation d'espace des zones naturelles et agricoles. Les zones humides et les milieux naturels sont mieux protégés. La biodiversité est mieux intégrée que dans les POS, CC et PLU.

4 Articulation du PLUi avec les documents de norme supérieure

4-1 Préambule En absence de SCoT, le PLUi doit être compatible et prendre en compte les documents avec lesquels le SCoT a un rapport. L'opposition des documents est définie par la compatibilité qui impose une obligation de non contrariété par la norme inférieure sans obstacle possible à la norme supérieure et par la prise en compte qui impose une obligation de compatibilité avec des dérogations possibles pour des motifs justifiés. Ces dispositions sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	En présence d'un SCOT (L131-4 et L131-5 CU)	En l'absence de SCOT (L131-1, L131-2 et L131-7 CU)
Compatibilité	<ul style="list-style-type: none"> - SCoT - Schémas de mise en valeur de la mer - PDU - PLH - Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes 	<ul style="list-style-type: none"> - SRADDET - Chartes des PNR et PN - SDAGE et SAGE - PLH / PDU - Dispositions particulières des zones de bruit des aérodromes - PGRI / PPRI - Directives de protection et de mise en valeur des paysages - Lois Montagne et Littoral (le cas échéant) - SDRIF, SAR des régions d'outremer, - PADDUC (Corse)
Prise en Compte	<ul style="list-style-type: none"> - PCAET 	<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs du SRADDET - SRCE - PCAET - Schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine - Programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics - Schémas régionaux des carrières

En absence de SCoT, le PLUi de la communauté de communes doit être compatibles avec :

- Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne 2016-2021.
- Le Sage Allier aval, couvrant Apremont-sur-Allier.
- Le PGRI du fleuve Loire « Val de Givry-Bec d'Allier » (approuvé le 22 mai 2018) = servitude d'utilité publique et s'impose de fait au document.

Il doit prendre également en compte :

- Le SRCE Centre
- Le SRCAE Centre approuvé en juin 2012
- Le Schéma Régional des Carrières Centre

4-2 Documents avec lesquels le PLUi doit être compatible

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

4-2-1 *SDAGE du bassin de Bretagne* Les orientations doivent répondre à quatre questions : la qualité de l'eau, les milieux aquatiques, la quantité et la gouvernance des eaux.

4-2-2 *SAGE Allier aval* Approuvé par arrêté inter-préfectoral du 13 novembre 2015, il édicte 3 règles valables pour Apremont-sur-Allier et Cuffy :

- Limiter et encadrer les nouveaux plans d'eau en sus des règles du SDAGE 2010-2015.
- Encadrer les plans d'eau existants.
- Encadrer les nouveaux ouvrages, travaux et aménagements dans l'espace de mobilité optimal de l'Allier tel que défini par le Sage. Cette règle s'applique aux nouveaux projets instruits (IOTA ou ICPE) qui créent un obstacle au déplacement de l'Allier.

Cette règle ne s'applique pas aux projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou intéressant la sécurité publique mais en répondant aux conditions suivantes :

- Rechercher un impact minimal sur la dynamique fluviale.
- Justifier l'absence de solution alternative à des coûts de mise en œuvre non disproportionnés : coûts d'entretien et d'intervention relatifs à la mobilité du lit mineur.
- Compenser à fonctionnalité équivalente, la mise en œuvre par le maître d'ouvrage de la restauration d'une surface érodable équivalente.

Elle ne s'applique pas aux projets inscrits dans une stratégie globale de restauration de la dynamique fluviale de l'Allier ni aux autorisations temporaires délivrées au titre de la législation de la loi sur l'Eau. Sur le territoire de la CC PBELVA aucune création de plan d'eau n'est à l'étude. L'espace de mobilité de l'Allier est classé en zone N, Ni, Nb ou Ab.

4-2-3 *PGRI Loire-Bretagne* Ce document de planification gère les risques d'inondation à l'échelle du bassin hydrographique Loire-Bretagne.

4-3 Documents que le PLUi doit prendre en compte

4-3-1 *Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Centre* Le PLUi décline à une échelle locale, la trame verte, bleue du Pays-Loire Val d'Aubois, elle-même issue de la TVB régionale du SRCE.

4-3-3 *Le schéma Régional Climat Air Energie du centre (SRCAE)* Les orientations visent à atteindre différents objectifs :

Orientations		Traduction dans le PLUi
Orientation 2 : PROMOUVOIR UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE CONCOURANT À LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES		
Orientation 2-2	Développer la densification et la mixité du tissu urbain	Comblement des dents creuses en priorité, regroupement des activités industrielles ou commerciales. Souci des dessertes existantes pour les zones nouvellement urbanisées. Modalités de création de liaisons douces prévues dans les OAP.
Orientation 2-4	Favoriser les mobilités douces et la complémentarité des modes de transports des personnes et des biens => Privilégier la densification des espaces urbanisés et l'utilisation combinée de modes de transport doux, des aménagements de proximité dans la conception des projets de lotissements, d'aménagements de zones d'activités ou de zones industrielles.	

Orientation 6 : PROMOUVOIR L'INNOVATION, LA RECHERCHE ET LE DÉVELOPPEMENT DE PRODUITS, MATÉRIAUX, PROCÉDÉS ET TECHNIQUES PROPRES ET ÉCONOMES EN RESSOURCES ET ÉNERGIE		
Orientation 6-2	Promouvoir l'innovation par les services aux entreprises et aux personnes permettant l'utilisation optimisée des ressources	Accompagnement du développement du haut-débit

- Réduction des consommations énergétiques.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

- Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production d'énergie.
- Réduire les émissions de GES.
- Réduction des émissions de polluants atmosphériques.

4-3-3 *Le Schéma Départemental des carrières* Le PLUi ne contrevient pas au Schéma Départemental des carrières.

5 Analyse des incidences du PLUi sur le Réseau Natura 2000

5-1 *Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le PLUi* On compte sur le territoire de la CCPBELVA 2 sites relatifs à la Directive Habitat et un à la Directive Oiseaux :

- ZSC Vallée de la Loire et de l'Allier (Habitats).
- ZPS Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy/Loire (oiseaux)
- ZSC Site à chauve-souris de la Guerche-sur-l'Aubois (Habitats).

5-1-1 *Zones spéciales de conservation « Vallée de la Loire et de l'Allier » FR240022* la ZSC concerne les communes riveraines de la Loire. Les Habitats présents se décomposent :

- La végétation aquatique et du bord de l'eau.
- La végétation pionnière des vases et sables exondés.
- Les prairies naturelles et pelouses du lit majeur.
- Les communautés forestières parmi lesquelles on distingue les forêts alluviales « bois tendres » (saule blanc) et les forêts « à bois durs » (ormeaie-chênaie- frênaie).

Parmi les 9 formations végétales de l'annexe 1 de la Directive Habitats, 2 formations prioritaires sont recensées :

- Les pelouses calcaires de sables xériques.
- Les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*.

On recense 15 espèces de flore et de faune inscrites dans la Directive Habitats :

Les cartes du DOCOB font état d'une colonie de Marsilée sur la commune d'Apremont-sur-Allier et une bonne représentation de chiroptères à Apremont-sur-Allier et la Guerche-sur-

Groupe	Nom scientifique	Nom commun
Invertébrés	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Gomphe serpent (libellule)
Invertébrés	<i>Lycaena dispar</i>	Cuivré des marais (papillon)
Invertébrés	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
Poissons	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine
Poissons	<i>Alosa alosa</i>	Grande alose
Poissons	<i>Salmo salar</i>	Saumon atlantique
Poissons	<i>Rhodeus amarus</i>	Bouvière
Mammifères	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe (chauve-souris)
Mammifères	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe
Mammifères	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe
Mammifères	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échanquées (chauve-souris)
Mammifères	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin (chauve-souris)
Mammifères	<i>Castor fiber</i>	Castor commun
Mammifères	<i>Lutra lutra</i>	Loutre commune
Plantes	<i>Marsilea quadrifolia</i>	Marsilée à 4 feuilles

l'Aubois. La mulette, la grande alose, le saumon et la barbastelle sont des espèces protégées.

5-1-2 *Zones spéciales de conservation « site à chauve-souris de la Guerche-sur-l'Aubois »*
Une colonie de Grand Murin loge dans les combles de la chaufferie de l'école maternelle. Les activités humaines peuvent avoir des incidences durables sur les territoires de chasse (bois de feuillus avec sous-bois ouverts, zones de prairies).

5-1-3 *Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur-Loire* Ce site d'intérêt ornithologique pour la nidification inclut les deux rives de la Loire sur 80 km et celles de l'Allier sur 20 km, est aussi un axe migratoire important.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Liste des habitats, de la faune et de la flore ayant justifié la désignation du site : 48 espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux dont 16 nicheuses (cigogne blanche, sterne naine, pierregarin) et 26 présentes chaque année, de passage (grue cendrée et balbuzard pêcheur) ou en hivernage. Les espèces migratrices utilisent le milieu aquatique, les cultures, le bocage ou les forêts où elles ont besoin de tranquillité au moment des haltes migratoires.

Six grands habitats d'espèces sont recensés :

- Le lit vif englobant les grèves et les eaux courantes.
- Les prairies et le bocage associé (plus représentatif sur le secteur Allier).
- Les eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et roselières
- Les zones agricoles.
- La ripisylve et les îlots boisés
- Les milieux ouverts secs sur sable.

Vulnérabilité Les principales menaces qui concernent le territoire sont :

- Diminution de la dynamique fluviale dangereuse pour les grèves, bancs de sables et boisements alluviaux.
- La modification des pratiques agropastorales et forestières.
- La fréquentation accrue des milieux naturels et la circulation des véhicules motorisés sur les grèves.

5-2 Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur les 3 sites

5-2-1 Incidence du PADD sur les sites Le PADD du PLUi de la CCPBELVA a deux volontés : 1°/ protéger les espaces naturels remarquables ou ordinaires et les valoriser, 2°/ préserver la qualité du paysage et de l'identité rurale du Territoire. Le PLUi prévoit d'assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique en préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité (forêt alluviale, ensembles bocagers, forêt...). Les haies et arbres remarquables font l'objet d'une protection comme la faune nocturne.

5-2-2 Zonage et Règlement Le site Natura 2000 (ZSC) des « grands Murins » est en zone urbaine et compatible avec le maintien de la colonie, les chiroptères appréciant les combles,

Commune	Zonage	
	ZSC « Vallées de la Loire et de l'Allier »	ZPS « Vallée de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire »
Marseilles-lès-Aubigny	Nb	N et Nb
Jouet sur l'Aubois	Nb	Nb
Cours-les-Barres	Nb	Nb
Cuffy	Nb et NLi (3ha)	N, Nb et NLi (3ha)
Apremont-sur-Allier	Ab et Nb	Ab et Nb
La Guerche sur l'Aubois	/	/

en période estivale. L'important est que les milieux périurbains restent favorables au maintien et au développement de la colonie.

5-2-3 Synthèse Le PLUi n'engendre pas de destruction ou de dégradation d'un Habitat naturel classé. Il respecte les espaces naturels sensibles. Son zonage est adapté aux enjeux environnementaux importants. Il ne prévoit aucune urbanisation ou équipement à proximité de la Loire et de l'Allier.

6 Analyse des résultats de l'application du PLUi - suivi environnemental

6-1 Principes Une fois approuvé, la mise en œuvre du PLUi doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation, ce qui permet de vérifier les hypothèses émises en cours de l'élaboration.

6-2 Les fondements réglementaires sont les suivants :

- **Article R.151-3 du Code de l'Urbanisme** : le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus selon les articles L.153-27 et L.153-29.

- **Article L.153-27 du Code de l'Urbanisme** Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi, l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal procède à une analyse des résultats de l'application du plan selon l'Article L.101-2. Cette analyse fait l'objet d'une délibération.

- **Article L.153-29 du Code de l'Urbanisme** Trois ans au plus tard, l'organe délibérant de l'établissement public réalise un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat au regard de l'article L.302-1 du Code de la Construction. Il est organisé tous les 3 ans et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

7 Résumé non technique

7-1 Aspects de méthodologie. *L'état initial de l'Environnement* a été réalisé et fait ressortir : Les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les atouts, les contraintes, les enjeux environnementaux pour chacun d'entre eux.

L'analyse bibliographique des documents, plans et programmes dépasse l'échelle communale. Elle a été complétée par des *visites et expertises de terrain* sur la communauté de communes. *La photo interprétation* a été utilisée sur les zones non accessibles.

L'analyse thématique de l'état initial de l'environnement a été menée en parallèle des caractéristiques urbaines. Les enjeux environnementaux perçus par l'écologue et portés par l'urbaniste ont donné lieu à un **dialogue constructif**.

L'analyse des effets probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été menée conjointement sur le PADD, les prescriptions du Règlement et du Zonage, les OAP.

7-2 Résumé non technique Compte tenu de la présence de milieux remarquables situés en zone Natura 2000, le PLUi doit faire l'objet d'une évaluation environnementale fixée par le décret R515-3 du Code de l'Urbanisme.

7-2-1 Analyse de l'incidence du PLUi sur les composantes environnementales

Les objectifs de 10.250 habitants en 2035 conduisent à un besoin évalué à 360 logements. Les principaux enjeux ayant présidé à l'élaboration du PLUi sont :

- Dynamiser et rééquilibrer le profil socio-économique du territoire.
- Préserver les qualités environnementales du territoire pour renforcer son identité et son attractivité.
- Prendre en compte les contraintes du territoire fortement marqué par la présence de l'eau.

On comptait 338 ha disponibles et destinés à l'urbanisation, il n'a été conservé que 83 ha soit une réduction de 270 ha comme on peut le constater dans le tableau de la page suivante.

Commune	Surfaces disponibles immédiatement			Réduction / PLU, POS ou CC
	Dent creuse	Extension	Total	
La Guerche-sur-L'Aubois	17,22 ha	3,94 ha	21,16 ha	- 138 ha
Jouet-sur-l'Aubois	7,46 ha	5,82 ha	13,28 ha	- 27 ha
Cours-les-Barres	4,68 ha	5,72 ha	10,22 ha	- 23 ha
Cuffy	6,68 ha	5,61 ha	12,29 ha	- 40 ha
Communes rurales	13,17 ha	12,85 ha	26,02 ha	41 ha
La Chapelle-Hugon	3,60 ha	1,90 ha	5,50 ha	- 10 ha
Le Chautay	0,78 ha	1,12 ha	1,90 ha	
Germigny-l'Exempt	0,93 ha	1,66 ha	2,59 ha	
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha	1,28 ha	2,31 ha	- 10 ha
Menetou-Couture	1,59 ha	1,12 ha	2,71 ha	
Saint-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha	2,51 ha	4,76 ha	- 2 ha
Torteron	2,99 ha	3,26 ha	6,25 ha	- 20 ha
CCPBELVA	49,21 ha	33,94 ha	82,97 ha	- 269 ha

7-2-2 Analyse de l'incidence du PLUi sur le réseau Natura 2000

a/ sites Natura 2000 concernés Ils sont au nombre de 3 sur le territoire intercommunal : 2 sites ZSC et un site ZPS.

a-1 Zones Spéciales de Conservation « Vallées de la Loire et de l'Allier » Le PLUi classe cette ZSC entièrement en zone (N) Naturelle, Naturelle protégée (Nb) et zone Agricole protégée (Ap), à Apremont-sur-Allier et protège le site de toute urbanisation majeure. Le PPRI recoupe ce site et lui offre une seconde protection.

a-2 Zones Spéciales de Conservation « site à chauve-souris de la Guerche-sur-l'Aubois Une colonie de reproduction de 350 Grands Murins est présente depuis plus de 40 ans dans les combles de la chaufferie de l'école maternelle. Un zonage péri-urbain protège les éléments naturels favorables à la survie de la colonie. Ces éléments sont complétés par une OAP.

a-3 ZPS vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire C'est un site d'intérêt remarquable des 2 côtés de la Loire sur 80 km et des 2 rives de l'Allier sur 20 km. 48 espèces d'oiseaux sont présentes sur le site. C'est une station de migration importante. Le PLUi protège ce site entièrement en zone (N) Naturelle, Naturelle protégée (Nb) et zone Agricole protégée (Ap) à Apremont-sur-Allier. 3 ha sont zonés NLi. Le PPRI offre une seconde protection.

b/ Analyse des incidences, de la mise en œuvre du PLUi sur les deux sites Le PADD affiche la volonté de protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature ordinaire, économiser et valoriser les ressources naturelles, de préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité qui comprennent 2 ou 3 zones Natura 2000. Le règlement écrit et les prescriptions protègent les 2 sites le long de la Loire et de l'Allier et les éléments péri-urbains favorables au 3^{ème} site.

7-2-3 Synthèse L'absence d'urbanisation et d'équipements à proximité de la Loire n'aura aucune incidence négative sur les 2 sites Natura 2000 qu'abrite le territoire de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois. La situation immédiate autour du site de la Guerche-sur-l'Aubois ne change pas. Le Projet de la communauté de communes respecte les 3 sites Natura 2000 du territoire.

*
* *

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaire », économiser et valoriser les ressources naturelles

- Prendre en compte les trames verte, bleue, du Pays et les intégrer à la stratégie de développement du territoire.
- Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoir de biodiversité.
- Identifier et préserver les continuités écologiques pour le déplacement des espèces.
- Assurer la protection de la ressource en eau, des zones humides, des captages.
- Veiller à une utilisation économe du sol, ressource première de l'agriculture.
- Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives géothermie, éolien, solaire...
- Prendre en compte les risques d'inondation du PPRi Loire et du bâti près de l'Aubois.

Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire

A l'échelle du grand paysage

- Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir.

A l'intérieur des unités paysagères :

- Préserver l'équilibre entre milieux urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.
- Veiller à la lisibilité des entités bâties, des respirations, des fenêtres à voir sur le territoire.

Au niveau des bourgs et hameaux

- Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre.
- Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions.
- Adapter l'urbanisation à son territoire et à ses paysages.
- Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur de l'urbanisation.
- Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs sensibles.
- Prendre en compte la qualité des paysages en cas d'extension ou de nouvel aménagement.

A l'échelle de l'élément particulier

- Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics.
- Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et servant de liaison.

Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

L'attractivité du territoire de la CCPBELVA provient de la qualité des paysages et de son patrimoine pour les habitants comme pour les touristes.

- Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection.
- Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale.
- Préserver les caractéristiques du bâti traditionnel des villages.
- Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer son évolution.

Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire

> Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages.

- Repérer et protéger le patrimoine bâti et naturel.
- Favoriser la reconversion des anciens bâtiments agricoles en gîtes et chambres d'hôtes.
- Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces.

- > Développement des activités de loisirs pour les habitants tout en contribuant au tourisme vert.
 - Conforter les activités équestres comme une part de l'identité du territoire.
 - Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly avec des hébergements.
 - Poursuivre la mise en valeur du Plan d'eau de Robinson et du camping.
 - Accompagner l'aménagement du canal du Berry (piste cyclable).
 - Permettre le développement du tourisme fluvial.
 - S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basé sur le tourisme industriel.
 - Permettre le développement des activités du Parc Floral, attraction majeure du territoire.

Conforter le niveau d'équipement

- Conforter les pôles commerciaux existants de la Guerche et Jouet-sur-l'Aubois.
- Maintenir, voire développer, l'offre en termes d'équipements, de services, de commerces.
- Permettre le développement des équipements communaux, le maintien ou l'implantation de commerces de proximité.
- Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage.
- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies en particulier le haut débit.
- Soutenir les projets de production d'énergie.

Protéger l'activité agricole

Garantir la pérennité et le dynamisme agricole

- Affirmer la vocation agricole du territoire, préserver les terres et permettre le développement des exploitations existantes et de nouvelles installations.
- Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses.

Maintien de conditions techniques favorables à l'exploitation

- Limiter le mitage au sein de l'espace agricole en facilitant l'activité des sièges proche des habitations.
- Favoriser le déplacement des engins agricoles et les accès aux parcelles exploitées.

Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles

- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles pour les reconvertir en habitation ou en gîte.
- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en circuits courts.
- Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques

- S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités existantes, de soutien aux projets ou d'implantation de nouvelles activités.
- Axer le développement des zones d'activité artisanales et industrielles sur les pôles :
 - Développer la zone intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois.
 - Prévoir des réserves pour les projets de plus grande envergure.
 - Identifier les zones d'activités existantes en les classant en UE.
 - Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales.
 - Prévoir l'extension de la zone d'activités commerciales de la Guerche-sur-l'Aubois.
 - Permettre l'installation de bureaux, commerces, services, activités industrielles ou artisanales.
 - Favoriser l'implantation de projets innovants en matière de production d'énergie.
 - Améliorer la desserte en haut débit pour favoriser le télétravail.
 - Saisir toutes les opportunités d'implantation d'entreprises ayant des besoins spécifiques.

Maintenir le territoire dans une dynamique de croissance de la population

Répondre à la demande en logements estimés à 360 d'ici 2035

- 245 logements pour compenser le desserrement des ménages.
- 45 logements pour le renouvellement des logements anciens.
- 50 logements vacants remobilisés.
- Point zéro 240 logements.
- Taux de croissance de 0,11% : 120 logements.
- Besoin total de logements : 360.

Proposer une offre de logements diversifiés

- pour accueillir des catégories de populations diversifiées
- Pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire.

S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire pour répartir les possibilités de construire On peut distinguer différents niveaux de développement entre les communes selon leur activité :

- La Guerche-sur-l'Aubois en tant que pôle de centralité avec un développement majeur.
- Jouet-sur-l'Aubois, pôle de proximité avec plusieurs grands secteurs.
- Cuffy et Cours-les-Barres souhaitent poursuivre leur politique de développement récent.
- Sur les autres communes, l'objectif est de permettre un développement mesuré.

Une organisation territoriale rationnelle pour éviter la dispersion du bâti

Le PLUi veut maîtriser l'évolution des bourgs, villages et hameaux pour réduire le mitage et préserver leur identité :

- Développement des bourgs prioritaires.
- Développement hors des bourgs limité aux groupes bâtis d'une certaine importance.
 - villages, groupe bâti ancien de taille importante.
 - Hameaux historiques autour d'un noyau ancien.
 - Hameaux développés plus récemment par regroupement de plusieurs écarts.
- Maîtriser l'urbanisation hors des bourgs et des hameaux, agrandissement de l'existant.
 - Ecart agricoles.
 - Ecart de quelques constructions, moins de 5 habitations.
 - Constructions isolées.
- Autoriser de manière exceptionnelle des STECAL sous conditions d'implantation, de hauteur et de densité pour un projet identifié.

Un développement équilibré entre densification et extension urbaine

Le PLUi a choisi un mode de développement basé sur le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, complété par des extensions limitées. Des projets de plus grande ampleur viendront compléter l'urbanisation qui pourra se faire de différentes manières sur les bourgs, les villages et hameaux :

- Comblement de 49 dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine fixée à 22ha avec 10% de voirie.
- Extension urbaine mesurée dans le prolongement du bâti soit 18 ha avec 30% de rétention foncière 12,5 ha et 10% de voirie : 11ha.
- Urbanisation d'ensemble sur les secteurs à projets identifiés pour 16 ha et 11ha de rétention foncière et avec 25% de voirie : 8 ha

L'urbanisation se fera à plus de la moitié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 56 sur 120

Des densités différenciées selon les secteurs

- Encourager une plus grande densité des constructions futures.
- Possibilité d'imposer une densité minimale sur certains secteurs « à projet ».

Favoriser la rénovation et le changement de destination du patrimoine agricole bâti

Objectifs de modération de la consommation d'espace ce sont :

- Proportionner l'urbanisation à la taille du groupe bâti, l'adapter à la morphologie urbaine en correspondant au niveau d'équipements dans la continuité du mode d'urbanisation.
- Encourager une densité plus importante que celle observée dans la construction sur les dix dernières années Le rapport de présentation a constaté une taille de parcelles supérieure à 2.000 m², le PADD veut réduire la consommation d'espace par une plus grande densité.

Objectif chiffré : réduire d'au moins 1.000 m² la superficie moyenne des parcelles

- 1250 m² sur les parcelles isolées, en dents creuses soit une densité de 8 logements/ha
 - 1400 m² sur les parcelles isolées en extension hors des limites de la zone bâtie actuelle soit 7 logements par ha
 - 1000 m² sur les secteurs à projets où une densité plus importante pourra être appliquée dans le cadre du PADD soit une densité de 10 logements par ha.
- Lutter contre l'étalement urbain en investissant les dents creuses et limitant les extensions.

Objectif chiffré : répondre à 50% des besoins en logements en investissant les dents creuses.

- Réduire l'urbanisation diffuse en diminuant les possibilités d'extension urbaine avec une densité minimale sur les secteurs les plus larges pour éviter l'implantation de constructions isolées.
- Limiter la dispersion du bâti en concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis majeurs et en n'autorisant pas de nouvelles constructions sur les écarts et continuité des constructions isolées.
- Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers en réduisant les zones constructibles par rapport aux précédentes possibilités.

Objectif chiffré : réduire les zones à vocation d'habitat de plus de 70%

Objectif chiffré : limiter les surfaces à vocation d'habitat en extension à moins de 40 ha et les surfaces en extension à long terme à moins de 10 ha.

Estimation de la capacité d'accueils en logements

Selon densités retenues selon les secteurs, le nombre de logements potentiels estimé à :

- Dents creuses mobilisables : 177 logements avec 22 ha sur 49 ha soit une densité de 8 logements à l'hectare et 10% de voirie.
- Parcelles en extension hors secteur à projets : 79 logements avec 11 ha sur 18 ha soit 7 logements à l'hectare et 10% de voirie.
- Secteurs à projet : 97 logements avec 8 ha soit 10 logements à l'hectare et 25 % de voirie.

Soit un total de 360 logements conformément au tableau suivant :

*
* *

3 RÈGLEMENT- PIÈCE ÉCRITE

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

A-1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le Règlement du PLUi s'applique à l'ensemble des communes. Il est établi conformément aux articles L151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme selon l'ordonnance du 1^{er} janvier 2016. Aux règles du PLUi s'ajoutent des prescriptions particulières telles que celles relatives à la protection du patrimoine, aux servitudes d'utilité publique décrites en annexe. Les communes de COURS-LÈS-BARRES, CUFFY, JOUET-SUR-L'AUBOIS et MARSEILLES-LES-AUBIGNY qui font partie du PPRI de la Loire, Vals du Bec d'Allier et de Givry sont soumises au règlement du PPRI.

Les constructions projetées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles sont prévues.

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée sous réserve de satisfaire aux conditions de l'article 6.

L'aménagement ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, non conforme aux obligations du Règlement, devra procéder à la mise aux normes selon l'article 7, en particulier pour l'accessibilité des personnes handicapées.

Les plans de zonage comportent 4 types de zone : les zones Urbaines (U), les zones à Urbaniser (AU), les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones comporte plusieurs secteurs particuliers correspondant à certaines spécificités.

A-2 DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

Article 1 division du territoire en zones

Les zones urbaines (U) déjà urbanisées, avec des équipements existants ou en cours de réalisation, sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ui** secteur inondable
- **Ua** secteur de centre-ville de La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois.
- **Ub** pour les centres-bourgs, **Ubi** pour les zones inondables.
- **Uj** secteurs de jardins inondés.
- **Up** secteur patrimonial : les bourgs du Chautay, de Germigny-l'Exempt, de La Chapelle-Hugon, de Menetou-Couture et le Poids du Fer à Jouet-sur-l'Aubois)
- **UpA** secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier.
- **Uc** zone urbaine réservée aux équipements collectifs.
- **Ue** zone urbaine réservée aux activités économiques comprenant un secteur **Ueh** autorisant le changement de destination des bâtiments existants à Jouet-sur l'Aubois

Les zones à urbaniser AU

- la zone **1AU** destinée à être ouverte à l'urbanisation plus ou moins rapidement suivant les besoins. Les constructions sont développées, soit lors d'opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, selon les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **1AUb** zone à urbaniser généraliste mixte : habitat, équipements, services,
- **1AUe** zone à urbaniser réservée aux activités économiques.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

- **2AU** zone ouverte à l'urbanisation plus tard après une évolution du PLUI en fonction de l'évolution des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

- **2AUB** zone généraliste et mixte : habitat, équipements, services, activités....

- **2AUe** zone réservée aux activités économiques.

- **2AUc** zone réservée aux équipements collectifs.

Les zones agricoles A, sont des terres agricoles, équipées ou non, à protéger pour leur potentiel agronomique. Seules les exploitations agricoles sont autorisées. Elles se divisent en 3 secteurs.

- **Ab** secteur, réservoir de biodiversité (prairies ou bocages).

- **Ah** secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat.

- **Ae** secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités artisanales ou industrielles.

Les zones naturelles et forestières N sont à protéger pour la qualité des sites, des paysages, des espaces naturels, la protection des ressources naturelles ou pour prévenir des risques liés aux expansions des crues, pour autoriser une exploitation forestière. Le logement, l'hôtellerie, les entrepôts et l'industrie sont soumis à autorisation. On recense 8 secteurs.

- **Ni** secteur inondable.

- **Nb** secteur, réservoir de biodiversité (forêts, milieux humides) avec un sous- secteur **Nbi** inondable.

- **Nei** secteur inondable, de taille et de capacité d'accueil limitée mais à vocation d'activités industrielles.

- **NL** secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs avec un sous- secteur **NLi** inondable.

- **NLc** secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs et constructible.

- **NLA** secteur à vocation touristique, constructible au parc floral d'Apremont-sur-Allier.

- **Nc** secteur pour les carrières.

- **Npv** secteur avec capacité d'accueil pour les centrales photovoltaïques.

Article 2 les emplacements réservés

Numéro	Commune	Objet	Bénéficiaire
1	La Chapelle-Hugon	Atelier municipal	Commune
2	Le Chautay	Parc	Commune
3	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
4	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
5	Cours-les-Barres	Extension du cimetière et parking	Commune
6	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension du cimetière/Equipement public	Commune
7	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension espace sportif et de loisirs	Commune
8	Jouet-sur-l'Aubois	Voie de desserte da la zone AU	Commune
9	Jouet-sur-l'Aubois	Accès à la zone d'activités	Commune / CCPBELVA
10	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
11	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
12	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
13	Menetou-Couture	Jardin du souvenir (cimetière)	Commune
14	Cours-les-Barres	Réaménagement de l'ancien étang	Commune
15	La Guerche-sur-l'Aubois	Equipement public	Commune
16	Torteron	Création d'une voie de desserte	Commune
17	Cuffy	Equipement public et aire de covoiturage	Commune

Les **emplacements réservés** au nombre de 17 sur l'ensemble du territoire de la CCPBELVA figurent sur les plans de zonages. Les constructions sont interdites sauf à titre précaire. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 59 sur 120

Article 3 Linéaires et bâtiments identifiés pour préserver la diversité commerciale

Les linéaires de bâtiments commerciaux sont identifiés sur le règlement graphique.

Article 4 les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés sur le règlement graphique.

Article 5 les chemins à conserver.

Les chemins à conserver sont repérés sur les plans de zonage.

Article 6 les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Le plan de zonage fait apparaître les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol qui sont ouverts à la possibilité d'exploitation.

A-3 DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI OU NATUREL

Article 1 Protection du patrimoine archéologique. Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement...) entraînant des terrassements ou des affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le service régional de l'Archéologie, doivent être prévenus. Les articles 1 et 9 du décret n°2004-490 et l'article L531-14 doivent être suivis dans leur intégralité.

Article 2 les éléments du paysage, naturels ou bâtis à préserver au titre de l'article L.151-419. Sur les documents graphiques sont identifiés et localisés des éléments de paysages, des monuments ou des bâtiments. Tous travaux ayant pour effet de modifier ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable conformément aux articles R.421-13, R.421-23 et R.421-28 du Code de L'Urbanisme.

Article 3 Eléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23. Sur les documents graphiques sont identifiés et localisés des éléments de paysages, des sites des secteurs pour des motifs écologiques : arbres remarquables, haies alignement d'arbres, ripisylve, bords du canal, bois, bosquets, sources, étangs, zones humides....

A-4 DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

Accès. Voirie Les accès aux terrains constructibles se font par voies privées ou publiques selon des caractéristiques techniques avec un demi-tour pour les impasses et sans gêner la circulation publique. L'accès sur une route départementale n'est pas recommandé.

Stationnement Une place au minimum est imposée en dehors du domaine public pour chaque construction.

Eau potable toute construction doit être raccordée à un réseau collectif ou à un captage.

Assainissement toute construction doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement ou avoir un dispositif individuel d'assainissement.

Eaux pluviales leur gestion doit être faite par le propriétaire sur l'unité foncière.

Défense incendie doit être en conformité avec les dispositions réglementaires.

Electricité L'enfouissement du réseau pourra être demandé.

A-5 DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction dans le périmètre de protection d'un monument historique doit respecter les prescriptions spéciales.

I Ensemble des zones et des secteurs à l'exclusion des secteurs Up, 4 articles définissent les conditions des constructions. On notera en particulier, que les architectures étrangères à la

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

région ne sont pas autorisées, que la construction maintiendra les ruissellements à l'extérieur de la parcelle. Les toitures des constructions principales doivent être à 2 versants ou plus, en tuile ou en ardoise avec une pente au moins de 70%. Les pentes et les matériaux des annexes ne sont pas réglementés ; la réalisation d'un toit en terrasse est possible. Les clôtures de 2m de haut maxi, seront soumises à autorisation dans 7 communes. Les panneaux solaires sont à privilégier. Les haies seront composées de plusieurs essences. Dans les secteurs de continuité écologique, les clôtures doivent être perméables à la petite faune.....

II Secteurs Up et Upa 5 articles définissent les conditions des constructions. On notera en particulier que les architectures archaïques ou étrangères à la région ne sont pas autorisées. Les nouvelles constructions ou les agrandissements devront tenir compte des constructions avoisinantes pour respecter le mouvement du bâti. Les toitures seront à deux pans avec une pente entre 40 et 45%. Les panneaux solaires sont à privilégier. En secteur Upa, seules seront autorisées les tuiles. En secteur Up, on admet les vérandas, les châssis de toit et les bacs aciers sur les annexes. Les haies seront composées de plusieurs essences. Les clôtures maçonnées n'auront que 60 cm de hauteur mais seront surmontées d'un dispositif à claire-voie.....

B Dispositions applicables aux zones urbaines

B.1 ZONE U ZONE URBAINE GENERALISTE

I Destination des constructions et affectation des sols

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

B.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

I Destinations des constructions et Affectations des sols

L'ouverture de carrière, les dépôts de véhicules, les parcs résidentiels de loisirs et de nouvelles installations classées sont interdits ainsi que toute nouvelle construction en zone Upa. Les aménagements agricoles, les entrepôts et bâtiments industriels sont soumis à des conditions

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 61 sur 120

particulières comme les annexes et les extensions dans le secteurs Uj. Dans le secteur Upa, les changements de destination des bâtiments existants, les annexes et les extensions doivent être en harmonie avec l'habitat existant. A la Guerche-sur-l'Aubois et à Jouet-sur-l'Aubois, le changement de destination des magasins et services en rez-de-chaussée sont interdits.

II Caractéristique urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Dans les secteurs Ua, Ub et Up, l'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau et respecter les conditions d'alignement ou de retrait avec les voies publiques sauf exceptions justifiées. Les constructions et les annexes peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à moins de 3 m avec des exceptions par rapport au retrait existant ou à la hauteur de l'égout de toit. A la Guerche-sur-l'Aubois et à Jouet-sur-l'Aubois, les hauteurs maximales sont limitées à 1 m à l'égout de toit sauf par rapport à la construction voisine ou en cas d'extension.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition			✓

L'ouverture de carrière, les dépôts de véhicules, les parcs résidentiels de loisirs et de nouvelles installations classées sont interdits et aucune nouvelle construction en zone Upa. Les constructions d'habitation pour le gardiennage sont autorisées.

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau et respecter les conditions de l'alignement à 5 mètres des voies publiques sauf exceptions justifiées. Les constructions nouvelles ou les agrandissements doivent être implantés à 3m des limites séparatives, une implantation différente peut être admise pour les bâtiments existants ou de

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

moins de 3,5m de hauteur. La hauteur des constructions pour les bâtiments d'activités est limitée à 10m à l'égout de toit ou 7 m pour les habitations.

B.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue, ZONE URBAINE RÉSERVÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

I Destinations des constructions et Affectations des sols

Les constructions d'habitation pour le gardiennage sont autorisées. Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de camping, les habitations légères les nouveaux garages collectifs de caravanes et de mobil-home sont interdits. Les constructions des installations classées ou non ICPE sont autorisées sous certaines conditions à remplir. Dans le secteur Ueh, le changement de destination des bâtiments existants est autorisé pour un usage d'habitation.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau et respecter les conditions de l'alignement à 5 mètres des voies publiques sauf exceptions justifiées. Les constructions nouvelles ou les agrandissements doivent être implantés à 3m des limites séparatives, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement des bâtiments existants ou de moins de 3,5m de hauteur.

C Dispositions applicables aux zones à urbaniser

C.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I Destinations des constructions et Affectations des sols

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

L'ouverture de carrière, les dépôts de véhicules, les parcs résidentiels de loisirs et de nouvelles installations classées sont interdits. Les villages de vacances, les terrains de camping, les habitations légères les nouveaux garages collectifs de caravanes et de mobil-home sont interdits. Les constructions à vocation industrielle, les entrepôts et les installations classées sont autorisés sous certaine conditions.

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau. Les constructions nouvelles peuvent être implantée sur les limites séparatives ou au moins à 3m de celles-ci sauf pour des constructions de moins de 3,5 m de hauteur et de moins de 40m².

C.2 ZONE 1AUE, ZONES A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I Destinations des constructions et Affectations des sols

L'ouverture de carrière, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de camping, les habitations légères, les nouveaux garages collectifs de caravanes et de mobil-home sont interdits. Les constructions d'habitation pour le gardiennage sont autorisées. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un alignement à 5 mètres des voies publiques sauf pour un bâtiment d'accueil, l'extension d'un bâtiment existant ou la présence d'une voie de desserte. La hauteur des constructions est fixée à 10m à l'égout de toit et à 7 m pour les habitations sauf en cas de reprise avec une construction voisine.

C.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU, ZONE A URBANUSER BLOQUEE

I Destinations des constructions et Affectations des sols

Selon le code de l'urbanisme on distingue :

- 1°/ les zones 2AUb mixtes (habitat, équipements, services, activités...)
- 2°/ les zones 2AUe pour les activités économiques
- 3°/ les zones 2AUc pour les équipements collectifs.

L'ouverture de carrière, les dépôts de véhicules, les parcs résidentiels de loisirs les villages de vacances, les terrains de camping, les habitations légères les nouveaux garages collectifs de caravanes et de mobil-home sont interdits.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées si elles ne peuvent pas être installées en dehors de la zone 2AU.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Hébergement hôtelier et touristique	✓		
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

D DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (AGRICOLE)

I Destinations des constructions et Affectations des sols

L'ouverture de carrière, les dépôts de véhicules, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les terrains de camping, les habitations légères les nouveaux garages collectifs de caravanes et de mobil-home sont interdits.

Dans la zone Ab, sont autorisés : les constructions d'habitation pour le gardiennage, le changement de destination de certains bâtiments pour un usage d'habitation ou d'hébergements touristiques, toutes les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles si elles ne sont pas incompatibles avec les activités pastorales ou forestières, les extensions et annexes des habitations existantes sous certaines conditions.

Les extensions et annexes seront situées à moins de 30m de l'existant, sans dépasser la hauteur des bâtiments existants ; l'agrandissement de surface de plancher sera limitée à 30% ou à 30 m² maxi selon la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe ne doit pas dépasser 60 m². L'emprise au sol de la totalité des bâtiments ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'Unité foncière.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêts collectifs en zone Ab, les habitations en zone Ah, les constructions à usage artisanal ou industriel sous certaines conditions en zone Ae.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Hébergement hôtelier et touristique		✓	
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un alignement à 5 mètres des voies publiques. Les constructions nouvelles sont implantées au moins à 3m des limites séparatives. La hauteur des constructions est fixée à 7m à l'égout de toit mais peut être supérieure pour s'aligner avec une construction voisine.

E DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (NATURELLE)

I Destinations des constructions et Affectations des sols

Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille sont interdits.

Sauf dans les zones Nb, Nbi et Npv sont autorisés : les installations nécessaires aux réseaux publics, les centrales photovoltaïques, les constructions d'habitation pour le gardiennage, le changement de destination de certains bâtiments pour un usage d'habitation ou d'hébergements touristiques, toutes les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles, les extensions et annexes seront situées à moins de 30m de l'existant, sans dépasser la hauteur des bâtiments existants et l'agrandissement de surface de plancher sera limitée à 30% ou à 30 m² maxi selon la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe ne doit pas dépasser 60 m². L'emprise au sol de la totalité des bâtiments ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'Unité foncière. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêts collectifs en zone Nb et Nbi.

Dans les secteurs NL et NLi sont autorisés, sous réserves de respecter le PPRi et sous certaines conditions : l'extension des constructions existantes, les constructions et les installations nécessaires aux activités sportives, les installations légères liées au tourisme, les constructions touristiques liées au canal.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Dans le secteur NLA, les constructions liées à l'accueil touristique sont autorisées.

Dans le secteur NLc, les campings, les hébergements touristiques, les parcs résidentiels, les constructions nécessaires aux activités sportives ou liées à l'accueil touristique.

Dans le secteur Nc, l'exploitation des carrières est autorisée sous certaines conditions.

Dans le secteur Nci, les extensions de constructions sont autorisées en respectant le PPRi.

Dans le secteur Npv, sont autorisées les centrales photovoltaïques.

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de clientèle	✓		
Hébergement hôtelier et touristique		✓	
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

II Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

L'implantation des nouvelles constructions doit être à plus de 10 m des cours d'eau. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un alignement à 5 mètres des voies publiques. Les constructions nouvelles sont implantées au moins à 3m des limites séparatives. La hauteur des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toit mais peut supérieure pour s'aligner avec une construction voisine.

Pour les extensions et les annexes, l'agrandissement de surface de plancher sera limitée à 30% ou à 30m² maxi selon la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe ne doit pas dépasser 60 m². L'emprise au sol de la totalité des bâtiments non liés à une exploitation agricole ne doit pas dépasser 30% de la surface de l'Unité foncière et il faut respecter la réglementation du PPRi de la Loire « Vals du bec d'Allier et de Givry ».

*

* *

4 ANNEXES - PPRI Vals du Bec d'Allier et de Givry

Note de présentation du PPRI

Le PPRI de la Loire est divisé en 3 parties depuis 2002, suite au découpage des anciens projets de protection de 1996 :

Le PPRI de la Loire « vals du Bec d'Allier et de Givry » qui concerne les communes de Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-lès-Aubigny, est opposable et annexé au PLUi de la Communauté de communes des Portes du Berry entre la Loire et le Val d'Aubois.

Le PPRI de la Loire « val de la Charité » et le PPRI de la Loire « val de Léré-Bannay » ne concernent aucune commune de la Communauté de communes des Portes du Berry entre la Loire et le Val d'Aubois.

Le PPRI de la Loire de 2002 a été révisé et approuvé le 22 mai 2018. Le PPRI révisé prend en compte les nouvelles connaissances sur la caractérisation de l'aléa naturel d'inondation et de rupture de digue. Les hauteurs de submersion sont plus importantes que celles retenues dans le PPRI Loire de 2002.

L'habitat est relativement dispersé. Toutefois Cuffy et Cours-lès-Barres font partie des 4 communes où les secteurs submersibles ont une forte concentration de l'habitat.

Dans le Val du Bec d'Allier, l'inondation survient très tôt, dès les crues biennales à quinquennales pour la partie aval non endiguée. En crue décennale, l'inondation par remous est déjà quasi totale.

Dans le Val de Givry, une levée continue de 9,5 km protège le Val. A partir de la crue décennale, le déversoir aménagé dans l'ouvrage anti-retour se met en fonctionnement et inonde progressivement le val par remous.

En matière de **hauteur de submersion**, l'aléa de référence se définit par les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) avec 4 zones d'aléa :

- Zone d'Aléa hauteur faible de 0,00 m à 0,50 m.

- Zone d'Aléa hauteur moyen de 0,50 m à 1,00 m le seuil de 1 m est la limite au-delà de laquelle il y a mise en danger des personnes

- Zone Aléa hauteur fort de 1,00 m à 2,50 m (submersion complète du rez-de-chaussée).

- Zone d'Aléa hauteur très fort au-dessus de 2,50 m

	sans vitesse marquée	avec vitesse marquée	zone de dissipation d'énergie	eaux permanentes
h < 0,50 m	Faible 1,2%	Moyen 0,1%	Très fort	Très fort
0,50 m < h < 1,00 m	Moyen 2,5%	Fort 0,1%		
1,00 m < h < 2,50 m	Fort 32,5%	Très fort 5,7%		
h > 2,50 m	Très fort 18,9%	Très fort 22,7%		
			7,0%	9,3%

La vitesse d'écoulement est un facteur aggravant.

Les zones de dissipation d'énergie prennent en compte le risque de défaillance des digues. Elles sont immédiatement à l'arrière des digues avec une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur des digues. Dans ces zones, aucune construction n'est autorisée.

Le zonage réglementaire comporte deux types de zones :

Les zones « A » d'expansion de crue sont des zones d'interdiction sauf exception. Elles comportent neuf types différents en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse. Les zones « B » déjà urbanisées peuvent recevoir de nouveaux projets pour compléter les dents creuses sous certaines conditions. Il y a huit types selon la nature des aléas.

Les possibilités de construction ont été restreintes. Elles doivent disposer en permanence d'un étage habitable au-dessus de la hauteur de crue, en cas d'inondation. Le PPRI prescrit des mesures de réduction de la vulnérabilité pour toutes les constructions neuves.

Les constructions sont interdites quelles que soient les mesures de réduction de la vulnérabilité, dans les zones affectées par une hauteur de submersion de 2,5 mètres et dans les zones de hauteur de submersion de plus d'un mètre avec une vitesse importante de la circulation de l'eau.

Le PPRI révisé introduit de nouvelles notions de hauteurs de submersion, de vitesse d'écoulement et de zones de dissipation d'énergie. Il en résulte une combinaison des aléas d'où une grille de synthèse des aléas plus complexe.

Pour toutes ces raisons, un nouveau règlement a été développé. Il tient compte du bâti existant, et définit les conditions de constructions nouvelles ou d'agrandissements pour chaque type de zone.

*

* *

5 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5-1 ORIENTATIONS COMMERCIALES

CADRE LEGISLATIF : Code de l'Urbanisme : l'Article L151-6 mais en particulier les articles L.141-16 et L.141-17 en l'absence d'un SCOT. L'Article L141-16 définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation. L'Article L141-17 précise les conditions d'implantation des équipements commerciaux.

DEFINITIONS : La destination commerces et activités de services – Centralité- Centralité urbaine - Implantation commerciale – Création commerciale

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE EXISTANTE : Concerne seulement la Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois. Il n'y a pas d'autre zone commerciale importante.

OBJECTIFS : Lutter contre la dévitalisation commerciale - Assurer une offre diversifiée – Limiter les déplacements - Limiter les friches commerciales - Favoriser la qualité des zones d'activités

ORIENTATIONS : Orienter l'aménagement commercial en fonction de la structuration de l'appareil commercial. Renforcer le rôle des centralités à la Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois. Maintenir dans les villages des commerces, favoriser de nouvelles implantations. Soutenir les tournées alimentaires. Les zones commerciales seront orientées à proximité des supermarchés. La création de commerces à l'extérieur des centralités et des zones commerciales en liaison avec la valorisation touristique. Aller vers des aménagements plus durables en économisant l'espace, en améliorant la desserte, en respectant le cadre de vie, en limitant l'impact sur l'environnement

5-2-A LES PRÉCAUNISATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

La trame viaire : Les axes majeurs permettent l'utilisation des véhicules assurant le service public en fonction du site et des besoins mais en prenant en compte les chemins piétonniers où on utilisera le végétal pour sécuriser. Les axes secondaires peuvent prendre la forme de voie partagée. les espaces doux faciliter leur identification, utiliser le végétal pour le tracé et mettre en place un mobilier approprié.

Objectifs : favoriser la mixité des espaces et diversifier les espaces publics.

La gestion des eaux pluviales : à l'échelle du projet d'ensemble ou de la parcelle, limitation des surfaces imperméabilisées. Mettre en place des espaces végétalisés publics et privés avec une palette végétale locale adaptée au site et diversifiée pour diminuer les coûts et réduire les besoins en eau.

PHASAGE INDICATIF DES OAP

5-2-b-2 OAP Commune de la Chapelle-Hugon

Centre Bourg n° 1 Section OA : parcelles 416 et 531 (2), parcelles 339 et 424 (5), parcelles 736 et 736 (2) et parcelle 190 (3) pour un total de 12 constructions.

Les Auvergnats et le Boisseau de noix Section OB : parcelles 748, 274, 349, 348 et 396 pour un total de 11 constructions (zones U).

5-2-b-3 OAP Commune du Chautay

Le Champ du Chautay Section OA : parcelles 672 et 630 pour un total de 4 constructions (zones U).

5-2-b-4 OAP Commune de Cours-les-Barres

« La Clairière » rue du Bois Section OD : parcelles 145 à 149bet 545 pour 10 constructions de surface moyenne de 1.000 m².

Le quartier du canal Section OD : parcelles 648 et 647 pour 13 constructions en zone 1Aub et 26 constructions en zone 2Aub.

Entrée du Bourg depuis Jouet-sur-l'Aubois Section OD : parcelles 529, 581, 580, 247 et 246 pour 11 constructions.

5-2-b-5 OAP Commune de Cuffy

Entre le roc et le champ de la poule Section OB : parcelles 959 pour 13 constructions (Zone 2AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

« Le palot et les Carrières » Pré du Palot, parcelles 1113 et 899 pour 13 constructions et Pré des Carrières parcelle 1408 pour 14 constructions (Zone 1AU) toutes de surface moyenne de 1.000 m².

« Les Fourmis » Section OB parcelles : 1096, 1288 et 1287 pour 10 constructions.

« Le grand Cour » Section OB : pour création d'un parking.

5-2-b-6 OAP Commune de Germigny-l'Exempt

« La Malanderie » Section Ob : parcelles 163, 164 et 167 pour 9 constructions (Zone U et 1AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

5-2-b-7 OAP Commune de La Guerche-sur-l'Aubois

Zone de loisirs et de tourisme « les Caillats » Section OB : parcelles 564, 1328, 1329, 1214 et 781 pour compléter et conforter le pôle d'équipements existants.

Zone d'activité intercommunale Section OB : parcelles 1316 et 1317 pour développer la zone d'activités intercommunales entièrement occupée.

5-2-b-8 OAP Commune de Jouet-sur-l'Aubois

Zone d'activités et zone d'habitat quartier des mares Section OB : parcelle 15 pour développer des activités et parcelle 29 pour 12 constructions (Zone 2AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

« Quartier des Genièvres » Section OB : parcelles 1462 à 1477 pour 16 constructions (Zone 1AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

« Quartier de Saint Germain » Section OA : parcelle 1653 pour 10 constructions (Zone 1AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

5-2-b-9 OAP Commune de Marseilles-les-Aubigny

« zone d'activités des Essarts » Section AK : parcelles 78 et 79 pour développer des activités.

« Quartier des Clarcis » Section AK : parcelles 393 et 367 pour 5 constructions (Zone 1AUb) et 15 constructions (Zone 2AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

« Jardins des crocs Barons » Section AI : parcelles 198 à 222, 258 et 256 pour 12 constructions.

« Hameau des Loges » Section AC : parcelles 133, 132, 122, 105 et 106 pour 5 constructions.

5-2-b-10 OAP Commune de Menetou-Couture

« Hameau de l'Usage » Section ZE : parcelles 79, 25, 26, 22 et 23 pour 7 constructions.

« Feuillarde » Section OB : parcelles 848 et 845 pour 5 constructions.

5-2-b-11 OAP Commune de Saint Hilaire de Gondilly

« Petit Villefranche, Grand-cour et Villefranche » Section OA : parcelles 240 et 397 pour densifier l'urbanisation existante et développer le golf.

5-2-b-12 OAP Commune de Torteron

« La petite Garenne » Section OC : parcelles 1004, 1123, 1226, 1136 à 1139, 1065 à 1068, 692, 623 et 694 pour 8 constructions (zones U), pour 9 constructions (1^{ère} zones 2AUb) et pour 9 constructions (2^{ème} zones 2AUb) de surface moyenne de 1.000 m².

« Rue de la Gare et Rue des Loges » Section OC : parcelles 1122 et 967 pour rue des Loges 4 constructions (zones U) et rue de la Gare 7 constructions (zones U).

« Rue du Lavoir et chemin du petit Torteron » Section OC : parcelles 345, 139, 1202 et 1203 pour 6 constructions.

Les zones 1AUb feront l'objet d'aménagement d'ensemble.

Pour chaque OAP, il est précisé les conditions de connexion au bourg, les intégrations paysagères avec respect des structures paysagères présentes et l'organisation de la gestion des eaux.

5-3 OAP TRAME NOIRE ET BIODIVERSITÉ

5-3-A INTRODUCTION Le code de l'Urbanisme précise que les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement.

5-3-B INTÉGRATION DE LA TVB PARTICULIÈREMENT LA TRAME NOIRE

La trame noire n'est pas facile à identifier bien qu'étant un élément essentiel dans la conservation de la biodiversité.

La faune nocturne est perturbée par les cycles de forte et faible luminosité due aux lumières artificielles. La trame noire de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois est riche de 4 espèces nocturnes à enjeux : la Barbastelle d'Europe, le Grand Murin, le Grand Rhinolophe et le Petit Rhinolophe qui nichent dans les bâtiments où il faut éviter la venue d'animaux nuisibles.

Les arbres d'intérêts (gîtes et élément de chasse) peuvent favoriser et servir de gîte à la faune sauvage tel que l'écureuil, les rapaces nocturnes. Une aire de protection doit être prévue lors des aménagements.

Les haies et les vergers Les haies n'ont pas qu'une vocation séparative : les haies basses utilisées en séparation de pâtures, les haies arborées et buissonnantes servent de coupe-vent et certaines haies, dans les fortes pentes, maintiennent les sols par leurs système racinaire. Les vergers sont des milieux semi-ouverts dont la vocation première est la culture fruitière d'espèces anciennes.

Les prairies et les bandes herbacées ont de multiples intérêts pour l'agriculture en réduisant l'évaporation, en freinant les ruissellements, l'érosion des sols et en facilitant l'infiltration des eaux. Elles participent à la biodiversité (insectes et faunes du sol).

Les zones humides devront être intégrées au mieux dans les aménagements et pour éviter leur assèchement, on limitera l'imperméabilisation des sols. Leur présence est indispensable pour les chiroptères dans la vallée de l'Aubois.

Les cours d'eau dont les ripisylves limitent l'érosion des berges, sont favorables à l'hébergement, au nourrissage et à la nidification de nombreuses espèces. En absence de ripisylve, il faut maintenir une bande enherbée de 5 mètres le long des cours d'eau.

5-3-C FAVORISER LA BIODIVERSITÉ AU SEIN DES ESPACES URBAINS

Protéger et développer les points de biodiversité et de nature ordinaire. Analyser l'existant et les moyens intrinsèques avec un choix de variétés et d'aménagements. Il faut aménager des jardins et végétaliser les espaces bâtis.

Un jardin est un condensé de biodiversité : fleurs, arbres fruitiers, arbres d'ornement avec également des points d'eau.

Dans les parcs et espaces publics pratiquer l'utilisation d'animaux pour le pâturage des pelouses faire des fauches tardives, planter des massifs de fleurs avec des variétés locales ou vivaces.

*

* *

6 RÉPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le projet de PLUI de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a été adressé le 30 juin 2020 aux 39 Personnes Publiques Associées et aux personnes et organismes ayant demandé à être consultés, qui étaient sollicités pour donner leur avis sur le Projet. Douze d'entre elles ont fait parvenir un avis ou des remarques qui ont été insérées dans le dossier soumis à enquête.

- Avis de la **CDPENAF** du 15 septembre 2020 : 1°/avis favorable sur le projet de PLUI au titre de l'article L 159-16 du code de l'Urbanisme sous réserve de créer des lisières de transitions entre les zones 1AU et 2AU dans les OAP, 2°/ avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des STECAL, 3°/ avis favorable à l'unanimité sur le règlement du PLUI pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N, 4°/ avis favorable à l'unanimité sur les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée. Les STECAL destinés à accueillir des centrales photovoltaïques ont fait l'objet de 3 avis défavorables.

- Avis du **Conseil Régional du Centre Val de Loire** du 24 septembre 2020 qui formule des observations au regard des règles et objectifs du STRADDET approuvé le 4 février 2020 par le préfet de Région.

- Avis du **Conseil Départemental du Cher** du 14 septembre 2020 concernant les plans d'alignement faisant l'objet une enquête conjointe

- Avis de la **Direction Départementale des Territoires** du 21 septembre 2020 assorti de plusieurs observations relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable selon l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

- Avis favorable de la **Chambre d'Agriculture du Cher** du 3 septembre 2020 sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

- Avis de la **Chambre de Commerce du Cher** du 10 juillet 2020 sans observation.

- Avis positif du **Centre régional de la Propriété Forestière d'Île de France et du Centre Val de Loire** du 16 septembre 2020 avec une demande pour autoriser les constructions liées à l'exploitation forestière et avec une note du CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

- Avis favorable du **Syndicat mixte de Pays Loire et Val d'Aubois** du 7 juillet 2020.

- Avis favorable de la **C.C. Berry Loire Vauvise** du 25 septembre 2020.

- Avis de la **C.C. du pays de Nérondes** du 15 juillet 2020 demandant le classement des terrains relatifs à l'éventuel projet de gare du TGV POCL.

- Avis de l'**Institut National de l'Origine et de la qualité** du 21 août 2020.

- L'**Autorité Environnementale** confirme le 2 octobre 2020 l'impossibilité matérielle de donner un avis pour le 30 septembre 2020

L'absence de réponse à l'envoi du 30 juin 2020 dans un délai de 3 mois, vaut acceptation sans observation.

*

* * *

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche
Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 74 sur 120

7 PROJET DE PÉRIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS **DES MONUMENTS HISTORIQUES DE :** **ÉGLISE SAINT-ETIENNE - USINE DU HAUT** **FOURNEAU LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS**

1 PRÉSENTATION

1-1 Cadre juridique

Les abords des monuments historiques

Selon les 4^{ème} alinéa de l'article L621-30 du Code du patrimoine, tout immeuble nu ou bâti visible depuis un monument classé est considéré comme étant dans le champ de visibilité de celui-ci.

Création du dispositif PPM/PDA puis PDA

Sur Proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, le périmètre d'un édifice classé ou inscrit peut être modifié. Lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLUi le périmètre de 500 m mentionné dans l'article L621-30 peut être modifié sur proposition de l'ABF après accord de la commune. En cas de désaccord, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le PLUi auquel il est annexé conformément à l'article L126-1 du code de l'Urbanisme.

Evolution du dispositif avec la loi ICAP du 7 juillet 2016

A partir de la loi du 7 juillet 2016, ce dispositif est modifié pour devenir un Périmètre Délimité Adapté (PDA). Le processus de création du PDA reste le même que celui de l'ancien dispositif.

Modalité de la création d'un PPM/PDA

Le préfet porte à la connaissance du président de l'établissement public ou du maire, la proposition faite par l'Architecte des Monuments de France. Selon l'article R621-95 du code de l'Urbanisme, la décision de création d'un périmètre délimité adapté des abords est notifiée par le préfet de Région à la commune ou à l'EPCI en matière de Plan Local d'Urbanisme.

1-2 Présentation PPM/PDA

Il a pour but d'éliminer de son champ d'action obligatoire, tous les projets dénués d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager. Le nouveau PDA peut diminuer ou augmenter, pour ne retenir que des ensembles d'immeubles, des espaces ou des cônes significatifs à la mise en valeur du monument.

L'application du nouveau périmètre

Dans un PDA, le critère de co-visibilité n'existe plus. Les projets situés dans un PDA sont soumis à l'accord de l'ABF et de ses prescriptions comme un projet en champ de visibilité hors PDA. L'avis de l'ABF doit être rendu dans les mêmes délais qu'avant.

1-3 La procédure de création

1^{ère} étape : proposition du projet

- Proposition de l'ABF de la modification de périmètre.
- Porter à connaissance par le préfet de la proposition de l'ABF de modifier le périmètre de protection du monument.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 75 sur 120

- Accord de principe de la réalisation du PDA entre l'ABF et la commune et éventuellement le Conseil municipal.

2^{ème} étape : élaboration du projet

- Réalisation d'un dossier de présentation du projet.

3^{ème} étape : présentation du projet

- Envoi et présentation du rapport de présentation.
- Discussion sur les limites du PDA.
- Eventuellement consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) pour avis.
- Porter à connaissance pour avis au Préfet du département.
- Présentation du dossier final au cours d'un conseil municipal (facultatif).

4^{ème} étape : approbation du projet

- Arrêt du projet. Si l'avis de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme sur le projet de PDA est défavorable, le projet est abandonné ou modifié.
- Une enquête publique unique est diligentée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme dans le cas d'une élaboration ou d'une modification. Elle porte à la fois sur le PLUi et le périmètre.
- Le commissaire enquêteur a également pour mission de rencontrer le propriétaire ou l'affectataire, et le cas échéant la ou les communes concernées.
- Accord en matière de PLUi. A défaut, la décision est prise par l'autorité administrative après avis de la CRPA (si périmètre <500m) ou par décret du Conseil d'Etat après de la CNPA (si périmètre >500m).
- Corrections éventuelles suite à l'enquête publique, le préfet doit consulter l'ABF.
- Nouvelle délibération de l'autorité compétente, si c'est un refus et que le périmètre fait plus de 500m, la CNPA valide ou non le périmètre par décret du Conseil d'Etat. Pour périmètre inférieur à 500m, c'est la CRPA qui étudie le dossier. Si le conseil municipal approuve les résultats de l'enquête, le préfet prend un arrêté.
- Mesure de publicité.
- Annexion du PDA au document d'urbanisme par l'autorité compétente.

Procédure dite d'Etat (hors révision de documents d'urbanisme)

1^{ère} étape : proposition du projet.

- Proposition de la modification du périmètre par l'ABF.
- Consultation par le préfet de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

2^{ème} étape : élaboration du projet

- Réalisation d'un dossier de présentation du projet.

3^{ème} étape : présentation du projet

- Envoi et présentation du rapport de présentation.
- Présentation du dossier final au cours d'un conseil municipal

4^{ème} étape : approbation du projet

- Enquête publique est diligentée par le préfet incluant la consultation du propriétaire ou de l'affectataire.
- Consultation pour accord de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, Corrections éventuelles suite à l'enquête publique. En cas de modification, consultation de l'ABF.
- Nouvelle délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. Si c'est un refus et que le périmètre fait plus de 500m, la CNPA valide ou non le périmètre par décret du Conseil d'Etat. Pour périmètre inférieur à 500m, c'est la CRPA qui étudie le dossier. Si le conseil municipal approuve les résultats de l'enquête, le préfet prend un arrêté.
- Mesure de publicité.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 76 sur 120

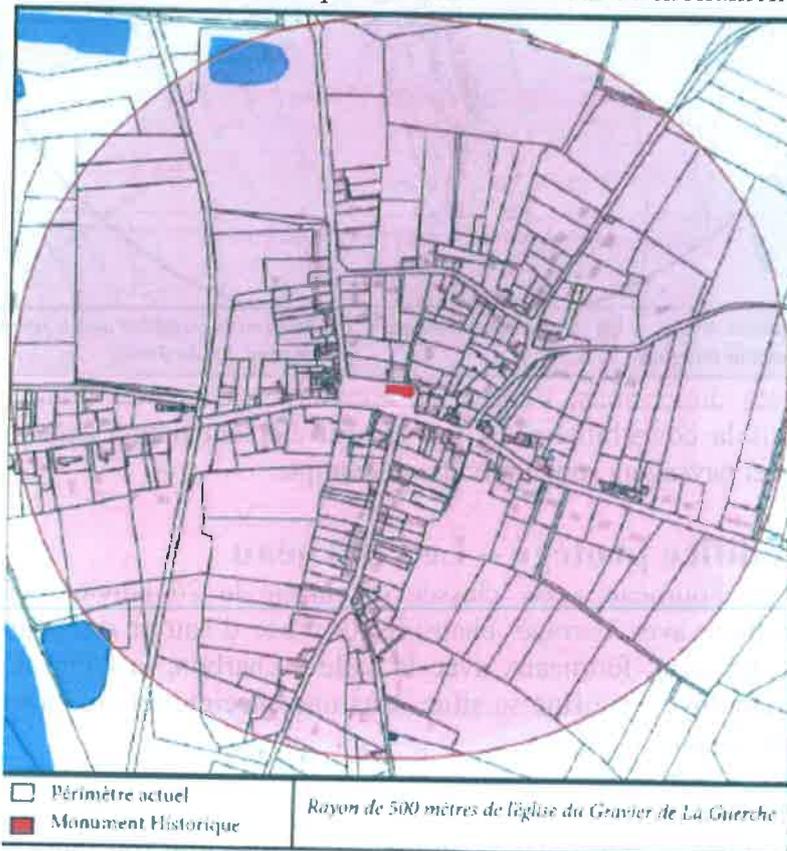
- Annexion du PDA au document d'urbanisme par l'autorité compétente.

2 LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

2-1 Rappel sur l'édifice protégé: église St Etienne du Gravier

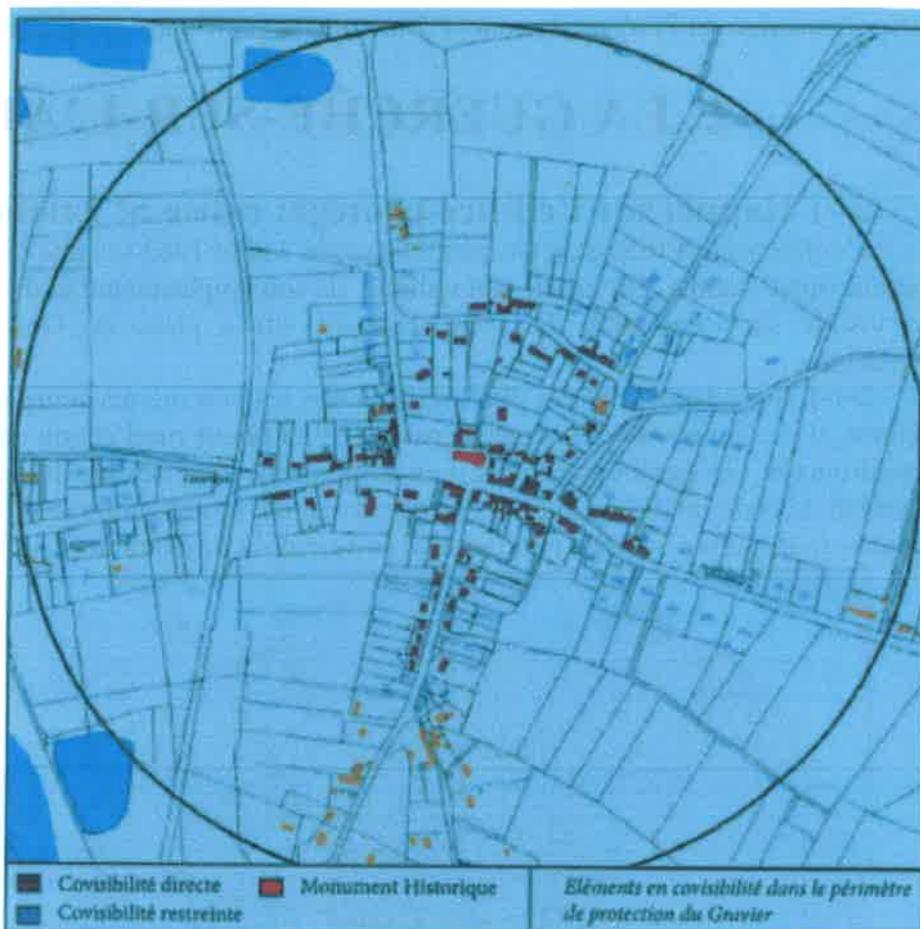
L'église Saint Etienne du Gravier, classée le 7 août 1963 se situe dans le bourg ancien de la Guerche-sur-l'Aubois. Du fait de son volume, de son emplacement et du parcellaire aéré, elle est très visible sur l'ensemble des axes. Elle est située place du Gravier, zone d'habitations hétéroclites.

2-1-1 Actuels abords des 500 mètres Dans les 500 mètres actuels, d'une superficie de 83 hectares, il y a la présence de zones agricoles, d'un bourg rural et son développement récent, un hippodrome et des pavillons récents. Les abords sont traversés par le grand axe de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue Bordelage avec un grand nombre d'habitations relativement récentes et dénuées d'intérêts pour la mise en valeur du monument.



2-1-1-3 Les éléments de covisibilité Les éléments de covisibilité ne sont pas figés et évoluent dans le temps :

- la majorité des éléments de covisibilité directe se trouvent avenue du Maréchal Leclerc, rue du Bordelage et rue de la fleur de Lys.
- Certains éléments bâtis de la rue du Bordelage et de l'avenue du Maréchal Leclerc sont en covisibilité.
- Non bâti : les espaces agricoles situés en sud et ouest.



Par sa situation et ses dimensions, l'église du Gravier engendre un grand nombre d'éléments en covisibilité mais la covisibilité n'est pas le seul élément pour l'élaboration du PDA. Les cadres bâtis urbains et paysagers sont à prendre en compte.

2-2 Rappel sur l'édifice protégé – Le Fourneau

L'usine métallurgique Le Fourneau a été classée par arrêté le 20 janvier 2006. Elle comporte un système hydraulique avec barrage, chaussée, la prose d'eau et ses coursiers, le regard et le lavoir à minerai, les deux fourneaux avec la salle à charbon, la halle de coulée, l'écurie et les logements des employés. L'usine se situe dans une enceinte arborée à proximité des étangs du Fourneau et de Robinson

2-2-1 Actuels abords des 500 mètres

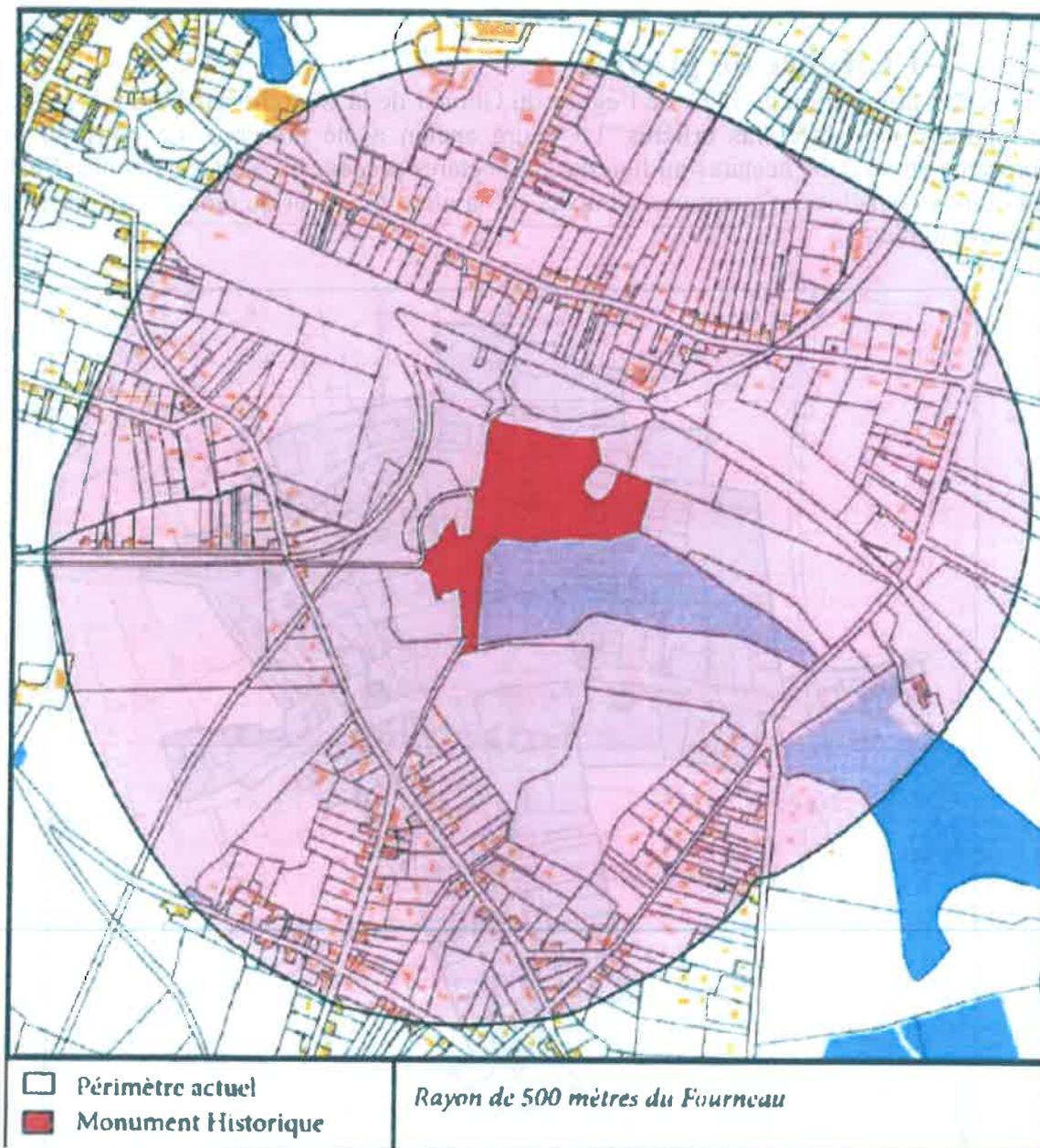
La carte de la page suivante présente l'actuel périmètre de protection soit une surface de 132 hectares. Les 500 mètres du Fourneau sont caractérisés par une forte présence d'espaces boisés et d'étangs. La totalité des abords se compose de zones pavillonnaires plus ou moins récentes présentant peu d'intérêt architectural.

Deux éléments ressortent : la Villa des Tilleuls et la maison du Régisseur.

2-2-1-3 Les éléments de covisibilité Les éléments de covisibilité ne sont pas figés et évoluent dans le temps :

- Aucun élément bâti n'est en covisibilité directe avec les parties bâties du Fourneau.
- Certains éléments bâtis de la rue de Robinson sont légèrement en covisibilité.
- Non bâti : l'étang du Fourneau dans sa totalité et la rue Robinson en amont de l'étang.

La situation enclavée du Fourneau entre l'étang du Fourneau et des parties boisées n'engendre pas d'éléments bâtis covisibles de façon directe. La covisibilité n'est pas le seul élément pour l'élaboration du PDA. Les cadres bâtis urbains et paysagers sont à prendre en compte

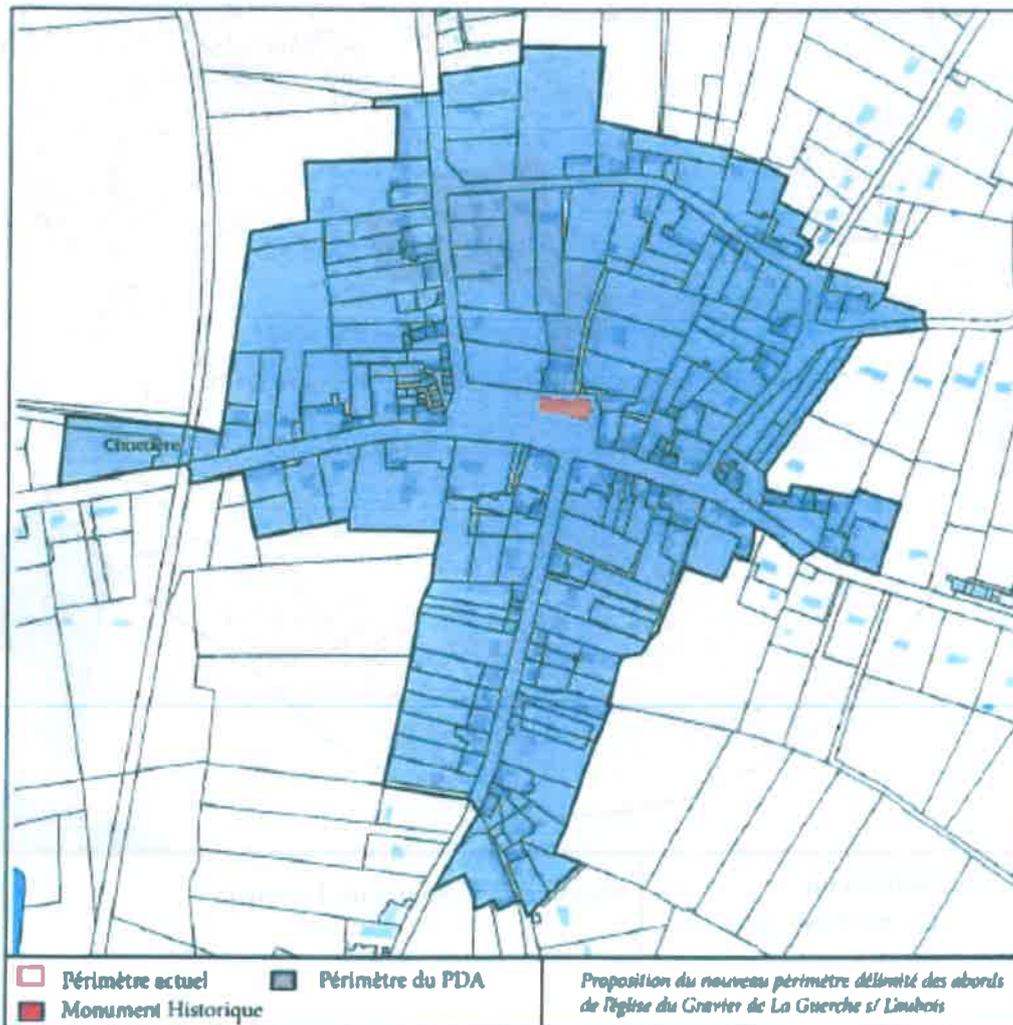


*
* *

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES NOUVEAUX PÉRIMÈTRES

3-1 L'église du gravier

Cette proposition du PDA de l'église du Gravier de la Guerche-sur-l'Aubois s'est efforcée de répondre aux différents critères. Le bourg ancien a été préservé. Le nouveau périmètre représente environ 17 hectares au lieu des 83 hectares précédents. Plusieurs zones d'habitations peu ou non covisibles, n'ayant pas d'impact sur la mise en valeur du monument, ont été écartées du nouveau plan.



3-1-1 Objectifs qualitatifs

Mettre en valeur la place du Gravier en conservant l'aspect traditionnel du bourg, son caractère rural et en veillant à l'implantation du bâti sur la parcelle, à l'expression des clôtures sur la rue et aux matériaux. Les entrées de ville seront également contrôlées en particulier sur la D976. Le nouveau périmètre participera à la mise en valeur de l'église.

3-1-2 Nouvelles délimitations du PDA du Gravier

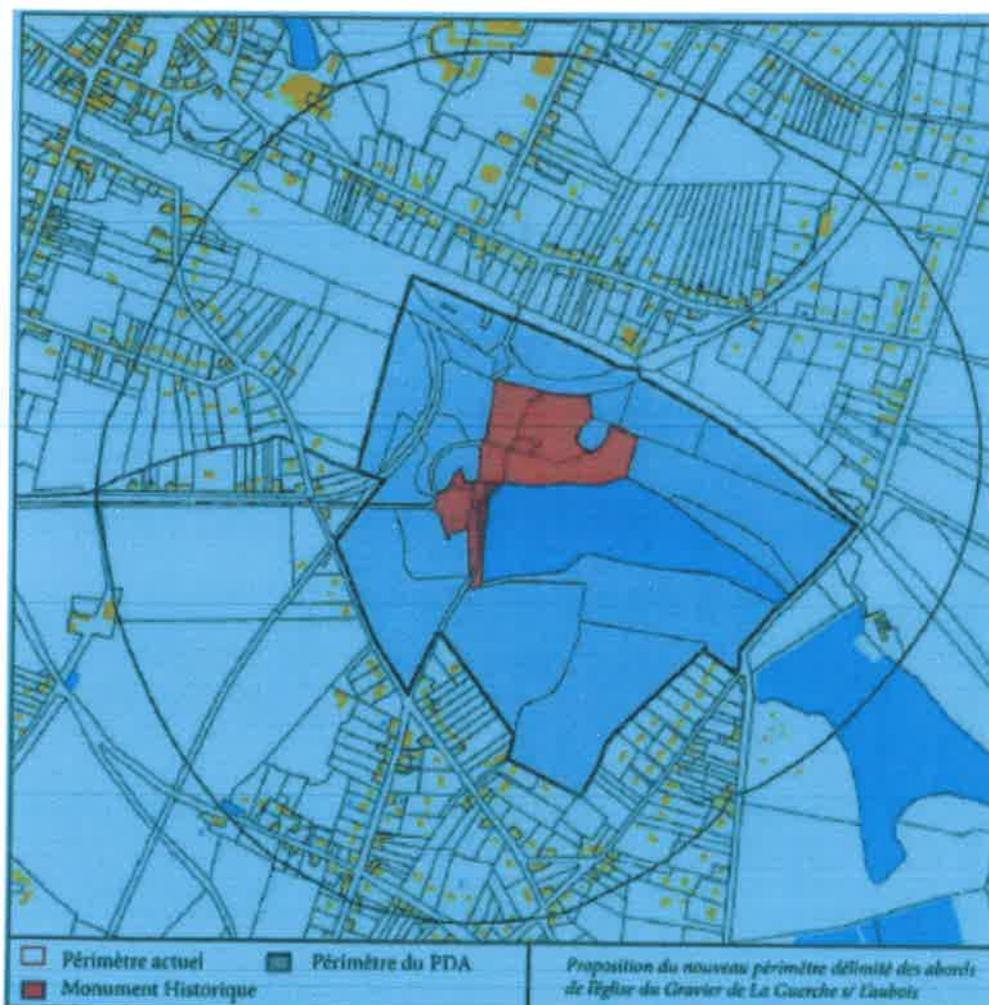
Le nouveau PDA de l'église du Gravier est délimité comme suit :

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche
Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

- Façade ouest : les parcelles 201, 200, 199, 197 et 196 de la section AB.
- Façade nord : le PDA se poursuit sur la rue de l'Hippodrome puis sur les parcelles 237-15, 388-19, 402, 404 et 406 pour intégrer la totalité de la rue de la fleur de Lys.
- Façade est : le périmètre prendra en compte le début de la rue Château du Gravier et la rue de la Barelle correspondant aux parcelles 416-17, 57, 56 et 60. Le périmètre se poursuit sur l'avenue du Maréchal Leclerc avec les parcelles 52, 53, 306, 304-50, 366 et 365.
- Façade sud : Le PDA se poursuit avec l'ensemble de la rue du Bodelage. Il prend en compte l'ensemble des parcelles dans leur intégralité jusqu'au croisement avec la ruelle du Bodelage. L'extrémité sud correspond aux parcelles 330, 130, 132 et 648.
- Façade Sud-Ouest : Le PDA se poursuit jusqu'à la parcelle 201 en prenant en compte la partie ouest de la rue du Bodelage et de l'avenue du Maréchal Leclerc sur les parcelles 399, 240, 164, 166, 171, 170 et 169. Le bourg ancien composé de l'avenue du Maréchal Leclerc, de la rue du Bodelage, de la Fleur de Lys et la place du Gravier, sera conservé.

3-2 Le Fourneau

La proposition de PDA de l'usine du Fourneau de la Guerche-sur-l'Aubois s'est efforcée de répondre aux différents critères. L'espace paysager autour du Fourneau a été préservé contribuant à la mise en valeur du monument.



Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche
 Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Le nouveau périmètre représente 33 hectares au lieu de 132 hectares dans le périmètre de 500 mètres. La majorité du cadre bâti a donc été retirée.

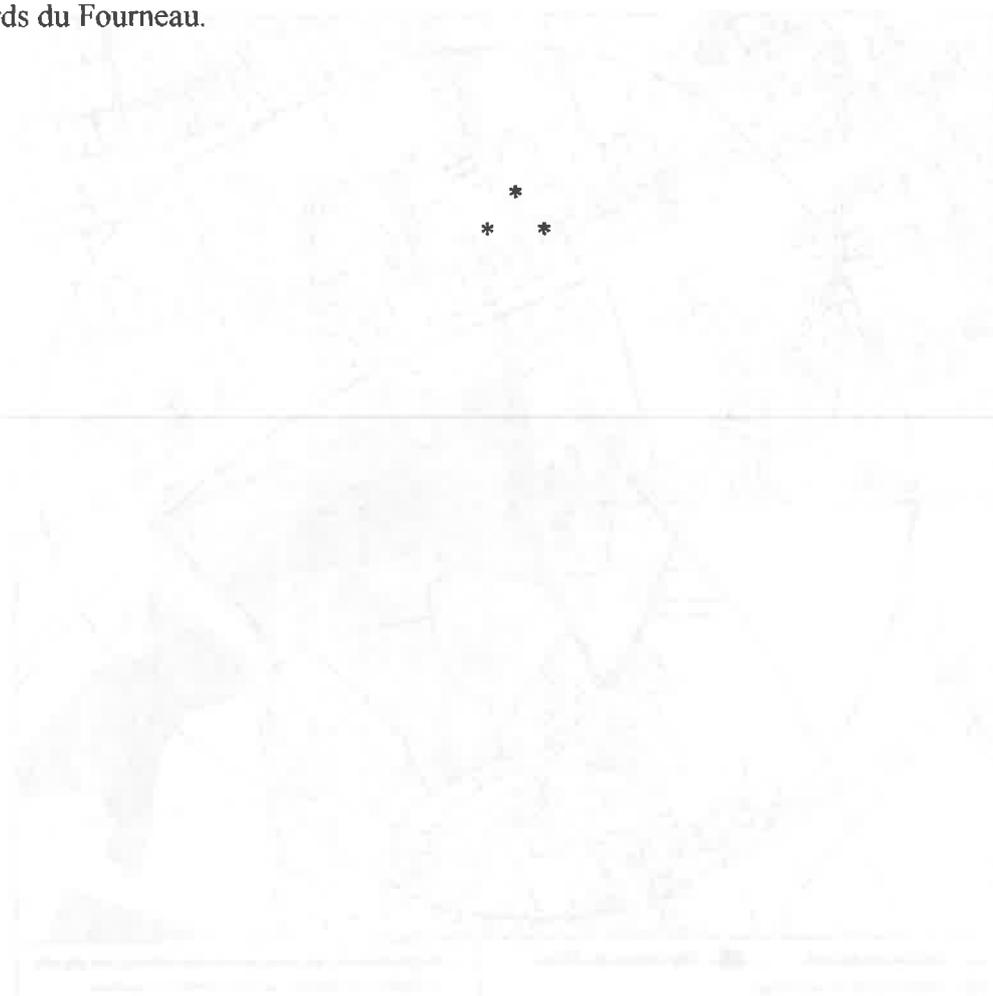
3-2-1 Objectifs qualitatifs

Mettre en valeur le Fourneau, son écrin paysager en conservant ses abords immédiats (parc et étang) et en veillant aux nouvelles constructions dans ce secteur. Le nouveau périmètre participera à la mise en valeur des abords de l'usine du Fourneau.

3-2-1 les nouvelles délimitations du Fourneau

Le nouveau PDA l'usine du Haut Fourneau de la Guerche-sur-l'Aubois est délimité comme suit :

- Limites nord : les parcelles 240, 348, 80 et 82 correspondent à l'entrée nord du Fourneau et ses abords immédiats.
- Limites nord-est : Le PDA se poursuit jusqu'à la parcelle 351-369-368 correspondant à l'avenue de la République.
- Limites est : le nouveau périmètre conservera les parcelles 367-365-1132-365 afin de favoriser l'étang du Fourneau.
- Limites sud : Le nouveau PDA se poursuit avec l'ensemble formé par les parcelles 398-361-359- et 1250 afin de valoriser les espaces paysages aux abords du Fourneau.
- Limites ouest : le PDA se poursuit jusqu'à la parcelle 240 point d'origine en prenant en compte les parcelles 750-751-183-347 et 348 protégeant les éléments paysagers aux abords du Fourneau.



8 MODIFICATIONS et ABROGATIONS **DES PLANS D'ALIGNEMENT** **DES ROUTES DEPARTEMENTALES** **Communauté de Communes des Portes du Berry**

1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Définition et objectif L'alignement est déterminé par l'autorité administrative, il fixe la limite de propriété du domaine public au droit des propriétés riveraines. Le plan d'alignement permet l'évolution du réseau routier en élargissant les voies de circulation pour les adapter aux nouveaux usages et dégager la rue de constructions pouvant être nuisibles. Lorsqu'un immeuble est frappé d'alignement, tous les travaux confortatifs sont interdits.

La démarche du département du Cher La communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois élabore son plan local d'Urbanisme intercommunal qui sera soumis à une enquête publique. Les plans d'alignement des routes départementales sont inscrits dans les servitudes d'utilité publique reportées en annexe du PLUi. Le Département a mené une réflexion sur l'intérêt de conserver, de modifier ou d'abroger les plans d'alignement souvent adoptés au XIXème et qui ne sont plus adaptés. Comme le Département n'envisage pas de projets routiers et si la largeur des trottoirs est suffisante, les plans d'alignement devraient être abrogés. Si la largeur des trottoirs est insuffisante ou que le bâtiment frappé d'alignement est trop proche de la voie, le plan devrait être conservé sur cette section.

Les communes concernées par la démarche. Les communes concernées par l'abrogation d'un plan d'alignement : Apremont-sur-Allier, Cours-les-Barres, Cuffy, La Chapelle-Hugon, La Guerche-sur-l'Aubois, Le Chautay, Menetou-Couture et Torteron. Les communes concernées par la modification d'un plan d'alignement : Cours-les-Barres, Germigny-l'Exempt, Jouet-sur-l'Aubois, la Chapelle-Hugon, Marseilles-les-Aubigny, Menetou-Salon et Torteron.

Délibérations. Toutes les communes ont délibéré et approuvé le projet du département. Elles ont fourni une copie de leur délibération jointe dans chaque dossier.

La réglementation Les conseils municipaux ont été consultés conformément à l'article L.131-6 du code de la voirie. Selon l'article L.131-4 du code de la voirie, une enquête publique doit être organisée pour l'abrogation ou la modification des plans d'alignement. Selon l'article L.123-6 du code de l'environnement, plusieurs projets peuvent faire l'objet d'une enquête unique.

Déroulement de l'enquête publique Le Département a sollicité la communauté de communes des Portes du Berry pour recourir à une enquête unique pour le PLUi et les abrogations ou modifications des plans d'alignement sur son territoire. La C.C des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a donné son accord le 4 mars 2019 et organisera l'enquête. Le Conseil Départemental a délibéré sur ce principe, le 13 mai 2019.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes
des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications,
abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 83 sur 120

2 NOTICES EXPLICATIVES

2-1 Suppressions des plans d'alignement sur les Départementales 45, 76 et 100

Les plans d'alignement de la commune de d'Apremont-sur-Allier ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 45 Route de Cuffy et le Bourg, le 18/12/1873.
- RD 100 Le Bourg, les 21/06/1877 et 19/06/1879.
- RD 76 n'existe plus dans les faits, le 19/06/1879.

Ces servitudes d'alignement ne sont plus d'actualité et il est envisagé de les abroger.

2-2 Modifications et abrogations des plans d'alignement sur les Départementales 100 et 920

Les plans d'alignement de la commune de la Chapelle-Hugon ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 100 Rue Serge Duchailoux, Route d'Apremont-sur-Allier, le 21/08/1875.
- RD 920 Rue de la Guerche-sur-l'Aubois, le 15/05/1887

Sur la RD 100, le trottoir étant inférieur à 1,40 m entre les points PR4+554 à PR+567, pour le bâtiment situé à droite entre ces 2 points, il est envisagé une modification du plan d'alignement. Le plan d'alignement concernant la RD 920 sera abrogé.

2-3 Modifications et abrogations des plans d'alignement sur les Départementales 12 et 920

Les plans d'alignement de la commune de Cours-les-Barres ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 12 Rue de Fourchambault, le 26/06/1880.
- RD 920 grande rue le 26/06/1880.
- RD 920 route de Cuffy le 10/04/1888

Sur la RD 920, le trottoir étant inférieur à 1,40 m entre les points PR44+789 à PR44+797, seule la parcelle située à droite entre ces 2 points, restera concernée par le plan d'alignement. Les plans d'alignement concernant la RD 12 et la RD 920 route de Cuffy seront abrogés.

2-4 Abrogation du plan d'alignement sur la route départementale 45

Le plan d'alignement de la commune de Cuffy a été approuvé par le Conseil départemental : RD 45 rue des écoles et rue du 8 mai 1945, le 19 août 1884

Cette servitude d'alignement n'est plus d'actualité et il est envisagé de l'abroger.

2-5 Modifications des plans d'alignement sur les Départementales 15 et 100

Les plans d'alignement de la commune de Germigny-l'exempt ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 15 route de Sancoins et de la Guerche-sur-l'Aubois, le 11/08/1860
- RD 100 rue de la Chapelle-Hugon, le 19/12/1878.

Sur la RD15 des bâtiments empiètent sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR41+386 à PR41+397, côté gauche, et sur la RD 100 un bâtiment empiète sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PRO+65 à PRO+100, côté gauche en conséquence les plans d'alignement restent concernés par ces deux bâtiments.

2-6 Modifications des plans d'alignement sur les Départementales 12 et 920

Les plans d'alignement de la commune de Jouet-sur-l'Aubois ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 920 rue de la Chapelle, le 27/01/1863. - RD 12 Grande rue, le 15/04/1884.
- RD 920 rue des Ponts, le 15/04/1885.

Sur la RD12 deux bâtiments empiètent sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR80+355 à PR80+385 côté gauche et un bâtiment entre les points PR80+275 à PR80+287 côté droit.

Sur la RD 920 un bâtiment empiète sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR40+697 à PR40+745 côté droit, entre les points PR40+692 à PR40+702 côté gauche et deux bâtiments empiètent entre les points PR40+745 et PR40+773 côté gauche.

En conséquence les plans d'alignement restent concernés pour tous ces bâtiments.

2-7 Abrogation du plan d'alignement sur les routes départementales 200 et 976

Les plans d'alignement de la commune de **La Guerche-sur-l'Aubois** ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 200 avenue de la République, le 06/09/1885.
- RD 976 avenue du Général Leclerc, le 20/04/1851.
- RD 976 rue Henri Barbusse, le 20/06/1842.

Ces servitudes d'alignement ne sont plus d'actualité, il est envisagé de les supprimer.

2-8 Abrogation du plan d'alignement sur les routes départementales 50 et 920

Les plans d'alignement de la commune de **Le Chautay** ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 50 route de Torteron, le 08/1898.
- RD 920 route de la Guerche-sur-l'Aubois, le 23/04/1884.

Ces servitudes d'alignement ne sont plus d'actualité, il est envisagé de les supprimer.

2-9 Modifications du plan d'alignement sur la Départementale 45

Le plan d'alignement de la commune de **Marseilles-les-Aubigny** a été approuvé par le Conseil départemental sur la route départementale 45 le 19/08/1884 puis modifié le 29/04/1892.

Sur la route départementale 45, trois bâtiments empiètent sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR15+526 à PR15+537, entre les points PR15+948 à PR15+958 et entre les points PR15+973 à PR15+975. En conséquence les plans d'alignement restent concernés par ces trois bâtiments.

2-10 Modifications et abrogations des plans d'alignement sur les Départementales 12 et 26

Les plans d'alignement de la commune de **Menetou-Couture** ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 12 rue principale, le 18/02/1880.
- RD 26 rue de Nérondes, le 29/10/1865.

Sur la route départementale 12, quatre bâtiments empiètent sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR74+423 à PR74+427 côté droit entre les points PR74+326 à PR74+337 côté gauche et entre les points PR74+328 à PR74+344 côté droit et entre les points PR74+481 à PR74+496. En conséquence les plans d'alignement restent concernés par ces trois bâtiments. Le plan d'alignement concernant la RD26 sera abrogé.

2-11 Modifications et abrogations des plans d'alignement sur les Départementales 26 et 50

Les plans d'alignement de la commune de **Torteron** ont été approuvés par le Conseil départemental :

- RD 26 rue de Nérondes, le petit Torteron et rue du commerce, le 19/06/1861.
- RD 50 Grande rue et Rue de La Guerche-sur-l'Aubois, le 10/04/1888

Sur la route départementale 26, quatre bâtiments empiètent sur la largeur du trottoir qui est inférieur à 1,40 m entre les points PR11+901 à PR11+937 côté droit ; entre les points PR11+881 à PR11+894 côté droit ; entre les points PR11+156 à PR11+187 côté droit et entre les points PR11+115 à PR11+129 côté droit. En conséquence les plans d'alignement restent concernés par ces quatre bâtiments. Le plan d'alignement concernant la RD 50 sera abrogé.

*
* *

9 ABROGATIONS DES PLANS **D'ALIGNEMENT** **DE VOIES COMMUNALES A COURS-les-** **BARRES et LA GUERCHE-SUR-I'AUBOIS**

Commune de Cours- les Barres Monsieur Pierre MANCHON, maire, a sollicité le 20 octobre 2020, le Président de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois pour joindre à l'enquête du PLUI, une enquête pour l'abrogation d'un plan d'alignement d'un chemin communal. Cette demande a été acceptée d'autant qu'elle avait été présentée pour l'enquête de 2019.

Par délibération du 11 avril 2019, le conseil municipal de Cours-les-Barres, a approuvé à l'unanimité, l'abrogation du plan d'alignement concernant le chemin communal n°4, route du Val de Loire au lieudit La Môle.

Le plan d'alignement avait été approuvé par le Département du Cher, le 27 avril 1897 et concernait une trentaine d'emplacements..

Commune de la Guerche-sur-l'Aubois Monsieur Alexis POUGNET, maire, a sollicité, le 19 octobre 2020, le Président de la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois pour joindre à l'enquête du PLUI, une enquête pour l'abrogation de plusieurs plans d'alignement. Cette demande a été acceptée d'autant qu'elle avait été présentée pour l'enquête de 2019.

Par délibération du 4 avril 2019, le conseil municipal de La Guerche-sur-l'Aubois, a donné un avis favorable aux abrogations des plans d'alignement concernant la rue des Jardins, la rue de Bel Air et la rue des trois Ormes.

Les plans d'alignement concernant la Rue des Trois Ormes et la Rue de Bel Air dont la date d'établissement n'a pas été retrouvée, avaient été approuvés le 28 octobre 1974. Pour la Rue des Jardins, les numéros 1 à 21 inclus sont concernés et les numéros 6B et 8 Rue des Trois Ormes.

Les plans d'alignement concernant la Rue de Bel Air dont la date d'établissement n'a pas été retrouvée, avaient été approuvés le 14 juin 1974. Ils concernent les numéros 1 à 23 inclus.

*
* *

10 ORGANISATION DE LA CONSULTATION DES DOSSIERS ET DES PERMANENCES

1-1 CONSULTATION DES DOSSIERS

Monsieur Olivier HURABELLE, Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, a pris un arrêté n° 220/URB-1 le 26 octobre 2020 fixant la durée d'une enquête publique 18 novembre au 18 décembre 2020 relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, au projet de création d'un périmètre des abords autour de l'Eglise Saint-Etienne du Gravier et autour de l'usine du Haut Fourneau de La-Guerche-sur-l'Aubois et au projet de modification et d'abrogation des plans d'alignement sur les routes départementales de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et au projet d'abrogation de plan d'alignement à Cours-les-Barres et la Guerche-sur-l'Aubois.

Conformément à cet arrêté d'ouverture d'enquête du 26 octobre 2020 du Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, un dossier papier et un dossier numérique consultable sur ordinateur, un registre d'enquête s'y rapportant ont été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture à la Communauté de Communes des PORTES du BERRY entre LOIRE VAL d'AUBOIS et dans toutes les mairies aux heures habituelles d'ouverture à savoir :

- la C. C. des PORTES du BERRY : du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h
Le vendredi de de 9h à 12h et de 14h à 17h
- APPREMONT-SUR-ALLIER : les lundi et vendredi de 13h30 à 16h30,
- COURS-LES-BARRES : les mardi, jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 14h à 17h30,
samedi de 9h à 12h
- CUFFY : les lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 15h à 18h,
Le mercredi et le samedi de 9h à 12h,
- GERMINGNY-L'EXEMPT : les lundi, mardi, jeudi, vendredi, samedi, de 10h à 12h,
- JOUET-SUR-L'AUBOIS : du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h,
- LA CHAPELLE-HUGON : du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30,
Le samedi de 9h à 12h,
- LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS : le lundi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
Un samedi sur deux de 9h30 à 11h30,
- LE CHAUTAY : du lundi au vendredi de 8h à 12h,
- MARSEILLES-LES-AUBIGNY : le lundi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30,
les mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h,
- MENETOU-COUTURE : le lundi de 14h à 17h30, le mercredi de 9h à 12h,
le vendredi de 14h à 18h,
- SAINT-HILAIRE-DE-GONDILLY : du mercredi au vendredi de 14h à 19h,
- TORTERON : les lundi, mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 18h,
le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le mercredi de 9h à 12h,

Une adresse courriel a été ouverte au siège de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois pendant toute la durée de l'enquête pour déposer les observations relatives aux projets et destinées au Commissaire enquêteur.

1-2 COMPOSITION DU DOSSIER

Chaque dossier comprenait :

- L'arrêté n°2020/URB-1 du 26 octobre 2020 du Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.
- Arrêté de Monsieur le Préfet du 13 décembre 2007 portant sur la création de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.
- Délibération du 16 décembre 2015 du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois portant l'élaboration d'un projet de PLUi et la mise en place de la concertation.
- Délibération du 15 novembre 2018 du conseil communautaire de la CC Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Délibération du 9 mai 2019 donnant un avis favorable à la création d'un Périmètre Délimité des Abords du site de l'Eglise Saint Etienne du Gravier et de l'usine du Haut-Fourneau à La Guerche-sur-l'Aubois.
- La décision n° E19000142 / 45 du 27 août 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant commissaire enquêteur Monsieur François MARTIN.
- Délibérations du 9 mars 2020 du conseil communautaire de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois approuvant le bilan de la concertation et donnant un avis favorable pour le nouveau projet de PLUI, demande au Préfet les dérogations liées à l'absence de SCot et autorise le Président à entreprendre les démarches nécessaires à la poursuite de la procédure.
- Avis de la **CDPENAF** du 15 septembre 2020.
- Avis du **Conseil Régional du Centre Val de Loire** du 24 septembre 2020.
- Avis du **Conseil Départemental du Cher** du 14 septembre 2020.
- Avis de la **Direction Départementale des Territoires** du 21 septembre 2020.
- Avis favorable de la **Chambre d'Agriculture du Cher** du 3 septembre 2020.
- Avis de la **Chambre de Commerce du Cher** du 10 juillet 2020 sans observation.
- Avis du **Centre régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre**
- Avis du **Syndicat mixte de Pays Loire et Val d'Aubois** du 7 juillet 2020.
- Avis favorable de la **C.C. Berry Loire Vauvise** du 25 septembre 2020.
- Avis de la **C.C. du pays de Nérondes** du 15 juillet 2020.
- Avis de l'**Institut National de l'Origine et de la qualité** du 21 août 2020.
- L'**Autorité Environnementale** confirme le 2 octobre 2020 l'absence d'avis.

Un dossier établi par le cabinet Patricia MORELLON, architecte urbaniste, Atelier PASSAGES paysage, BIOS environnement et Tca BP architecture comprenant :

1 Rapport de présentation

- tome 1 diagnostic et état initial de l'environnement,
- tome 2 justifications,

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

3-1 Le Règlement pièce écrite,

3-2-A-1 plan d'APREMONT-SUR-ALLIER au 1/8.000ème du 09 /05/2019,

3-2-A-2 plan de LA CHAPELLE-HUGON au 1/8.000ème du 09 /05/2019,

3-2-A-3 plan de LE CHAUTAY au 1/6.000ème du 09 /05/2019,

3-2-A-4 plan de COURS-LES-BARRES au 1/7.000ème du 09 /05/2019,

3-2-A-5 plan de CUFFY au 1/8.000ème du 09 /05/2019,

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 / 45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

- 3-2-A-6 plan de GERMIGNY-L'EXEMPT au 1/10.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-7a plan Nord LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS au 1/8.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-7b plan Sud LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS au 1/8.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-8 plan de JOUET-SUR-L'AUBOIS au 1/8.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-9 plan de MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY au 1/5.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-10 plan de MENETOU-COUTURE au 1/8.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-11 plan de SAINT-HILAIRE DE-GONDILLY au 1/8.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-A-12 plan de TORTERON au 1/5.500ème du 09 /05/2019,
- 3-2-B Légende des pièces graphiques plans zoom,
- 3-2-B-1 plan zoom d'APREMONT-SUR-ALLIER,
- 3-2-B-2 plan zoom de LA CHAPELLE-HUGON,
- 3-2-B-3 plan zoom de LE CHAUTAY,
- 3-2-B-4 plan zoom de COURS-LES-BARRES,
- 3-2-B-5 plan zoom de CUFFY,
- 3-2-B-6 plan zoom de GERMIGNY-L'EXEMPT,
- 3-2-B-7a plan zoom Bourg LA-GUERCHE-SUR-L'AUBOIS,
- 3-2-B-7b plan zoom Zone d'activités et Fonfrin LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS au 1/5.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-B-7c plan zoom Hameaux LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS
- 3-2-B-8a plan zoom le Bourg de JOUET-SUR-L'AUBOIS au 1/7.000ème du 09 /05/2019,
- 3-2-B-8b plan zoom Proximité du canal de JOUET-SUR-L'AUBOIS,
- 3-2-B-9a plan zoom de MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY,
- 3-2-B-10 plan zoom de MENETOU-COUTURE,
- 3-2-B-11 plan zoom de ST-HILAIRE-DE-GONDILLY,
- 3-2-B-12a plan zoom Le Bourg de TORTERON,
- 3-2-B-12b plan zoom Patinges de TORTERON,
- 4 Annexes
- 4-1-a-1 Plan des servitudes d'Apremont-sur-Allier au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-2 Plan des servitudes de La Chapelle-Hugon au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-3 Plan des servitudes de Le Chautay au 1/6.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-4 Plan des servitudes de Cours-les-Barres au 1/7.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-5 Plan des servitudes de Cuffy au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-6 Plan des servitudes de Germigny-l'Exempt au 1/10.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-7a Plan des servitudes de La Guerche-sur-l'Aubois nord au 1/8.000 du 16/12/2015,
- 4-1-a-7b Plan des servitudes de La Guerche-sur-l'Aubois sud au 1/8.000 du 16/12/2015,
- 4-1-a-8 Plan des servitudes de Jouet-sur-l'Aubois au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-9 Plan des servitudes de Marseilles-lèsAubigny au 1/5.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-10 Plan des servitudes de Menetou-Couture au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-11 Plan des servitudes de Saint-Hilaire-de-Gondilly au 1/8.000 du 16 décembre 2015,
- 4-1-a-12 Plan des servitudes de Torteron au 1/5.500 du 16 décembre 2015,
- 4-1-b Listes des servitudes d'utilité publique,
- 4-2-a La note de présentation du Plan de Prévention du Risque Inondation des Vals de Givry et du Bec d'Allier, du Val de La Charité et du Val de Léré-Bannay du 22 mai 2018,
- 4-2-b Un Atlas cartographique des Vals de Givry et du Bec d'Allier du 22 mai 2018,
- 4-2- c Le Règlement du PPRI des Vals de Givry et du Bec d'Allier, du Val de La Charité et du Val de Léré-Bannay du 22 mai 2018,
- 4-2-d Annexe I Le périmètre d'étude de la révision du PPRI de la Loire, département du Cher,

- 4-2-e Arrêté n° 2015-1-0452 du 12 mai 2015 de la préfète du Cher prescrivant la révision du PPRI « vals du Bec d'Allier et de Givry sur les communes de Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-lès-Aubigny »,
- 4-2-f Arrêté n° 2018-1-0245 du 23 mars 2018 de la préfète du Cher prolongeant l'élaboration du PPRI « vals du Bec d'Allier et de Givry sur les communes de Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-lès-Aubigny »,
- 4-2-g Arrêté n° 2018-1-0531 du 22 mai 2018 de la préfète du Cher approuvant la révision du PPRI « vals du Bec d'Allier et de Givry sur les communes de Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-lès-Aubigny »,
- 4-3 Plan des surfaces Submersibles
 - 4-3-a Décret du 15 mars 1965 approbation du plan des surfaces submersibles.
 - 4-3-b Décret du 15 mars 1965 déterminant les dispositions techniques applicables dans les parties submersibles.
 - 4-3-c Commune d'Apremont-sur-Allier, extraits cartographiques du plan des surfaces submersibles de l'Allier.
- 4-4-a-1 Plan du réseau d'alimentation en eau potable d'Apremont-sur-Allier au 1/9.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-2 Plan du réseau d'alimentation en eau potable La Chapelle-Hugon au 1/8.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-3 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Le Chautay au 1/8.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-4 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Cours-Les-Barres au 1/7.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-5 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Cuffy au 1/12.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-6 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Germigny-l'Exempt au 1/12.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-7 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de La Guerche-sur-l'Aubois au 1/15.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-8 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Jouet-sur-l'Aubois au 1/9.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-9 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Marseilles-lès-Aubigny au 1/7.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-10 Plan du réseau d'alimentation en eau potable Menetou-Couture au 1/10.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-11 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Saint-Hilaire-de-Gondilly au 1/10.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-a-12 Plan du réseau d'alimentation en eau potable de Torteron au 1/7.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-b-4 Plan du réseau d'assainissement du bourg de Cours-Les-Barres au 1/5.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-b-5 Plan du réseau d'assainissement de Cuffy au 1/18.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-b-7 Plan du réseau d'assainissement de La Guerche-sur-l'Aubois au 1/13.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-b-8 Plan du réseau d'assainissement de Jouet-sur-l'Aubois au 1/12.000 du 16 décembre 2015.
- 4-4-b-9 Plan du réseau d'assainissement de Marseilles-lès-Aubigny au 1/5.000 du 16 décembre 2015.

- 4-4-c-4 Plan de zonage d'assainissement à vocation de desserte collective de Cours-les-Barres au 1/7.500 d'août 2004,
- 4-4-c-5 Plan de zonage d'assainissement à vocation de desserte collective de Cuffy au 1/7.500 d'avril 2003,
- 4-4-c-12 Schéma directeur d'Assainissement de Torteron au 1/5.000 de décembre 1997,
- 4-5-a Plan annexe au 1/5000 du centre bourg de la Guerche-sur-l'Aubois du 16 décembre 2015
- 4-5-b Plan annexe au 1/3000 du hameau de Givry à Cours-les-Barres.
- 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- 5-suite Trame verte, bleue et noire et biodiversité, - Liste des végétaux et essences à protéger,

- **Un dossier PDA de La-Guerche-sur-l'Aubois** comprenant :
 - * un rapport de présentation,
 - * un dossier sur l'Eglise Saint-Etienne du Gravier
 - * un dossier sur l'usine du Haut Fourneau.
- **Un dossier de la Direction des Routes du Département du Cher** comprenant :
 - * Une note de présentation
 - * 1 notice explicative pour chaque commune sauf Saint-Hilaire-de-Gondilly.
- **Un dossier de la commune de Cours-les-Barres** relatif à une abrogation d'un plan d'alignement comprenant :
 - * La délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2019,
 - * Une notice explicative et 11 plans.
- **Un dossier de la commune de La Guerche-sur-l'Aubois** relatif à des abrogations de plan d'alignement comprenant :
 - * la délibération du Conseil Municipal du 05 avril 2019,
 - * une notice explicative et 7 plans.
- Un registre d'enquête

1-3 ORGANISATION DES PERMANENCES

Dans sa décision n° E 19000060 / 45 du 29 août 2019, Madame le Président du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné à la demande du Président de la communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, un seul commissaire enquêteur, Monsieur François MARTIN. A la demande du Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, le commissaire enquêteur n'assurera pas une permanence de trois heures dans chaque commune mais seulement 4 permanences dont une au siège de la communauté de Communes à Jouet-sur-l'Aubois.

Sur la totalité des avis publiés dans la presse et sur toutes les affiches placées sur les panneaux municipaux dans toutes les mairies, il était clairement précisé les dates, les lieux et les horaires des 4 permanences que le commissaire enquêteur a assuré à :

- la mairie de JOUET-SUR-L'AUBOIS, le mercredi 18 novembre 2020 de 14h00 à 17h00.
- la mairie de La GUERCHE-SUR-L'AUBOIS, le mardi 1^{er} décembre 2020 de 9h30 à 12h.
- la mairie de CUFFY, le samedi 12 décembre 2020 de 9h30 à 12h.
- la COMMUNAUTE de COMMUNES DES PORTES DU BERRY ENTRE LOIRE ET VAL D'AUBOIS, le 18 décembre 2020 de 9h30 à 12h.

1-4 INFORMATION DU PUBLIC

PUBLICITE PAR AFFICHAGE

L'arrêté n°2020/URB-1 du 26 octobre 2020 du Président de la C.C des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a été affiché à partir du 28 octobre 2020 au siège de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et dans les 12 mairies de la Communauté de Communes et sur les panneaux d'affichages communaux.

Un avis d'enquête, format A2 a été affiché du 30 octobre au 18 décembre 2020 à l'extérieur de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, à l'extérieur des 12 mairies des communes objets du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, aux abords des monuments historiques de la commune de La Guerche-sur-L'Aubois objets de périmètres de protection,

Le commissaire enquêteur a constaté au cours de ses nombreux déplacements sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, la présence et le maintien de cet affichage pendant toute la durée de l'enquête.

L'affichage a été certifié par un certificat signé des maires de chaque commune et annexé au présent rapport.

PUBLICITÉ PAR VOIE DE PRESSE

Deux avis d'enquête ont été publiés dans Le Berry Républicain et dans le Journal du Centre les 29 octobre 2020 soit 21 jours avant l'ouverture de l'enquête et le 18 novembre 2020 soit le premier jour de l'enquête.

PUBLICITÉ PAR INTERNET

L'arrêté n°2020/URB-1 du 26 octobre 2020 du Président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et l'avis d'enquête publique ont été publiés le 30 octobre 2020 sur le site internet de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et maintenus pendant toute la durée de l'enquête.

A Jouet-sur-l'Aubois, l'avis d'enquête a été mis sur le compte face-book de la mairie et la totalité du dossier a été mis sur le site internet de la commune.

A La Guerche-sur-l'Aubois, l'avis d'enquête a été mis sur le site de la mairie.

Le Commissaire enquêteur considère que l'information du public a été satisfaisante et conforme à la réglementation en vigueur.

11 DÉVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE

1-1 RÉUNIONS AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DU BERRY

Réunion du 5 septembre 2019, j'ai rencontré Monsieur HURABIELLE, président de la Communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, au siège de celle-ci à Jouet-sur-l'Aubois et Madame DESFOUGERES, chargée de l'enquête pour la C.C. Monsieur Hurabielle m'a fait l'historique de la communauté de communes et m'a présenté les différentes étapes de l'élaboration du PLUi de la C.C. qui doit faire l'objet d'une enquête unique puisque sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, une enquête est jointe concernant les périmètres de deux Monuments Historiques classés à la Guerche-sur-l'Aubois : l'église Saint Etienne du Gravier et l'usine du Fourneau.

Le commissaire enquêteur a précisé que chaque commune devra disposer en mairie, durant toute l'enquête, d'un dossier complet, d'un registre permettant de déposer ses observations et la mise à disposition dans toutes les communes pendant toute la durée de l'enquête, d'un poste informatique avec un dossier numérisé complet. J'ai indiqué qu'au siège de la C.C. des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, il devra être mis un site à disposition du public pour recevoir les observations qui devront rester accessibles pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai donné les informations nécessaires à l'affichage et à la publication de l'avis d'enquête à publier 2 fois dans 2 journaux. Nous avons fixé la date du début d'enquête au 21 octobre 2019, sous réserve de la réponse favorable de la totalité des personnes publiques.

Il s'est avéré que la DDT a transmis le dernier jour une demande de modification du projet de PLUi nécessitant de reprendre l'élaboration d'un nouveau projet du PLUi.

Réunion du 7 octobre 2020. Etaient présent : Monsieur HURABIELLE président de la C.C. des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, Mesdames DESFOUGERES et CORDIER en charge du PLUi à la C.C. des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, Monsieur BRETEAU de la direction départemental des routes et Monsieur MARTIN, commissaire enquêteur.

Il a été convenu avec Monsieur Breteau que les délibérations des communes concernant les suppressions et les modifications des plans d'alignement seraient mentionnées dans le dossier soumis à enquête. Concernant l'affichage aux droits des modifications des plans d'alignement tel qu'il en avait été convenu avec le Tribunal Administratif, Monsieur Breteau précise que lors de deux opérations similaires, il n'y avait pas eu d'affichage mais uniquement l'envoi d'un courrier aux propriétaires des parcelles concernées par les modifications. Le commissaire enquêteur questionnera le Tribunal Administratif et transmettra la réponse dans les meilleurs délais.(1)

L'enquête a été programmée du 18 novembre au 18 décembre 2020. Monsieur le Président de la C.C. a proposé 4 permanences pendant l'enquête : le mercredi 18 novembre à la Mairie de Jouet-sur-l'Aubois de 14h à 17h, le mardi 1^{er} décembre à la mairie de la Guerche-sur-l'Aubois de 9h30 à 12h, le samedi 12 décembre à la mairie de Cuffy de 9h30 à 12h et le vendredi 18 décembre au siège de la communauté de Communes de 9h30 à 12h. Une réunion avec les maires sera organisée le vendredi 13 novembre à 14h pour rappel des consignes pendant l'enquête. Le commissaire enquêteur paraphera les dossiers.

Le commissaire enquêteur a précisé à Madame Desfougères, le contenu de l'arrêté du Président, les termes de l'avis à insérer dans la presse, le Berry Républicain et le Journal du Centre, et le contenu des affiches à mettre en place 15 jours minimum avant le début de

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 93 sur 120

l'enquête. Le commissaire ne fera pas le tour des mairies 15 jours avant le début de l'enquête pour vérifier l'affichage, mais il est conseillé de faire des photos justificatives.

- (1) En accord avec le Tribunal Administratif, il n'y aura pas d'affichage in situ concernant les plans d'alignement mais seulement un envoi de lettres recommandées avec A.R à tous les propriétaires concernés par les abrogations ou les modifications.

1-2 RENCONTRES AVEC LES MAIRES

Réunion du 13 novembre 2020. Etaient présent : M. HURABIELLE président de la C.C. et maire de Cuffy, M. RACAUT, adjoint au maire de la Guerche-sur-l'Aubois, M. BEATRIX, maire de Germigny-l'Exempt, Mme MOUTON, maire de Marseilles-lès-Aubigny, Mme HANQUIEZ PAUTRAT, maire de Saint-Hilaire-de-Gondilly, Mme DELASSUS, maire du Chautay, M SAUVAGNAT, maire de Torteron, M. LAURENT, maire de Jouet-sur-l'Aubois, M. RATILLON, maire de Menetou-Couture, M. GIOT, maire de la Chapelle-Hugon, M. DUGASTEL, maire de la Guerche-sur-l'Aubois, Mme DESFOUGERES ET Mme CORDIER en charge du PLUi à la C.C, le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rencontré l'ensemble des maires lors de la réunion du 13 novembre 2020. Au cours de cette réunion, il leur a rappelé les conditions d'affichage et d'accueil dans leur mairie pendant toute l'enquête avec mise à disposition d'un poste informatique pour la consultation du dossier.

Il a rappelé les détails concernant la gestion des registres et indiqué qu'à la fin de l'enquête tous les registres d'enquêtes devaient être portés ou adressés, le plus rapidement, au siège de la communauté de communes mais qu'il appartenait au commissaire enquêteur de clore les registres et non pas aux maires.

Le commissaire-enquêteur a insisté sur la nécessité de respecter scrupuleusement les précautions de distanciation et de protections relatives à la situation sanitaire. Il a rappelé qu'il était possible d'adresser au commissaire enquêteur un courrier à son attention au siège de la communauté de commune. Il a répondu aux questions complémentaires.

Le commissaire enquêteur a proposé une rencontre avant le dépôt de son rapport définitif.

Réunion du 13 janvier 2021. Etaient présent : M. HURABIELLE président de la C.C. et maire de Cuffy, M. POUUNET, adjoint au maire de la Guerche-sur-l'Aubois, M. BOUDOUX et M. MANCION, maire de Cours-les-barres, Mme DELASSUS, maire du Chautay, M SAUVAGNAT, maire de Torteron, M. LAURENT, maire de Jouet-sur-l'Aubois, M. RATILLON, maire Menetou-Couture, M. GIOT, maire de la Chapelle-Hugon, Mme MOUTON, maire de Marseilles-lès-Aubigny, Mme MORELON, urbaniste, Mme DESFOUGERES ET Mme CORDIER en charge du PLUi à la C.C, le commissaire enquêteur. Mme de BARTILLAT, maire d'Apremont sur Allier, s'est retirée rapidement comme il n'y avait eu aucune observation relative à sa commune au cours de l'enquête.

M. BEATRIX, maire de Germigny-l'Exempt a participé partiellement en vidéo conférence.

Le commissaire a fait part des réponses qu'il se proposait de faire aux questions qui avaient été formulées oralement et par écrit au cours de l'enquête publique. Madame et Messieurs les maires ont fait part de leurs observations. Ils ont donné les informations complémentaires. Madame Morelon a précisé que dans le cadre de la réponse à la synthèse des observations, elle apporterait les éléments de réponse nécessaires en particulier pour le SCot de Nevers et pour l'Association Nature 18.

1-3 RENCONTRES AVEC LE PROPRIÉTAIRE et L'AFFECTATAIRE DES MONUMENTS OBJETS DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES ABORDS

L'église Saint Etienne du Gravier est classée monument historique par arrêté du 07 août 1962. Monsieur MARTIN, commissaire enquêteur a rencontré le 1^{er} décembre 2020, Monsieur DUCASTEL, maire de la Guerche-sur-l'Aubois, et Monsieur POUGNET, premier adjoint, affectataires domaniaux de l'église Saint Etienne du Gravier. L'église Saint Etienne du Gravier n'est pas l'église paroissiale. Elle n'est utilisée qu'à l'occasion de cérémonies particulières telles que mariage ou enterrement.

L'église est située dans un espace clos qui a dû être utilisé, il y a plusieurs siècles comme lieu de sépulture. Cela a été confirmé lorsque des travaux entrepris il y a quelques années, ont révélé la présence d'ossements. Cette situation limite les possibilités de travaux aux abords immédiats de l'édifice. La municipalité tient à conserver cette église en bon état. Elle est en cela assistée par l'Association des Amis de l'église Saint Etienne du Gravier. Un aménagement de la place devant l'église du Gravier est envisagée dès que les finances municipales le permettront.

Monsieur le maire considère que le nouveau Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Etienne du Gravier est raisonnable assurant une bonne protection visuelle de l'édifice sans entraver de manière excessive les habitations situées au-delà de ce périmètre. Le projet de Périmètre Délimité des Abords élaboré avec l'Architecte des Bâtiments de France a fait l'objet d'un vote favorable du conseil municipal le 9 mai 2019. La réduction de la surface protégée qui est passée de 83 ha à 17 ha a été un élément favorable à la prise de décision.

J'ai rappelé à Monsieur le maire que le projet de Périmètre Délimité des Abords n'est pas figé dans le temps comme cela est rappelé dans le dossier soumis à l'enquête et qu'il peut faire l'objet de modifications si l'urbanisation venait à évoluer. De même, j'ai rappelé que les entrées de ville à l'Ouest et au Sud devront faire l'objet d'un soin attentif.

L'usine métallurgique, Le Fourneau, est classée monument historique par arrêté du 20 janvier 2006. Monsieur MARTIN, commissaire enquêteur, a rencontré Madame Cécile TAILLANDIER, propriétaire, le samedi 12 décembre 2020 sur le site de l'usine du Fourneau à la Guerche-sur-l'Aubois. Madame Taillandier n'a pas fait d'observations particulières sur le Périmètre Délimité des Abords du Fourneau. L'abrogation du périmètre de rayon 500 mètres autour du Monument classé a libéré 99 ha de cette contrainte. Cela ne l'a pas surpris compte tenu du fait que le site est entouré quasiment en totalité, de boisements importants dissimulant les bâtiments.

J'ai rappelé à la propriétaire que le projet de Périmètre Délimité des Abords n'est pas figé dans le temps, qu'il peut faire l'objet de modifications si l'urbanisation venait à évoluer. Ce risque est mineur dû à l'environnement fortement boisé qui dissimule le site.

Madame Taillandier a fait visiter le site au commissaire enquêteur qui a constaté la nécessité d'entretenir les bâtiments pour éviter une dégradation progressive. Ces dégradations pourraient être évitées en clôturant le site.

1-4 VISITEURS REÇUS PENDANT LES PERMANENCES

Le commissaire enquêteur a reçu : **31 personnes**

Mercredi 18 novembre 2020 de 14h à 17h à la mairie de Jouet-sur-l'Aubois **6 personnes** :

Madame **Marlène BOURCIER**, Monsieur **Dominique FROT**, Monsieur **Francis NAUX**
Monsieur **Georges PARENT**, Monsieur **Daniel DUVAL**.

Monsieur **Jacques DURNERIN** a simplement consulté le dossier.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre

Madame Marlène Bourcier, 5 rue de la Chapelle à Jouet-sur-l'Aubois, a reçu le 13 novembre 2020, de la direction des routes du Cher, une lettre recommandée datée du 9 novembre. Elle demande en quoi consiste le plan d'alignement concernant sa propriété. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**JOU 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Monsieur Dominique Frot, le Grand Fragne 18600 Sancoins, est propriétaire d'un immeuble à Marseilles-lès-Aubigny, 24 rue de Loire, pour lequel il a reçu une lettre recommandée, datée du 9 novembre 2020, de la direction départementale des routes du Cher, confirmant le plan d'alignement. Il souhaite savoir s'il peut refaire le crépi de la façade, travail nécessaire d'autant qu'il y a une déformation de la route générant une flaque d'eau à l'origine de projection sur le mur au passage des véhicules. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**MAR 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Monsieur Francis Naux, 8 impasse de la Garenne à Jouet-sur-l'Aubois, s'oppose à ce qu'une zone 1 Aub soit créée « aux Genièvres ». Il devait déposer une observation écrite, ce qu'il n'a pas fait. En conséquence, cette observation est finalement enregistrée comme observation orale (**JOU 3**)

Monsieur Georges Parent demeurant à Argentvieres, La Guerche-sur-l'Aubois, est Président d'un club ULM dont la piste est homologuée par la Préfecture du Cher depuis 1991, se trouve sur les parcelles 591 et 590 au Petit Précy. Sur la parcelle 590, il y a déjà un hangar qui abrite 2 ULM le long de la parcelle 1386. Monsieur Parent demande qu'une partie de la parcelle 590 à l'angle des parcelles 1386 et 562 soit ouverte à la construction d'un hangar démontable permettant d'abriter plusieurs ULM d'autant que le hangar existant a besoin d'être équipé d'une nouvelle couverture, l'existant étant en mauvais état.

Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale mais sera traitée avec les courriers suite à la lettre envoyée par Monsieur Parent et l'observation déposée par le Maire.

Monsieur Daniel Duval, 3 rue de la rue Montapeine, La Guerche sur l'Aubois, ne souhaite pas la réalisation d'une zone 1Aub au lieu dit « les Genièvres ». Il indique qu'un lotissement a été structuré il y a plusieurs années (9 parcelles 1461 à 1470, la plus petite faisant 980 m² et la plus grande 3.000 m²). La future zone 1Aub sur les parcelles 69, 1461 à 1477, prévoit l'implantation de 16 parcelles de 1.000 m² en moyenne. Monsieur Duval avait écrit au Maire de Jouet-sur-l'Aubois, le 27 janvier 2016, mais il n'a jamais eu de réponse.

Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**JOU 2**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Mardi 1^{er} décembre à la mairie de La Guerche-sur-l'Aubois de 9h30 à 12h : **7 personnes**

Monsieur **MAULARD**, Monsieur **Nicolas PUJOL**, Monsieur **Alain RASLE**,
Madame **SCRITTE KALUZNY**, Madame **Martine CRUTAIN**,
Madame **Françoise CORDIER**, Madame **Isabelle BUISSON**

Monsieur MAULARD, 1 rue de la Chanière, La Guerche sur l'Aubois, est propriétaire des parcelles 443, 636, 637 et 671 au lieu-dit le champ de la Grange et le Petit Champ. Ces terrains sont classés en zone naturelle (N) et Monsieur Maulard souhaiterait qu'ils soient intégrés dans la zone urbaine généraliste (U). Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale mais sera traitée avec les observations du registre de La Guerche-sur-L'Aubois sur lequel a été transcrite une observation.

Monsieur et Madame Nicolas PUJOL, 11 rue des Chaumes du bourg la Guerche-sur-l'Aubois, sont propriétaires depuis le 11 septembre 2020 de la parcelle n° 11 située dans le hameau « les chaumes du Bourg ». Il demande son classement en zone constructible.

Cette demande est enregistrée comme une observation écrite puisque le courrier de Monsieur Pujol a été inséré dans le registre de La Guerche-sur-L'Aubois **RGUE 1**

Monsieur Alain RASLE, 21 rue Chantereine la Guerche-sur-l'Aubois, est propriétaire de la grande parcelle 1215 située « aux Caillats » et de la parcelle 1188 « située au pré de la Fontaine ». Ces parcelles étaient précédemment en zone constructible avec le réseau d'eau potable rue de la Chanière et le réseau d'assainissement à l'angle des parcelles 1215 et 561. Il demande le maintien de ces parcelles en zone U. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**GUE 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Madame SCRITTE KALUZNY, 9 rue de 6 juin à la Guerche sur l'Aubois, demande que les parcelles 189 et 190 situées en zone Ue soient classées en zone naturelle N compte tenu de la présence d'un étang et de bosquets d'arbre abritant une certaine faune animale. Elle demande la nature des bâtiments qui seront construits, une distance suffisante par rapport aux habitations voisines et des façades respectueuses de l'urbanisme local. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisqu'une observation identique a été transcrite sur le registre de la communauté de Communes où elle sera traitée.

Madame Martine CRUTAIN, 13 chemin des Barres à Cuffy souhaite pouvoir construire sur la parcelle 432 et aménager les bâtiments à l'ouest du chemin des Barres. Ces deux demandes concernent des terrains situés en zone naturelle inondable et font l'objet de réglementations particulières dans le PPRI du Val de Givry et du Bec d'Allier. Madame Crutain va étudier les documents et reviendra voir le commissaire enquêteur lors de la permanence du 12 décembre en mairie de Cuffy. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisqu'une observation identique a été transcrite sur le registre de la communauté de Communes où elle sera traitée.

Madame Françoise CORDIER, 25 rue de Goulet La Guerche-sur-l'Aubois, souhaiterait qu'une partie de la parcelle 387, le long des parcelles 388 et 389, soit ouverte à la construction d'un deuxième garage. La partie dessinée sur le plan représente 1000 m². Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisque la même demande a été déposée sur le registre de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois au nom de Madame Françoise BETHISY.

Madame Isabelle BUISSON de Germigny-l'Exempt demande pourquoi on ne peut développer l'habitat dans les « dents creuses » des hameaux, si le camping à la ferme est autorisé et si les zones Ab sont ouvertes à l'installation d'éoliennes. Madame Buisson fait remarquer que certains bâtiments agricoles n'ont pas été pris en compte pour un éventuel changement de destination. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisque la même demande a été déposée sur le registre de Germigny-L'Exempt où elle sera traitée.

Samedi 12 décembre à la mairie de Cuffy de 9h30 à 12h : 11 personnes

**Monsieur et Madame CRUTAIN, Monsieur De CHAMPS, Madame RECHAUSSAT
Monsieur GAUGUET et Madame LEPIC, Mesdames ZACHMANN et ROLHION
Monsieur REYNIER, Monsieur EVEZARD, Monsieur KIELBASA**

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes
des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications,
abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 97 sur 120

Madame TAILLANDIER rencontrée au Fourneau à La Guerche

Monsieur et Madame CRUTAIN 13 chemin des Barres à Cuffy, souhaitent pouvoir construire sur la parcelle 432 et aménager les bâtiments de la parcelle 431 au lieu dit la Tuilerie.

Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisque la même demande a été déposée sur le registre de la Communauté de Communes où elle sera traitée.

Monsieur François DE CHAMPS de Saint Hilaire-de-Gondilly, souhaite que les deux parcelles 122 et 126 situées au Hameau des Loges à Marseilles-lès-Aubigny, appartenant au GFA de Marseilles-lès-Aubigny, restent constructibles dans le nouveau PLUI. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**MAR 2**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Madame RECHAUSSAT, 11 rue du Champ Grillot à Cuffy, souhaite savoir si la parcelle 343 reste en zone constructible. Le commissaire enquêteur lui a indiqué que la parcelle 343, située en face d'une parcelle classée en zone Ab au lieu dit « Le champ Grillot » est bien intégrée totalement en zone U donc parcelle ouverte à la construction. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale.

Monsieur Pierre-Eric GAUGUET et Madame Ophélie LEPIC de Vierzon, souhaitent savoir si la parcelle 190 sise rue des Rieaux à La Chapelle-Hugon est constructible. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**CHA 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport d'enquête.

Madame Anna ZACHMANN, Rue des Chauvelles à Nevers, **Madame Sara ROLHION** Allée de Bosnes à Cuffy, souhaitent savoir s'il est possible d'installer, suite à l'incendie d'une menuiserie, une salle d'Art et des Ateliers d'Artistes sur la parcelle 228, de faire un logement et de développer à l'arrière un potager dans la Zone Ue à Torteron. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisque la même demande sera faite sur le registre de Torteron.

Monsieur Hervé REYNIER, 6 boulevard Gambetta à Germigny-l'Exempt a déposé et obtenu un permis de construire sur la parcelle 1309 à La Guerche-sur-l'Aubois en 2012. A ce jour, la maison n'est pas encore terminée et le terrain est classé en zone N. Le chemin d'accès, les réseaux d'eau et d'électricité ont été enterrés, la charpente est en cours d'exécution. Il demande qu'on lui laisse le temps d'achever la construction, qui n'a jamais été interrompue plus d'un an, pour des raisons de santé. Monsieur Reynier va adresser un courrier au commissaire enquêteur au siège de la Communauté de Communes où il sera enregistré.

Monsieur William EVEZARD, le Maule de la Fage à Marseilles-lès-Aubigny est propriétaire des parcelles 480 et 483 issues du démembrement de la parcelle 252, entre les lieux dits « Les Essarts » et « l'Essart ». Il demande qu'elles restent en zone constructible Ub. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisque la même demande a été déposée sur le registre de Marseilles-lès-Aubigny où elle sera traitée.

Monsieur André KIELBASA 14 Rue François Deschamps La Guerche-sur-l'Aubois, demande que les parcelles 57, 58, 59 et 60 soient classées en zones constructibles. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**GUE 2**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Monsieur et Madame TAILLANDIER propriétaires depuis plus de 25 ans du Fourneau, s'efforcent d'éviter la dégradation du « monument » bien qu'il soit en mauvais état et vandalisé puisqu'il n'y a pas de clôture. Pour cela, ils font des travaux importants régulièrement. Cet hiver, ils ont procédé à la réfection complète des toitures de deux bâtiments alors qu'ils ne bénéficient pas de subvention du fait du classement du monument sur la liste secondaire. Ils trouvent le financement en lotissant et vendant des parcelles qui étaient jusqu'à aujourd'hui en zones urbanisables.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

C'est pourquoi ils souhaitent que la parcelle 347, en rive du Fourneau, soit intégrée dans sa totalité dans la zone NLc. Ceci permettrait de faire des aménagements et des hébergements destinés au tourisme ce qui correspond à l'un des objectifs principaux du PLUI des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois. Propriétaires également de la parcelle anciennement référencée 470, située entre la Rue de Massay et la Rue du Blanc Gateau, Monsieur et Madame Taillandier souhaiteraient que cette parcelle soit ouverte à la construction en rive de la Rue de Massay entre la parcelle 754 et la parcelle 336. Propriétaires également de la parcelle 1201 en rive de la Rue de la Chanière et le long du Stade, Monsieur et Madame Taillandier ne sont pas opposés au classement en zone constructible, d'une partie de la parcelle en rive de la rue de la Chanière.

Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**GUE 3**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Vendredi 18 décembre au siège de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois de 9h30 à 12h : 7 personnes

Monsieur **DUCROT**, Monsieur **SENICA**, Madame **RENAUD** et Monsieur **VINCENT**,
Monsieur **REYNIER**, Monsieur **HENRI** et Monsieur **NOEL**.

Monsieur Didier **DUCROT**, 42 rue des Fourmis à Cuffy, est propriétaire des parcelles 324 et 1096 ainsi que des parcelles 325 et 1289, situées respectivement les unes derrière les autres. Il souhaite avoir la possibilité de faire passer les réseaux depuis la rue des Fourmis et rejoindre la parcelle 1096, les prolonger le long des parcelles 1287 à 1289. De plus, il ne souhaite pas conserver la haie située entre les parcelles 324 et 1096. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**CUF 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Monsieur Marc **SENICA**, 8 rue des Fusiliers, La Guerche-sur-l'Aubois, trouve anormal que la parcelle 682 qu'il possède au Lieu-dit « les Fourmis » à Cuffy, ne soit plus constructible alors que la parcelle 683, le long de la route, est toujours constructible et qu'elle est desservie par les réseaux. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**CUF 2**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Madame Laurence **RENARD**, rue du parc Brossiers à Menetou-Couture, et Monsieur Olivier **VINCENT** à Villequiers, veulent savoir à quoi correspond le quadrillage vert sur la parcelle 26 au hameau de l'Usage. Madame Renard demande que les parcelles 64 et 65, au hameau de l'Usage, et la parcelle 102 soient classées constructibles car elles sont encastrées dans la zone constructible et de ce fait ne sont pas exploitables pour l'agriculture même pas pour y construire un bâtiment pour l'élevage car il se trouverait trop près des habitations. Sinon, elle laissera ces parcelles en jachères. Ces demandes sont enregistrées comme une observation orale (**MEN 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Monsieur Hervé **REYNIER**, 6 Boulevard Gambetta à Germigny-l'Exempt, propriétaire de la parcelle 1309, rue de la Barelle à la Guerche-sur-l'Aubois demande que ladite parcelle reste classée en zone constructible. En 2012, il avait obtenu un permis de construire pour 2 logements. L'un est abandonné. Le permis de construire de l'autre construction commencée en 2014 a été déclaré caduque suite à une interruption de travaux trop longue. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisqu'un courrier a été adressé au commissaire enquêteur. Elle sera traitée avec les courriers.

Monsieur Jean-Michel **HENRI**, l'Etang Perron, le Chautay, voulait vendre 2 terrains à bâtir sur la parcelle A277 au lieudit les Cachons. La D.D.T du Cher a répondu négativement le 20 octobre 2020 à la demande qu'il avait adressée le 23 juillet 2020. Cette demande est enregistrée comme une observation orale (**CHAU 1**). Une réponse sera formulée dans le rapport.

Monsieur Sébastien NOËL, 5 rue du Moulin de Pruniers à Jouet-sur-l'Aubois, souhaite savoir si les parcelles 1147 et 661 à Pruniers sont constructibles. Après consultation du plan de Jouet-sur-l'Aubois, il a été constaté que les 2 parcelles sont bien en zone constructible. Cette demande n'est pas enregistrée comme une observation orale puisqu'elle a fait l'objet d'une réponse immédiate lors de la permanence du commissaire enquêteur.

5 CLÔTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES REGISTRES

L'enquête a été clôturée le vendredi 18 décembre 2020 à 12 heures à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur. La totalité des registres d'enquêtes ont été remis au commissaire enquêteur avant 15 heures comme convenu lors de la réunion du 13 novembre.

6 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

31 personnes ont formulé des observations orales au cours de l'enquête.

6 personnes à **Jouet-sur-l'Aubois** : Mme BOURCIER, M. FROT, M. NAUX, M. PARENT, M. DUVAL, M. DURNERIN.

7 personnes à **La Guerche-sur-l'Aubois** : M. MAULARD, M. PUJOL, M. RASLE, Mme SCRITTE KALUZNY, Mme CRUTAIN, Mme CORDIER, Mme BUISSON,

11 personnes à **Cuffy** : M. et Mme CRUTAIN, M. De CHAMPS, Mme RECHAUSSAT, M. GAUGUET et Mme LEPIC, Mmes ZACHMANN et ROLION, M. REYNIER, M. EVEZARD, M. KIELBASA, Mme TAILLANDIER.

7 personnes à la **C.C. des Portes du Berry** : M. DUCROT, M. SENICA, Mme RENAUD et M. VINCENT, M. REYNIER, M. HENRI, M. NOEL.

26 personnes ont formulé des observations écrites au cours de l'enquête.

6 observations ont été portées sur le registre de la **C.C. Portes du Berry**.

6 courriers ont été déposés dans le registre courrier de la **C.C. Portes du Berry**.

1 observation a été portée sur le registre d'enquête de **Cours-les-barres**.

2 observations ont été portées sur le registre d'enquête de **Germigny-l'Exempt**.

4 observations ont été portées sur le registre de la **Guerche-sur-l'Aubois**.

4 observations ont été portées sur le registre de **Jouet-sur-l'Aubois**.

1 observation a été portée sur le registre de **Marseilles lès-Aubigny**.

2 observations ont été portées sur le registre de **Torteron**.

OBSERVATIONS ORALES

LA CHAPELLE-HUGON

CHA 1 Monsieur Pierre-Eric GAUGUET et Madame Ophélie LEPIC de Vierzon souhaitent savoir si la parcelle 190 sise rue des Riaux à La Chapelle-Hugon est constructible.

LE CHAUTAY

CHAU 1 Monsieur Jean-Michel HENRI, l'Etang Perron, le Chautay, voulait vendre 2 terrains à bâtir sur la parcelle A277 au lieudit les Cachons. La D.D.T du Cher a répondu négativement le 20 octobre 2020 à la demande qu'il avait adressée le 23 juillet 2020.

CUFFY

CUF 1 Monsieur Didier DUCROT, 42 rue des Fourmis à Cuffy, est propriétaire des parcelles 324 et 1096 ainsi que des parcelles 325 et 1289, situées aux Fourmis, respectivement les unes derrière les autres. Il souhaite avoir la possibilité de faire passer les réseaux depuis la Rue des Fourmis et rejoindre la parcelle 1096 et prolonger le long des parcelles 1287 à 1289. De plus, il ne souhaite pas conserver la haie située entre les parcelles 324 et 1096.

CUF 2 Monsieur Marc SENICA, 8 rue des Fusiliers, La Guerche-sur-l'Aubois, trouve anormal que la parcelle 682 qu'il possède au Lieu-dit « les Fourmis » à Cuffy ne soit plus constructible alors que la parcelle 683, le long de la route, est toujours constructible et qu'elle est desservie par les réseaux.

CUF 3 Madame Martine CRUTAIN, 13 chemin des Barres à Cuffy, souhaite pouvoir construire sur la parcelle 432 et aménager les bâtiments à l'ouest du chemin des Barres. Ces deux demandes concernent des terrains situés en zone naturelle inondable et font l'objet de réglementation particulière dans le PPRJ du Val de Givry et du Bec d'Allier.

LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

GUE 1 Monsieur Alain RASLE, 21 rue Chanteraine la Guerche-sur-l'Aubois, est propriétaire de la grande parcelle 1215 située « aux Caillats » et de la parcelle 1188 « située au Pré de la Fontaine ». Ces parcelles étaient précédemment en zone constructible avec le réseau d'eau potable rue de la Chanière et le réseau d'assainissement à l'angle des parcelles 1215 et 561. Il demande le maintien de ces parcelles en zone U.

GUE 2 Monsieur André KIELBASA 14 Rue François Deschamps La Guerche-sur-l'Aubois, demande que les parcelles 57, 58, 59 et 60, situées à proximité du cimetière soient classés en zones constructibles.

GUE 3 Madame SCRITE KAUZNY, 9 rue de 6 juin à la Guerche-sur-l'Aubois, demande que les parcelles 189 et 190 situées en zone Ue soit classée en zone naturelle N compte tenu de la présence d'un étang et de bosquets d'arbres abritant une certaine faune animale. Elle demande la nature des bâtiments qui seront construits, une distance suffisante par rapport aux habitations voisines et des façades respectueuses de l'urbanisme local.

GUE 4 Monsieur et Madame TAILLANDIER souhaitent que la parcelle 347 soit intégrée dans sa totalité dans la zone NLe. Ceci permettrait de faire des aménagements et des hébergements destinés au tourisme ce qui correspond à l'un des objectifs principaux du PLUI des Portes du Berry. Propriétaires également de la parcelle anciennement référencée 470, située entre la Rue de Massay et la Rue du Blanc Gateau, Monsieur et Madame Taillandier souhaiteraient que cette parcelle soit ouverte à la construction en rive de la Rue de Massay entre la parcelle 754 et la parcelle 336. Propriétaires également de la parcelle 1201 en rive de la Rue de la Chanière et le long du Stade, Monsieur et Madame Taillandier ne sont pas opposés au classement en zone constructible d'une partie de la parcelle en rive de la rue de la Chanière.

JOUET-SUR-L'AUBOIS

JOU 1 Madame Marlène BOURCIER, 5 rue de la Chapelle à Jouet-sur-l'Aubois, a reçu le 13 novembre 2020, de la direction des routes du Cher, une lettre recommandée datée du 9 novembre. Elle demande en quoi consiste le plan d'alignement concernant sa propriété.

JOU 2 Monsieur Daniel DUVAL, 3 rue de la rue Montapeine, ne souhaite pas la réalisation d'une zone 1AUB au lieu dit « les Genièvres ». Il indique qu'un lotissement a été structuré il y a plusieurs années (9 parcelles 1461 à 1470), Monsieur Duval avait écrit au Maire de Jouet-sur-l'Aubois, le 27 janvier 2016 mais il n'a jamais eu de réponse.

MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY

MAR 1 Monsieur Dominique FROT, propriétaire d'un immeuble à Marseilles-lès-Aubigny, 24 rue de Loire, souhaite savoir s'il peut refaire le crépi de la façade qui reçoit les projections d'une flaque d'eau de la route déformée à cet endroit.

MENETOU-COUTURE

MEN 1 Madame Laurence RENARD, rue du parc Brossiers à Menetou-Couture et Monsieur Olivier **VINCENT** à Villequiers, veulent savoir à quoi correspond le quadrillage vert sur la parcelle 26 au hameau de l'Usage. Madame Renard demande que les parcelles 64 et 65, au hameau de l'Usage, et la parcelle 102 soient classées constructibles car elles sont encadrées dans la zone constructible et de ce fait ne sont pas exploitables pour l'agriculture même pas pour y construire un bâtiment pour l'élevage car il se trouverait trop près des habitations. Sinon, elle laissera ces parcelles en jachères.

SAINT-HILAIRE- DE-GONDILLY

StHI 1 Monsieur François De CHAMPS de Saint Hilaire-de-Gondilly, souhaite que les deux parcelles 122 et 126 situées au Hameau des Loges à Marseilles-lès-Aubigny, appartenant au GFA de Marseilles, restent constructibles dans le nouveau PLUI.

OBSERVATIONS ÉCRITES

1° Observations sur les registres

AUCUNE OBSERVATION N'A ÉTÉ TRANSCRITE SUR LES REGISTRES DE :

APREMONT-SUR-ALLIER
LA CHAPELLE-HUGON
LE CHAUTAY
CUFFY
MENETOU-COUTURE
SAINT-HILAIRE-DE-GONDILLY

COURS-LES- BARRES

RCO 1 Madame Josette ROY, 18 Grande Rue à Cours-les Barres, demande la suppression du plan d'alignement concernant le PR44 de la RD920.

GERMIGNHY-L'EXEMPT

RGER 1 Monsieur Olivier BEATRIX, maire, demande que les parcelles 403 et 402 en zone Agricole, au lieu-dit « les communes » soient ouvertes à des constructions autres qu'à usage agricole. Il demande également que la parcelle 450 (ancienne carrière) soit ouverte à la réalisation d'équipement public tel que centrale photovoltaïque et soit classée en Npv.

RGER 2 Madame Isabelle BUISSON, adjointe,

- demande que les petites parcelles des hameaux Les Communes, Romeret, Chateaubodot et Bussy soient classées constructibles afin de développer l'animation de ces hameaux.

- demande qu'elles soient les contraintes supplémentaires concernant les agriculteurs pour les zones classées en Ab.

- demande que les 2 granges du lieu-dit « le Haut » puissent changer de destination comme d'autres bâtiments similaires.

- demande que le règlement précise les conditions d'implantation de « camping à la ferme » pour développer le tourisme.

LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

RGUE 1 Madame Elie et Monsieur Nicolas **PUJOL**, 11 rue des Chaumes du bourg, la Guerche-sur-l'Aubois, sont propriétaires depuis le 11 septembre 2020 de la parcelle n° 11 située dans le hameau « les Chaumes du Bourg ». Ils demandent son classement en zone constructible.

RGUE 2 Monsieur Marc **MAULARD**, 1 rue de la Chanière, La Guerche-sur-l'Aubois, demande que les quatre parcelles A 443, 671, 636 et 637 situées au « moulin neuf » soient maintenues en zone constructibles.

RGUE 3 Madame Jacqueline et Monsieur Jean-Pierre **CASTAING**, demandent que les parcelles C822, C821 et C824 situées à « la Montapeine » soient classées en zone 1AU.

RGUE 4 La Commune de **La GUERCHE-sur-l'AUBOIS**, demande que dans le secteur « Les Matiauderies » la parcelle B 1309 soit classée en zone U et que la parcelle B 1332 soit intégrée à la zone N.

JOUET-SUR-L'AUBOIS

RJOU 1 Une personne a déposé une observation dont la signature est illisible, par laquelle elle demande la réalisation d'une haie pour cacher et isoler le Chantier Naval.

RJOU 2 Monsieur J. **MAZALEYRAT**, le Port Conscience, Jouet-sur-l'Aubois, fait la même demande que précédemment d'autant que la haie pourrait faire également un écran sonore.

RJOU3 Madame Evelyne **DECRAUX**, 106 Rue Emile Vandervelde 70330 Cuesmes Belgique, fait une observation identique à celle de Monsieur Mazaleyrat pour la création d'une haie pour isoler des nuisances sonores et esthétiques créées par le Chantier Naval.

RJOU 4 Monsieur Serge **LAURENT**, maire, est favorable à la demande du Président de l'Association « les papys volants », un club ULM dont la piste est homologuée par la Préfecture du Cher depuis 1991. La demande de la construction d'un hangar permettant d'abriter plusieurs ULM sur la parcelle en rive de la piste ne semble pas poser de problème de voisinage de la part des riverains et le propriétaire est d'accord pour le classement d'une partie de la parcelle en zone NL permettant la réalisation du hangar.

MARSEILLES-LES-AUBIGNY

RMAR 1 Monsieur William **EVEZARD**, le Maule de la Fage à Marseilles-les-Aubigny, est propriétaire des parcelles 480, 483 et 485 issues du démembrement de la parcelle 252, entre les lieux dits « Les Essarts » et « l'Essart » et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme le 30 janvier 2020. Il demande qu'elles restent en zone constructible Ub.

TORTERON

RTOR 1 Mesdames Anna **ZACHMANN**, 41 bis rue des Chauvelles à Nevers et Madame Sara **ROTION**, 1 Allée de Bosnie à Cuffy, souhaitent que la parcelle 228 de la zone Ue soit classée en zone Ueh car elles désirent acheter la parcelle et y habiter pour construire à long terme un projet touristique. Elles souhaitent installer dans l'ancienne menuiserie, un espace pour des ateliers d'artiste, un hall d'exposition pour des événements culturels, des ateliers pour les enfants et un espace de rencontre. Elles souhaitent réaliser des logements touristiques atypiques.

C.C DES PORTES DU BERRY ENTRE LOIRE ET VAL D'AUBOIS

RC.C.1 Madame François **BETHIST**, 25 rue de Goulet La Guerche-sur-l'Aubois, souhaiterait qu'une partie de la parcelle 387, le long des parcelles 388 et 389 soit ouverte à la construction d'un deuxième garage. La partie dessinée sur le plan représente 1000 m2.

RC.C.2 Monsieur Raphaël GUILLOT, le Grand Briou à La Guerche-sur-L'Aubois, demande que les parcelles AK 248 et AK 251, rue de Massay, La Gare d'eau à La Guerche-sur-l'Aubois, soient classées en zone U à urbaniser.

RC.C.3 Monsieur François DURAND, 4 bis Rue de Bel Air La Guerche-sur-l'Aubois, recommande, dans le but de mieux identifier les territoires de qualité environnementale que sont les bocages et les prairies, en application des dispositions relatives au Schéma régional de cohérence écologique qui doit être affiné par le PLUI (établissement des sous-trames « prairie » et « bocage »), il convient que les documents d'urbanisme issus du PLUI au niveau communal qualifient en zone Ab les bocages et les prairies.

Monsieur Durand fait une remarque au sujet de la fermeture du guichet de la gare de la Guerche-sur-l'Aubois évoquée page 50 du rapport de présentation : « Ce propos est totalement erroné car en 2015, date de la rédaction du rapport, comme aujourd'hui, si le guichet est fermé, il y a 14 arrêts quotidiens dans cette gare pour des trains à destination de Nevers et de Bourges. En 2018, 3500 passagers ont empruntés la gare de La Guerche ».

Enfin, concernant le « niveau d'équipements et services page 46 du rapport de présentation », Monsieur Durand trouve « cette analyse totalement erronée. Il suffit pour s'en rendre compte de traverser le centre de La Guerche-sur-l'Aubois où ne subsistent plus qu'une douzaine de commerces. Il y en avait 60 dans les années 70. Une des raisons majeures est un trafic de poids lourds dantesque et qui ne va aller qu'en augmentant. Il est totalement illusoire d'envisager l'implantation d'activités nouvelles dans la rue Barbusse à la Guerche-sur-l'Aubois. La seule solution est de dévier les poids lourds »

RC.C.4 Monsieur et Madame Jacqueline et Jean-Pierre CASTAING déposent une demande identique à celle déjà déposée sur le registre de La Guerche-sur-l'Aubois, concernant les parcelles C822, C821 et C824 à l'angle de la route des Charmes et de la rue du Bourbonnais et demandent leur classement en zone 1AU.

R.C.C. 5 Madame Aude KALUZNY, demande une nouvelle fois que les parcelles 189 et 190 situées en zone Ue soit classée en zone naturelle NB compte tenu de la présence d'un étang et de bosquets d'arbre abritant une certaine faune animale. Elle demande la nature des bâtiments qui seront construits, une distance suffisante par rapport aux habitations voisines et des façades respectueuses de l'urbanisme local. Elle considère qu'il est irrecevable de laisser une ICPE en plein centre du village.

RC.C. 6 Monsieur Pierre KALUZNY a déposé des observations en qualité de président, de l'Association de protection du confluent de la Loire et de l'Allier. En résumé, cette association déplore la disparition des haies et des bocages dont elle décline les particularités. Elle regrette que le PLUI ne protège pas les éléments environnementaux dans les zones A et N surtout quand ils sont atteints par les activités agricoles libres de supprimer des haies et des boisements. L'association s'étonne que les arbres remarquables ne soient pas identifiés sur le projet, que la vallée de Germigny à Germigny-l'Exempt ne soit pas classée en trame verte et blanche, que les prairies, réservoir de biodiversité, ne soient pas identifiées comme tels comme le préconise le SRCE.

Elle demande que les cours d'eaux et zones humides soient recensés, identifiés et repérés pour être protégés. Elle regrette que le Règlement page 31 à 33 soit muet sur l'architecture des bâtiments agricoles. Elle demande que ceux-ci aient une architecture plus en rapport avec les bâtiments agricoles anciens et leurs « architectures vernaculaires ».

Monsieur Kaluzny reproche au PLUI de ne pas avoir fait de recommandations concernant la vulnérabilité des biens. D'après lui, « l'OAP trame verte, bleue, noire fait plutôt l'impasse sur les trames vertes et bleues pour se concentrer sur la trame noire ». De même, pour lui, éviter le drainage signifie qu'il peut se poursuivre. Il faut remplacer le mot éviter par cesser.

RCC 7 L'association NATURE 18 demande à l'instar de la CDPENAF, la suppression des zones 2AU. Elle s'étonne que seulement 50 logements vacants soient prévus d'être mobilisés alors que le diagnostic en indique 260 mobilisables. Elle trouve étonnant qu'il n'y ait pas d'OAP à la Guerche-sur-l'Aubois s'agissant d'une commune pole.

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue fait l'objet de nombreuses critiques. Elle considère qu'un nombre important de bois de moins de 4 ha devraient être classés en Espaces Boisés Classés (ZBC). Elle considère que la sous-trame-pelouse sur sols sableux n'a pas été indiquée, qu'aucune mare et qu'aucun arbre remarquable, bien qu'ils soient nombreux dans les haies, ne soient pas identifiés sur les plans.

L'association regrette que les zones humides et les petites rivières ne soient pas identifiées.

Elle regrette que les ZNIEFF dans lesquelles les parcs photovoltaïques sont interdits, ne soient pas avouées.

OBSERVATIONS DES COURRIERS

L 1 SCOT DU GRAND NEVERS avait reçu un dossier complet au titre des Personnes Publiques Associées le 1^{er} juillet 2020 et avait un délai de quatre-vingt-dix jours pour faire parvenir ses observations lesquelles ont été rédigées le 17 juillet 2020. La transmission tardive (2 décembre 2020) fait que ces observations n'ont pas été mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ce qui aurait été plus constructif.

Le SCOT du grand Nevers regrette que les observations qu'il avait formulées lors de sa réponse au précédent projet de PLUI, n'aient pas été prises en compte dans la deuxième version du projet, bien qu'elles soient toujours valables. Parmi celles-ci on peut retenir :

- Les orientations du SRADETT de la Région Centre ne figurent pas dans le détail des documents à prendre en compte dans l'élaboration du PLUi ; les données présentées datent de 2013 et sont trop anciennes. (la même remarque est faite pour le document 2 Evaluation environnementale).
- Les données 2013 retenues alors que celle de 2016 ou 2018 étaient disponibles ne reflètent pas les évolutions récentes et faussent les analyses.
- Les remarques sur les pages 19, 20, 21, 23, 59, 147 à 149, 151, 159, 173, 174 et 175 du premier document Diagnostic ne présentent que peu ou pas d'intérêt sauf de prouver une longue relecture minutieuse d'une durée de 5 mois.

Les remarques concernant le deuxième document Titre 1 Justifications rappellent que :

- En absence de Scot approuvé, c'est la TVB du SRCE qui s'applique et non celle du Pays de Loire Val d'Aubois.
- La diminution du nombre de personnes par ménage ne génère qu'à la marge des besoins de nouveaux logements.
- Le retour à toute croissance démographique coïncide avec des migrations massives ou des naissances très supérieures au décès ce qui d'après le SCot du grand Nevers n'est pas le cas pour le territoire du PLUI des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.
- Le taux de rétention des dents creuses et extensions est trop fort, il eut fallu retirer les parcelles qui paraissent peu mobilisables.
- Les anciens documents d'urbanisme de plus de 9 ans sont caducs.
- Pour la construction de 360 logements, la densité des surfaces ouvertes à l'urbanisation n'atteint pas les objectifs fixés page 27.

Concernant le PADD, le SCot du grand Nevers trouve que les modifications organisationnelles donnent l'impression d'une augmentation des besoins affichés et que les 47 ha des zones

2AU dépassent les estimations affichées dans le PADD ; que l'OAP trame noire et biodiversité est un éventail de recommandations.

Concernant les OAP, Le SCot de Nevers estime que la densité de 6,5 logements par hectare est sensiblement inférieure à celle définie dans le PADD page 9, aucune OAP n'atteignant les objectifs de densité du PADD.

Concernant le Règlement, le Scot fait une remarque relative à la légende de l'article 3 du paragraphe A, que la notion d'absence d'exploitation depuis moins de 10 ans n'est pas explicitée dans l'article 3b du paragraphe E1. Enfin, la différence entre les zones naturelles et les zones agricoles justifie des règles différentes.

Concernant le Zonage, après 5 mois d'épluchage du dossier, le SCot du grand Nevers signale des éléments de légende erronés sur les cartes A3 7a et 12b et qu'il manque des emplacements réservés sur les cartes A0.

L 2 Monsieur Georges PARENT est président de l'association « club Jean Moreau » appelée « les papys volants ». Ce club gère la piste d'ULM agréée par la Préfecture du Cher depuis 1991 à l'initiative de Monsieur Jean Moreau puis depuis 2004 par Monsieur Georges Parent. L'association gère également une aérobulle, déclarée réglementairement à la DGAC, sur le terrain de Monsieur Michel Arnoult, où sont garés deux appareils : un multiaxes et un pendulaire. Pour le développement de l'activité de l'Association, il est nécessaire de pouvoir installer un hangar démontable d'une surface de 400 m² pour loger plusieurs appareils, sur le terrain de Monsieur Arnoult qui a donné son accord selon le document ci-joint. Monsieur Parent sollicite que la parcelle fasse l'objet d'un classement à l'occasion du nouveau PLUI, permettant la mise en œuvre de ce hangar démontable.

L 3 Monsieur Yves BREYER, maire du Chautay, fait l'historique de la demande de Monsieur Henry concernant la parcelle A 227 et rappelle que l'ensemble des équipements publics collectifs, eau potable et électricité, desservent le terrain. Compte tenu des faibles possibilités d'urbanisation sur la commune, Monsieur le maire conseille que ce terrain soit classé constructible d'autant qu'il est de mauvaise qualité agricole.

L 4 Monsieur Hubert LELIEVRE rappelle que la procédure de Périmètres Délimités des Abords a été utilisée dans le Cher, à Avord pour l'église Saint Hugues mais qu'elle n'a pas été utilisée à Monbouy, dans le Loiret, ni pour les abords du château d'eau de la place Séraucourt. Aucune observation n'est faite ni sur l'église Saint Etienne du Gravier, ni sur le Fourneau et il semblerait que Monsieur Lelievre soit d'accord sur les projets de périmètres délimités des monuments de La Guerche-Sur-l'Aubois.

Au sujet des plans d'alignement sur les routes départementales, Monsieur Lelievre considère qu'ils sont parfaitement justifiés à Cours-les-Barres pour la RD 920, à Germigny-l'Exempt pour la RD 100, à la Chapelle-Hugon sur la RD 100, à Marseilles-lès-Aubigny pour la RD 45, à Menetou-Couture pour la RD 12 et constate des attitudes de « sans gêne » à Torteron sur la RD 26. A Jouet-sur-l'Aubois, il est d'accord pour les alignements sur la RD 920 mais pour la RD 12, il suggère de décaler la route

Monsieur Lelievre est d'accord pour l'abrogation concernant la voie communale n°4 à Cours-les-Barres.

L 5 Monsieur Hervé REYNIER, Madame Armelle BALDUNI, 6 Boulevard Gambetta à Germigny-l'Exempt, propriétaires de la parcelle 1309, rue de la Barelle à la Guerche-sur-l'Aubois demandent que ladite parcelle reste classée en zone constructible. En 2012, ils avaient obtenu un permis de construire pour 2 logements. L'un est abandonné. Le permis de construire de l'autre construction commencée en 2014 a été déclaré caduc suite à une interruption de travaux trop longue selon une réclamation déposée par le nouveau propriétaire riverain de la parcelle 1309.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

L 6 Madame Jacqueline et Monsieur Jean-Pierre CASTAING déposent une demande identique à celle déjà déposée sans le registre de La Guerche-sur-l'Aubois (RGU3) et sur le registre de la Communauté de Communes (R.C.C.4), concernant les parcelles C822, C821 et C824 à l'angle de la route des Charmes et de la rue du Bourbonnais pour lesquelles ils demandent leur classement en zone 1AU.

7 RÉPONSES AUX OBSERVATIONS

LA CHAPELLE-HUGON

CHA 1 Monsieur **GAUGUET** et Madame **LEPIC** souhaitent savoir si la parcelle 190 sise rue des Rieaux à La Chapelle-Hugon est constructible.

Elle n'est constructible que sur les 35 premiers mètres le long de la Rue des Rieaux soit une surface de 4200 m². L'arrière de la parcelle est en zone Ab, zone agricole de biodiversité.

LE CHAUTAY

CHAU 1 Monsieur Jean-Michel **HENRI**, l'Etang Perron le Chautay, voulait vendre 2 terrains à bâtir sur la parcelle A 277 au lieudit les Cachons. La D.D.T du Cher a répondu négativement le 20 octobre 2020 à la demande qu'il avait adressée le 23 juillet 2020.

Dans les règles imposées par les Services départementaux du Territoire, dans tous les départements et en particulier dans le Cher, la construction de nouveaux logements est proscrite dans les hameaux pour recentrer l'habitat sur le cœur des Villages. Le hameau des Cachons est situé à 1,5 kilomètre du centre du village. Bien que tardive, la réponse de la D.T.T est conforme aux instructions préfectorales. Il n'y a pas lieu de classer cette parcelle en zone constructible.

L 3 Monsieur Yves **BREYER**, maire du Chautay, fait l'historique de la demande de Monsieur Henry concernant la parcelle A 227 et rappelle que l'ensemble des équipements publics collectifs, eau potable et électricité, desservent le terrain. Compte tenu des faibles possibilités d'urbanisation sur la commune, Monsieur le maire conseille que ce terrain soit classé constructible d'autant qu'il est de mauvaise qualité agricole.

Les deux terrains ne satisfont pas aux règles imposées par les Services départementaux du Territoire, les nouvelles constructions étant proscrites dans les hameaux. Bien que tardive, la réponse de la D.T.T est conforme. Le commissaire prend acte des arguments de Monsieur le Maire mais s'en tient à la règle générale. Une exception entraîne une série d'exception.

COURS-LES-BARES

RCOU 1 Madame Josette **ROY**, 18 Grande rue à Cours-les Barres, demande la suppression du plan d'alignement concernant le PR 44 de la RD 920.

La mesure concerne une bande de 80 cm de largeur sur 8 m de long d'une courette qui effectivement empiète sur le trottoir en comparaison des autres propriétés figurant sur la photo jointe à la requête de la Direction Départementale des Routes. La mesure semble maintenue pour qu'éventuellement, elle soit appliquée car c'est une servitude permanente. Pour une raison d'équité vis-à-vis des autres riverains, il est opportun de maintenir le plan d'alignement compte tenu de l'incidence minime sur la propriété.

CUFFY

CUF 1 Monsieur **DUCROT**, 42 rue des Fourmis à Cuffy est propriétaire des parcelles 324 et 1096 ainsi que des parcelles 325 et 1289. Il souhaite faire passer les réseaux depuis la rue des Fourmis pour rejoindre la parcelle 1096 et supprimer la haie.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 107 sur 120

Avec les parcelles 1096, 1288 et 1287, selon l'OAP « Les Fourmis », il est prévu d'aménager une dizaine de logements sur lesdites parcelles. L'accès se fera par la Rue des Mares. La structure de haies champêtres sera conservée en périphérie de la parcelle 1096. (Voir le document 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation).

CUF 2 Monsieur **SENICA** trouve anormal que la parcelle 682 qu'il possède au Lieu-dit « les Fourmis » ne soit plus constructible alors que la parcelle 683, le long de la route, est toujours constructible.

La parcelle 682 est enclavée sans accès direct à une voie de circulation et elle se trouve en second rideau. Les règles prévues et retenues pour le PLUI des Portes du Berry excluent toute possibilité de constructibilité s'il n'y a pas d'accès direct ou en double rideau ce qui justifie l'exclusion de la parcelle 682 d'une zone constructible. On remarque que la parcelle 1447, le long de la parcelle 682, n'est pas en zone constructible bien qu'ayant un accès direct à la rue des Fourmis car elle est en double rideau.

CUF 3 Monsieur et Madame **CRUTAIN** 13 chemin des Barres à Cuffy souhaitent pouvoir construire sur la parcelle 432 et aménager les bâtiments de la parcelle 431 au lieu dit la Tuilerie.

La parcelle 432 est en zone A4v selon la planche 5 des cartes réglementaires de la commune de Cuffy dans l'atlas cartographique du PPRI Vals de Givry et Bec d'Allier. Selon le règlement dudit PPRI, les dispositions applicables à la zone A4v sont « l'extension horizontale ou verticale, réalisée en une ou plusieurs fois des bâtiments à usages d'habitation, de leurs dépendances ou de leurs annexes » (règlement du PPRI page 63 alinéa 1). Si on se réfère à l'alinéa 7 page 65 « le changement de destination d'une construction existante en vue de la transformer en bâtiment à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service » est autorisé sous réserve du respect des prescriptions et dispositions de l'article R27. L'aménagement des bâtiments de la parcelle 431 est soumis au règlement de la Zone N du PLUI qui précise page 35 que les logements, les commerces et activités de service tels que la restauration et l'hébergement touristique sont autorisés sous conditions.

GERMIGNY-L'EXEMPT

RGER 1 Monsieur Olivier **BEATRIX**, maire, demande que les parcelles 403 et 402 en zone Agricole, au lieu-dit « les communes » soient ouvertes à des constructions autres qu'à usage agricole. Il demande également que la parcelle 450 (ancienne carrière) soit ouverte à la réalisation d'équipements publics tel que centrale photovoltaïque et soit classée en Npv.

Concernant les parcelles 402 et 403 qui sont en limites d'un hameau de 5 ou 6 habitations, à près de 2 km du centre du village, en rive de la départementale D 15 pour la 403 et enclavée pour la 402, il n'y a aucune raison d'ouvrir ces parcelles à d'autres constructions que celles admises en zone Agricole. Quant à la parcelle 450 aux Cortrats, elle ne fait que 2.500 m², faible surface pour l'installation d'un parc photovoltaïque. Est-ce suffisant ? D'autres part, quelles sont les possibilités de raccordement au réseau électrique ? Si des réponses favorables sont établies, il pourra être envisagé de classer cette parcelle en Npv.

RGER 2 Madame Isabelle **BUISSON**, adjointe, demande que les petites parcelles des hameaux Les Communes, Romeret, Chateaubodot et Bussy soient classées constructibles afin de développer l'animation de ces hameaux et que les 2 granges du lieu-dit « le Haut » puissent changer de destination. Qu'elles sont les contraintes supplémentaires concernant les agriculteurs pour les zones classées en Ab et quelles sont les conditions d'implantation de « camping à la ferme » pour développer le tourisme

La règle consistant à cesser toute nouvelle construction dans les hameaux doit s'appliquer pour les 4 hameaux (Communes, Romeret, Chateaubodot et Bussy). Le commissaire prend acte des arguments de la C.C Les Portes du Berry mais s'en tient à la règle générale, plus de nouvelles constructions dans les hameaux. Une exception entraîne une série d'exception

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

A la page 39 du Règlement, l'article 2 précise que les terrains de camping sont interdits. Page 40, article 3, il est précisé ce qui est autorisé ou interdit sur les zones Ab. Concernant les 2 granges du lieu-dit « le Haut », il faut solliciter la CDPENAF et lui poser également la question pour le camping à la ferme.

Quant aux éoliennes, le plan régional éolien n'en prévoit que très peu dans ce secteur.

LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

GUE 1 Monsieur **RASLE**, 21 rue Chantereine, la Guerche-sur-l'Aubois, est propriétaire de la grande parcelle 1215 située « aux Caillats » et de la parcelle 1188 « située au pré de la Fontaine ». Ces parcelles étaient précédemment en zone constructible avec le réseau d'eau potable rue de la Chanière et le réseau d'assainissement à l'angle des parcelles 1215 et 561. Il demande le maintien de ces parcelles en zone U.

La parcelle 1215 est prévue en zone 2AUc, dans le secteur Réserve (7) à urbanisation différée à vocation d'équipements sportifs et de Loisirs conformément à l'OAP 5-2-b-7 document 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans ces conditions, il n'est donc pas envisageable de remettre ces parcelles en espace ouvert à la construction.

GUE 2 Monsieur **KIELBASA** 14 Rue François Deschamps La Guerche-sur-l'Aubois, demande que les parcelles 57, 58, 59 et 60, situées à proximité du cimetière soient classées en zones constructibles.

Dans le projet de PLUI tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête, les quatre parcelles sont classées en zone U zone urbaine généraliste et donc elles sont constructibles.

GUE 4 Monsieur et Madame **TAILLANDIER** souhaitent que la parcelle 347 soit intégrée dans sa totalité dans la zone NLe du Fourneau. Propriétaires également de la parcelle 470, située Rue de Massay, ils souhaiteraient que cette parcelle soit ouverte partiellement à la construction entre la parcelle 855 et la Haie cadastrée 623. Propriétaires également de la parcelle 1201 en rive de la Rue de la Chanière, Monsieur et Madame Taillandier ne sont pas opposés au classement en zone constructible d'une partie de la parcelle en rive de la rue de la Chanière.

L'intégration de la parcelle 347 dans la zone NLci permettrait de faire des aménagements et des hébergements destinés au tourisme un des objectifs principaux du PLUI des Portes du Berry. Pour la parcelle 1201, la partie constructible demandée se trouve en zone humide (cf réponse à la synthèse des observations) donc non constructible. Pour la parcelle 470 rue de Massay, le réseau d'eau potable dessert la rue de Massay mais ne va pas jusqu'à la parcelle. La commune n'acceptera pas d'engager les frais de prolongation du réseau d'eau et d'électricité pour une seule construction. Il faudrait le faire à vos frais.

La vente de ces terrains servirait à l'entretien du « Fourneau » selon leurs propriétaires.

RGUE1 Madame Elie et Monsieur Nicolas **PUJOL**, 11 rue des Chaumes du bourg, la Guerche-sur-l'Aubois, sont propriétaires depuis le 11 septembre 2020 de la parcelle n° 11 située dans le hameau « les chaumes du Bourg ». Ils demandent son classement en zone constructible.

Avant de procéder à cet achat, il leur appartenait de consulter le futur plan du PLUI alors que dans son courrier il est indiqué « nous venons d'avoir connaissance du projet de PLUI ». La consultation devait être faite avant l'achat et non après. De même, les propriétaires en indivis qui ont vendu cette parcelle n'étaient pas sensés ignorer qu'elle ne serait plus constructible avec la mise en œuvre du nouveau PLUI.

On ne peut pas assimiler cette parcelle à une dent creuse car l'interruption du bâti est supérieure à 80 m en tenant compte de la parcelle voisine 682 (cf détermination du contour urbain). Il n'y a pas lieu de satisfaire cette demande.

RGUE 2 Monsieur Marc **MAULARD**, 1 rue de la Chanière, La Guerche-sur-l'Aubois, demande que les quatre parcelles A 443, 671, 636 et 637 situées au « Champ de la Grange et au Petit Champ » soient maintenues en zone constructibles.

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 109 sur 120

Les parcelles 636 et 637 sont trop petites pour être constructibles. Les parcelles 443 et 671 ne sont desservies par aucun réseau. La parcelle 671 est en deuxième rideau par rapport à l'avenue de l'Etang de Pin et la parcelle 443 en 3^{ème} rideau par rapport à l'Avenue de l'Etang du Pin. Elles n'ont pas vocation à être classées en zone U. Les frais de prolongation des réseaux d'eau et d'électricité sont trop importants pour la commune pour desservir un seul logement.

RGUE 3 Madame Jacqueline et Monsieur Jean-Pierre **CASTAING**, demandent que les parcelles C822, C821 et C824 situées à « la Montapeine » soient classées en zone 1AU.

La parcelle 822 est classée en 2AUsur une profondeur d'environ 60 mètre, en alignement avec les parcelles 1207 et 1234

L 6 Madame Jacqueline et Monsieur Jean-Pierre **CASTAING** déposent une demande identique à celle déjà déposée sans le registre de La Guerche sur l'Aubois (RGU3 ci-dessus) et sur le registre de la Communauté de Communes (R.C.C.4), concernant les parcelles C822, C821 et C824 à l'angle de la Route des Charmes et de la Rue du Bourbonnais et demandent leur classement en zone 1AU.

Les parcelles 821 et 822 sont classées en zone 2AUb sur une profondeur d'environ 58 mètres, en alignement avec le fond des parcelles 1207 et 1234. Cette zone 2AUb ne sera ouverte à la construction qu'après les zones 1AUb, en fonction des besoins et feront l'objet d'une réouverture du PLUI. A ce moment là, il vous appartiendra de proposer la totalité de la parcelle 822 sans que la commune soit obligée d'intégrer la totalité de la parcelle 622 dans la zone 2AUb. Quant à la parcelle 824 d'une surface de 37 m2, elle est assimilable à un chemin.

RGUE 4 La Commune de **La GUERCHE-sur-l'AUBOIS**, demande que dans le secteur « Les Matiauderies » la parcelle B 1309 soit classée en zone U et que la parcelle B 1332 soit intégrée à la zone N.

L 5 Monsieur **Hervé REYNIER** et Madame **Armelle BALDUNI**, 6 Boulevard Gambetta à Germigny-l'Exempt, propriétaires de la parcelle 1309, rue de la Barelle à la Guerche-sur-l'Aubois demandent que ladite parcelle reste classée en zone constructible. En 2012, ils avaient obtenu un permis de construire pour 2 logements. L'un est abandonné. Le permis de construire de l'autre construction commencée en 2014 a été déclaré caduque suite à une interruption de travaux trop longue selon une réclamation déposée par le nouveau propriétaire riverain de la parcelle 1309.

Monsieur Reynier a fait un chemin d'accès avec tous les réseaux d'alimentations. J'ai pu voir sur les photos la réalisation de ces travaux ainsi que ceux de la dalle thermique avec tous les réseaux. Monsieur Reynier a déjà engagé plus de 80.000 euros sur cette opération d'autant que le bois pour la charpente est déjà livré ainsi que la paille qui est stockée dans de bonnes conditions pour faire les murs.

D'autre part, Monsieur Reynier a eu des problèmes de santé pendant deux ans qui sont en voie de guérison.

Suite aux documents que m'a présentés Monsieur Reynier et les explications qu'il a données, le commissaire enquêteur pense qu'il est nécessaire de trouver la solution pour l'achèvement de ce logement. Le classement de la parcelle 1309 en zone constructible est une bonne solution. En tant qu'ancien expert judiciaire pendant 18 ans, je considère que les travaux effectués à ce jour sont comparables à des travaux de professionnels.

La partie arrière de la parcelle 1332 n'a pas vocation à être constructible en double rideau et doit donc être déclassée en zone N mais la parcelle 1332 doit être en zone U sur une profondeur de 80 mètres environ au bord de la route.

RC.C.1 Madame **François BETHIST**, 25 rue de Goulet La Guerche-sur-l'Aubois souhaiterait qu'une partie de la parcelle 387 le long des parcelles 388 et 389 soit ouverte à la construction d'un deuxième garage. La partie dessinée sur le plan représente 1000 m2.

Pour la construction d'un garage, il suffit d'intégrer la partie de la parcelle 387 située au droit de la parcelle 389 entre les parcelles 715 et 388, depuis l'angle de la parcelle 388 en prolongeant le côté Est de la parcelle 388. Cela représente 215 m2 largement suffisant pour l'emprise d'un garage.

RC.C.2 Monsieur Raphaël GUILLOT, le Grand Briou à La Guerche-sur-l'Aubois demande que les parcelles AK248 et AK 251, rue de Massay, La Gare d'eau à La Guerche-sur-l'Aubois soient classées en zone U à urbaniser.

La parcelle AK 248 n'a pas d'accès carrossable. C'est une parcelle enclavée donc impropre à l'urbanisation. La parcelle AK 251 n'est pas desservie par le réseau d'eau potable. Il faudrait aller chercher un raccordement au réseau d'alimentation en eau potable qui passe rue des Bruyères ou impasse des Bœufs. Ces travaux seraient trop onéreux pour la commune pour un branchement unique. Il n'y a pas lieu d'intégrer ces deux parcelles en zone U, elles doivent être classées en zone N comme prévu au projet de PLUI.

RC.C.3 Monsieur François DURAND, 4 bis Rue de Bel Air La Guerche-sur-l'Aubois, recommande, dans le but de mieux identifier les territoires de qualité environnementale que sont les bocages et les prairies, en application des dispositions relatives au Schéma régional de cohérence écologique qui doit être affiné par le PLUI (établissement des sous-trames « prairie » et « bocage »), il convient que les documents d'urbanisme issus du PLUI au niveau communal qualifient en zone Ab les bocages et les prairies.

Monsieur Durand fait une remarque au sujet de la fermeture du guichet de la gare de la Guerche-sur-l'Aubois évoquée page 50 du rapport de présentation. « Ce propos est totalement erroné car en 2015, date de la rédaction du rapport comme aujourd'hui, si le guichet est fermé, il y a 14 arrêts quotidiens dans cette gare pour des trains à destination de Nevers et de Bourges. En 2018, 3500 passagers ont empruntés la gare de La Guerche ».

Enfin, concernant le « niveau d'équipements et services page 46 du rapport de présentation », Monsieur Durand trouve « cette analyse totalement erronée. Il suffit pour s'en rendre compte de traverser le centre de La Guerche où ne subsistent plus qu'une douzaine de commerces, il y en avait 60 dans les années 70. Une des raisons majeures est un trafic de poids lourds dantesque et qui ne va aller qu'en augmentant. Il est totalement illusoire d'envisager l'implantation d'activités nouvelles dans la rue Barbusse à la Guerche. La seule solution est de dévier les poids lourds »

De nombreuses haies et les prairies bocagères sont déjà protégées comme on peut le voir sur les nouveaux plans.

Malheureusement de nombreuses gares ne possèdent plus de guichet permanent mais internet et certains huralistes peuvent servir les billets. L'existence du trafic est de loin plus important que la présence d'un guichetier.

Monsieur Durand affirme que la seule solution pour préserver les commerces de La Guerche-sur-l'Aubois nécessite la réalisation d'une déviation sans proposer les moyens de son financement. Par ailleurs, la réalisation d'une déviation routière nécessite de nombreuses années, étude faisabilité, déclaration d'utilité publique, enquête publique, dossiers d'appel d'offres et les travaux. Cette demande est irréaliste.

RC.C.4 Monsieur Et Madame Jacqueline et Jean-Pierre CASTAING déposent une demande identique à celle déjà déposée sans le registre de La Guerche sur l'Aubois concernant les parcelles C822, C821 et C824 à l'angle de la route des Charmes et de la rue du Bourbonnais et demandent leur classement en zone 1AU.

Voir ci-dessus, la réponse identique à l'observation RGUE 3.

GUE 3 Madame SCRITE KAUZNY demande que les parcelles 189 et 190 situées en zone Ue soit classée en zone naturelle N compte tenu de la présence d'un étang et de bosquets

d'arbres abritant des oiseaux. Elle demande la qualité des bâtiments qui seront construits, soit respectueuse de l'urbanisme local.

R.C.C. 5 Madame Aude **KALUZNY**, demande une nouvelle fois que les parcelles 189 et 190 situées en zone Ue soient classées en zone naturelle NB compte tenu de la présence d'un étang et de bosquets d'arbres abritant une certaine faune animale. Elle demande la nature des bâtiments qui seront construits, une distance suffisante par rapport aux habitations voisines et des façades respectueuses de l'urbanisme local. Elle considère qu'il est irrecevable de laisser une ICPE en plein centre du village.

En fait d'étang, il s'agit du bassin de rétention des pluviales et éventuellement des eaux d'incendie et des rejets du précédent utilisateur des lieux avant l'incendie. Il n'y a donc aucune raison de classer les parcelles 189 et 190 en zone naturelle.

Concernant la nature des bâtiments envisagés, elle correspondra à celle de la zone d'activités existante vers le nord : artisanats et commerces. Pour qu'une entreprise de type ICPE s'installe dans la zone Ue, une déclaration ou une autorisation doit être faite auprès de la DRIRE avec enquête publique pour une autorisation. Ceci est actuellement irréaliste, la DRIRE ne laissera jamais faire une telle implantation en centre ville.

L 4 Monsieur Hubert **LELIEVRE** rappelle que la procédure de périmètres délimités des abords a été utilisée dans le Cher, à Avord pour l'église Saint Hugues mais qu'elle n'a pas été utilisée à Monbouy, dans le Loiret, ni pour les abords du château d'eau de la place Séraucourt. Aucune observation n'est faite ni sur l'église Saint Etienne du Gravier, ni sur le Fourneau

Il semblerait que Monsieur Lelievre approuve la procédure de consultation mise en place par l'Architecte des Bâtiments de France avant de procéder à la modification des périmètres délimités des monuments de La Guerche-Sur-l'Aubois.

JOUET-SUR-L'AUBOIS

JOU 1 Madame **BOURCIER**, 5 rue de la Chapelle à Jouet-sur-l'Aubois a reçu le 13 novembre, de la direction des routes du Cher, une lettre recommandée datée du 9 novembre. Elle demande en quoi consiste le plan d'alignement concernant sa propriété.

Les plans d'alignement datant de la deuxième partie du XIXème, la direction départementale a procédé à l'occasion de l'enquête du PLUI à leurs mises à jour en abrogeant certains plans d'alignement et en concevant ceux dont les trottoirs sont trop étroits ou inexistant. C'est le cas, rue de la Chapelle où certains trottoirs ne font que 0,80 m de large. Le plan d'alignement est maintenu au droit de la propriété de Madame Bourcier et c'est une « servitude » notifiée dans les actes notariés. Les travaux confortatifs, augmentant la solidité et la durabilité sont interdits. Il est recommandé de consulter le service d'urbanisme de la mairie et/ou de la communauté de commune avant d'entreprendre des travaux

JOU 2 Daniel **DUVAL**, ne souhaite pas la réalisation d'une zone 1AUb au lieu dit « les Genièvres » à Jouet-sur l'Aubois. Il indique qu'un lotissement de 9 parcelles (1461 à 1470) a été réalisé il y a plusieurs années. Il souhaite que ce lotissement soit maintenu et refuse la création d'une zone 1AUb sur leur emplacement. Monsieur Duval avait écrit au Maire de Jouet le 27 janvier 2016 mais il n'a jamais eu de réponse.

Les 9 parcelles 1461 à 1470 sont desservies par une voie (parcelles 1471 et 1475) depuis la Rue des Genièvres et par l'Impasse de la Garenne. Il n'est pas raisonnable ni souhaitable de refaire un nouveau lotissement en dépeçant les parcelles 1461 à 1471. Il faut conserver le lotissement des parcelles 1461 à 1470 en l'état. Par contre, il y a lieu de maintenir une zone 1AUb sur une partie ou la totalité de la parcelle 69 accessible par l'Impasse de la Garenne. Il faut modifier la nature de l'OAP pour conserver les parcelles 1461 à 1470 telles qu'elles ont été organisées en lotissement.

RJOU 1 Une personne a déposé une observation dont la signature est illisible, par laquelle elle demande la réalisation d'une haie pour cacher et isoler le Chantier Naval

Cette proposition semble pertinente et doit être envisagée sur l'emprise du Chantier Naval avec une participation financière du Chantier Naval.

RJOU 2 Monsieur J. **MAZALEYRAT**, le Port Conscience, Jouet-sur-l'Aubois fait la même demande que précédemment d'autant que la haie pourrait faire également un écran sonore

Cette proposition semble pertinente et doit être envisagée sur l'emprise du Chantier Naval avec une participation financière du Chantier Naval.

RJOU3 Madame Evelyne **DECRAUX**, 106 Rue Emile Vandervelde 70330 Cuesmes Belgique, fait une observation identique à celle de Monsieur Mazaleyrat pour la création d'une haie pour isoler des nuisances sonores et esthétiques créées par le Chantier Naval.

Cette proposition semble pertinente et doit être envisagée sur l'emprise du Chantier Naval avec une participation financière du Chantier Naval.

L 2 Monsieur Georges **PARENT** est président de l'association « club Jean Moreau » appelée « les papys volants ». Ce club gère la piste d'ULM agréée par la Préfecture du Cher depuis 1991 à l'initiative de Monsieur Jean Moreau puis depuis 2004 par Monsieur Georges Parent. L'association gère également une aérobulle, déclarée réglementairement à la DGAC, sur le terrain de Monsieur Michel Arnoult, elle abrite deux appareils où sont garés deux appareils, un multiaxes et un pendulaire. Pour le développement de l'activité de l'Association, il est nécessaire de pouvoir installer un hangar démontable d'une surface de 400 m² pour loger plusieurs appareils, sur le terrain de Monsieur Arnoult qui a donné son accord selon le document ci-joint. Monsieur Parent sollicite que la parcelle fasse l'objet d'un classement à l'occasion du nouveau PLUI, permettant la mise en œuvre de ce hangar démontable.

RJOU 4 Monsieur Serge **LAURENT**, maire, est favorable à la demande du Président de l'Association « les papys volants », un club ULM dont la piste est homologuée par la Préfecture du Cher depuis 1991. La demande de la construction d'un hangar permettant d'abriter plusieurs ULM sur la parcelle en rive de la piste ne semble pas poser de problème de voisinage de la part des riverains et le propriétaire est d'accord pour le classement d'une partie de la parcelle en zone NL permettant la réalisation du hangar..

La demande de réaliser un nouveau hangar plus grand afin de développer l'activité de l'ULM favorable au développement du tourisme, objectif important de la Communauté de Communes des Portes du Berry, doit être satisfaite. Le propriétaire du terrain est favorable et les riverains ne se manifestent pas contre ce projet. Il y a donc lieu de créer une STECAL autorisant les bâtiments à vocation de loisirs pour le développement du tourisme et du sport.

MARSEILLES-LÈS-AUBIGNY.

MAR 1 Monsieur **FROT**, propriétaire d'un immeuble à Marseilles-lès-Aubigny, 24 rue de Loire, souhaite savoir s'il peut refaire le crépi de la façade qui reçoit les projections d'une flaque d'eau de la route déformée à cet endroit.

La réfection du crépi est considérée comme de l'entretien et peut être faite normalement. Il y aura lieu de respecter le règlement en matière de choix de la couleur et faire les déclarations nécessaires pour la mise en place d'échafaudage sur le domaine public.

MAR 2 Monsieur **DE CHAMPS** de Saint Hilaire-de-Gondilly souhaite que les deux parcelles 122 et 126 situées au Hameau des Loges à Marseilles-les-Aubigny, appartenant au GFA de Marseilles-les-Aubigny, restent constructibles dans le nouveau PLUI.

Au hameau des Loges, la parcelle 122 est classée zone U. Elle est incluse dans les 5 logements prévus dans l'OAP 4 « hameau des Loges ». La parcelle 126 se trouve à l'extrémité de 7 logements et le réseau d'eau potable longe la parcelle. La surface de la parcelle est de 1930 m² donc suffisamment grande pour y réaliser un assainissement individuel. Le maintien de son

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

classement en zone U doit être envisagé. Comme il est envisagé 7 logements dans le cadre de l'OAP « hameau des loges » on doit considérer que le Hameau des Loges n'est pas tenu par le principe « pas de nouvelles constructions dans les hameaux ». Les logements de l'OAP du « hameau des Loges », y compris la parcelle 122, et la parcelle 126 doivent être soumis à la même réglementation de Zone constructible U.

RMAR 1 Monsieur William **EVEZARD**, le Maule de la Fage à Marseilles-lès-Aubigny est propriétaire des parcelles 480, 483 et 485 issues du démembrement de la parcelle 252, entre les lieux dits « Les Essarts » et « l'Essart » et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme le 30 janvier 2020. Il demande qu'elles restent en zone constructible Ub.

Ces parcelles ne sont pas desservies par les réseaux électriques et d'eau potable. Elles nécessiteraient la prolongation du réseau d'eau potable et d'électricité sur 200 m. Ces frais sont trop importants pour la commune qui ne les prendra jamais à sa charge. De plus, la protection incendie et l'accès carrossable doivent être conformes aux exigences des services incendie du SDIS. Dans ces conditions, le choix du classement en zone Ub n'est pas souhaitable si la commune dispose déjà de suffisamment de terrains ouverts à la construction.

MENETOU-COUTURE

MEN 1 Madame **RENARD** et Monsieur **VINCENT** veulent savoir à quoi correspond le quadrillage vert sur la parcelle 26 au hameau de l'Usage. Madame Renard demande que les parcelles 64 et 65, au hameau de l'Usage, et la parcelle 102 soient classées constructibles car elles sont encadrées dans la zone constructible et de ce fait ne sont pas exploitables pour l'agriculture.

Sur la parcelle 26 et les parcelles 22, 23 et 75, selon l'OAP « Hameau de l'Usage », il est prévu d'aménager sept logements (cf document OAP). Les parcelles 64, 65 et 102 ne seront pas classées en zone constructibles et garderont un usage agricole. Elles ne sont pas encadrées dans les zones constructibles. Les parcelles 64 et 65 représentent 1,8 ha. A titre indicatif, mon voisin exploite 1,3 ha dans une zone cernée d'habitations et d'un bois.

SAINT-HILAIRE-DE-GONDILLY

StHI 1 Monsieur **François DE CHAMPS** de Saint Hilaire-de-Gondilly souhaite que les deux parcelles 122 et 126 situées au Hameau des Loges à Marseilles-lès-Aubigny, appartenant au GFA de Marseilles, restent constructibles dans le nouveau PLUI.

*Voir l'observation **MAR 2** de Marseilles-lès-Aubigny laquelle avait été prise en compte lors de la permanence du 12 décembre à Cuffy.*

TORTERON

RTOR 1 Mesdames Anna **ZACHMANN**, 41 bis rue des Chauvelles à Nevers et Madame Sara **ROTHION**, 1 Allée de Bosnie à Cuffy, souhaitent que la parcelle 228 de la zone Ue soit classée en zone Ueh car elles désirent acheter la parcelle et y habiter puis construire à long terme un projet touristique. Elles souhaitent installer dans l'ancienne menuiserie, un espace pour des ateliers d'artiste, un hall d'exposition pour des événements culturels, des ateliers pour les enfants et un espace de rencontre. Elles souhaitent réaliser des logements touristiques atypiques.

Le classement de la parcelle 228 en zone Ueh permettrait à Mesdames Zachmann et Rothion de changer la destination première des bâtiments de la parcelle 228. Si une demande est déposée pour ce projet avec les garanties que cela imposent, le classement en zone Ueh est indispensable. Si ce projet n'aboutit pas, le terrain 228 garde toutes les possibilités offertes par une zone Ue comme à l'origine.

ENSEMBLE DU DOSSIER

RC.C.3 Monsieur François **DURAND**, 4 bis Rue de Bel Air La Guerche-sur-l'Aubois, recommande, dans le but de mieux identifier les territoires de qualité environnementale que sont les bocages et les prairies, en application des dispositions relatives au Schéma régional de cohérence écologique qui doit être affiné par le PLUI (établissement des sous-trames « prairie » et « bocage »), il convient que les documents d'urbanisme issus du PLUI au niveau communal qualifient en zone Ab les bocages et les prairies.

Monsieur Durand fait une remarque au sujet de la fermeture du guichet de la gare de la Guerche-sur-l'Aubois évoquée page 50 du rapport de présentation. « Ce propos est totalement erroné car en 2015, date de la rédaction du rapport comme aujourd'hui, si le guichet est fermé, il y a 14 arrêts quotidiens dans cette gare pour des trains à destination de Nevers et de Bourges. En 2018, 3500 passagers ont empruntés la gare de La Guerche ».

Enfin, concernant le « niveau d'équipements et services page 46 du rapport de présentation », Monsieur Durand trouve « cette analyse totalement erronée. Il suffit pour s'en rendre compte de traverser le centre de La Guerche où ne subsistent plus qu'une douzaine de commerces, il y en avait 60 dans les années 70. Une des raisons majeures est un trafic de poids lourds dantesque et qui ne va aller qu'en augmentant. Il est totalement illusoire d'envisager l'implantation d'activités nouvelles dans la rue Barbusse à la Guerche. La seule solution est de dévier les poids lourds »

Voir les réponses faites ci-dessus RC.C3 avec les observations du registre de la Communauté de Communes

RC.C. 6 Monsieur Pierre **KALUZNY** a déposé, en qualité de président, les observations de l'Association de protection du confluent de la Loire et de l'Allier. En résumé, cette association déplore la disparition des haies et des bocages dont elle décline les particularités. Elle regrette que le PLUI ne protège pas les éléments environnementaux dans les zones A et N surtout quand ils sont atteints par les activités agricoles libres de supprimer des haies et des boisements. L'association s'étonne que les arbres remarquables ne soient pas identifiés sur le projet, que la vallée de Germigny à Germigny-l'Exempt ne soit pas classée en trame verte et blanche, que les prairies, réservoir de biodiversité, ne soient pas identifiées comme tels comme le préconise le SRCE.

Elle demande que les cours d'eaux et zones humides soient recensés, identifiés et repérés pour être protégés. Elle regrette que le Règlement page 31 à 33 soit muet sur l'architecture des bâtiments agricoles. Elle demande que ceux-ci aient une architecture plus en rapport avec les bâtiments agricoles anciens et leurs « architectures vernaculaires ».

Monsieur Kaluzny reproche au PLUI de ne pas avoir fait de recommandations concernant la vulnérabilité des biens

D'après lui, « l'OAP trame verte, bleue, noire fait plutôt l'impasse sur les trames vertes et bleues pour se concentrer sur la trame noire ». De même pour lui, éviter le drainage signifie qu'il peut se poursuivre. Il faut remplacer le mot éviter par cesser ».

La distinction entre prairie et bocage n'est pas d'une importance primordiale sachant que l'exploitant des lieux en fait l'usage qu'il souhaite comme pour les haies et les boisements en l'absence de recommandations précises dans le règlement. De nombreuses haies et les prairies bocagères sont déjà protégées comme on peut le voir sur les nouveaux plans. Concernant les bâtiments agricoles, il n'y a pas lieu de décrire et d'imposer une architecture particulière dans le règlement à leur sujet. Le drainage reste nécessaire pour l'exploitation de certaines cultures situées en zone Agricole en dehors des zones humides identifiées comme telles.

RCC 7 L'association **NATURE 18** demande à l'instar de la CDPENAF, la suppression des zones 2AU. Elle s'étonne que seulement 50 logements vacants soient prévus d'être mobilisés

alors que le diagnostic en indique 260 mobilisables. Elle trouve étonnant qu'il n'y ait pas d'OAP à la Guerche-sur-l'Aubois s'agissant d'une commune pole.

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue fait l'objet de nombreuses critiques. Elle considère qu'un nombre important de bois de moins de 4 ha devraient être classés en Espaces Boisés Classés (ZBC). Elle considère que la sous-trame-pelouse sur sols sableux n'a pas été indiquée, qu'aucune mare et qu'aucun arbre remarquable, bien qu'ils soient nombreux dans les haies, ne soient pas identifiés sur les plans.

L'association regrette que les zones humides et les petites rivières ne soient pas identifiées.

Elle regrette que les ZNIEFF dans lesquelles les parcs photovoltaïques sont interdits, ne soient pas avoués.

La communauté de Communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, juge important de ne pas trop contraindre les possibilités de développement économique. Elle se positionne sur une reprise de croissance mais à un rythme modéré. Elle a réduit avec pertinence, les zones constructibles qui étaient beaucoup trop importantes. La communauté de communes a réduit les secteurs autorisés au photovoltaïque pour protéger l'activité agricole qui reste primordiale dans cette partie du département.

L 1 SCOT DU GRAND NEVERS regrette que les observations qu'il avait formulées lors de sa réponse au précédent projet de PLUI, n'aient pas été prises en compte dans la deuxième version du projet, bien qu'elles soient toujours valables. Cela peut expliquer son retard à se manifester une deuxième fois et attendre le courant de l'enquête pour déposer ses observations. Parmi celles-ci on peut retenir :

- Les orientations du SRADETT de la Région Centre ne figurent pas dans le détail des documents à prendre en compte dans l'élaboration du PLUi, les données présentées datent de 2013 et sont trop anciennes. (la même remarque est faite pour le document 2 Evaluation environnementale).
- Les données 2013 retenues alors que celles de 2016 ou 2018 étaient disponibles ne reflètent pas les évolutions récentes et faussent les analyses.
- Les remarques sur les pages 19, 20, 21, 23, 59, 147 à 149, 151, 159, 173, 174 et 175 du premier document Diagnostic ne présentent que peu ou pas d'intérêt sauf de prouver une relecture rationnelle d'une durée de 5 mois.

Les remarques concernant le deuxième document Titre 1 Justifications rappellent que :

- En absence de Scot approuvé, c'est la TVB du SRCE qui s'applique et non celle du Pays de Loire Val d'Aubois.
- La diminution du nombre de personnes par ménage ne génère qu'à la marge des besoins de nouveaux logements.
- Le retour à toute croissance démographique coïncide avec des migrations massives ou des naissances très supérieures au décès ce qui d'après le Scot du grand Nevers n'est pas le cas pour le territoire du PLUI des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois.
- Le taux de rétention des dents creuses et extensions est trop fort, il eut fallu retirer les parcelles qui paraissent peu mobilisables.
- Les anciens documents d'urbanisme de plus de 9 ans sont caducs.
- Pour la construction de 360 logements, la densité des surfaces ouvertes à l'urbanisation n'atteint pas les objectifs fixés page 27.

Concernant le PADD, le SCOT du grand Nevers trouve que les modifications organisationnelles donnent l'impression d'une augmentation des besoins affichés et que les 47 ha des zones 2AU dépassent les estimations affichées dans le PADD et que l'OAP trame noire et biodiversité est un éventail de recommandation.

Concernant les OAP, Le SCot de Nevers estime que la densité de 6,5 logements par hectare est sensiblement inférieure à celle définie dans le PADD page 9, aucune OAP n'atteignant les objectifs de densité du PADD.

Concernant le Règlement, le Scot fait une remarque relative à la légende de l'article 3 du paragraphe A, que la notion d'absence d'exploitation depuis moins de 10 ans n'est pas explicitée dans l'article 3b du paragraphe E1. Enfin La différence entre les zones naturelles et les zones agricoles justifie des règles différentes.

Concernant le Zonage, après 5 mois d'épluchage du dossier, le SCot du grand Nevers signale des éléments de légende erronés sur les cartes A3 7a et 12b et qu'il manque des emplacements réservés sur les cartes A0.

Le Scot de Nevers avait reçu un dossier complet au titre des Personnes publiques Associées le 1er juillet 2020 et avait un délai de quatre-vingt-dix jours pour faire parvenir ses observations qu'il avait rédigées le 17 juillet 2020. Ces observations auraient été alors mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ce qui aurait été plus constructif.

Des corrections et des compléments seront apportés au dossier notamment pour justifier de la prise en compte du SRADDET approuvé.

L 4 Monsieur Hubert LELIEVRE considère au sujet des plans d'alignement sur les routes départementales qu'ils sont parfaitement justifiés à Cours-les-Barres pour la RD 920, à Germigny-l'Exempt pour la RD 100, à la Chapelle-Hugon sur la RD 100, à Marseilles-les-Aubigny pour la RD 45, à Menetou-Couture pour la RD 12 et constate des attitudes de « sans gêne » à Torteron sur la RD 26. A Jouet-sur-l'Aubois, il est d'accord pour les alignements sur la RD 920 mais pour la RD 12, il suggère de décaler la route

Monsieur Lelievre est d'accord pour l'abrogation concernant la voie communale n°4 à Cours-les Barres.

La suggestion de Monsieur Lelièvre concernant la RD 12 à Jouet-sur-l'Aubois n'est pas réalisable pour plusieurs raisons. La route départementale est du domaine départemental. La partie du parking nécessaire pour réaliser un déplacement de la RD12 est du domaine communal. Il faudrait que la commune accepte de supprimer la moitié du parking ce qui n'est pas acquis. Le Département devrait réaliser d'importants travaux pour refaire une chaussée complète dont le montant est de l'ordre du million d'Euros car il y a le raccordement à la rue de l'abreuvoir. Dans ces conditions, le plan d'alignement est maintenu, mais cela ne veut pas dire que l'immeuble sera détruit tant qu'il est en bon état.

*

* *

A Amilly le 25 janvier 2021



François MARTIN
Commissaire enquêteur

Pièces jointes : Arrêté de mise à l'enquête
Notification du rapport de synthèse
Synthèse des observations pages
Mémoire en réponse
t Certificats d'affichage et de dépôt de dossiers

Projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, 2 périmètres délimités des abords, modifications, abrogations des plans d'alignement des routes départementales et pour Cours-les-Barres et La Guerche

Décision du Tribunal Administratif n° E19000142 /45 du 27 août 2019

Rapport du commissaire enquêteur

Page 117 sur 120

