

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 – Rapport de présentation Tome 2 - Justifications

Elaboration prescrite par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015



Projet arrêté par délibération du conseil municipal en date du 9 mars 2020

Patricia MORELLON
Urbanisme

BIOS
Environnement

Tca&BP
Architecture

Sommaire

TITRE 1 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI

4

A -	Définition du PADD et traduction dans le règlement d'urbanisme et les OAP	5
1 -	Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles	5
2 -	Préserver la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire	7
3 -	Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale	10
4 -	Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire	11
5 -	Conforter le niveau d'équipements	13
6 -	Protéger l'activité agricole	17
7 -	Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques	18
8 -	Proposer une offre de logements diversifiée	20
9 -	Estimer les besoins en logements d'ici 2035	21
10 -	S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire pour répartir les possibilités de construire :	22
11 -	Une organisation territoriale rationnelle pour éviter la dispersion du bâti	23
12 -	Une plus grande densité, différenciée selon les secteurs	23
13 -	Un développement équilibré entre densification et extension urbaine	25
14 -	Estimation de la capacité d'accueil des zones constructibles	26
15 -	Proposer une offre de logements diversifiée	29
16 -	Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace	29
B -	Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	30
1 -	Objectifs communs à toutes les OAP du territoire de la communauté de communes :	31
2 -	Liste des OAP :	33
3 -	Justifications pour le positionnement, la délimitation et les objectifs poursuivis des secteurs soumis à OAP	34
C -	Justifications du règlement	38
1 -	Les différents types de zones et leur vocation	38
2 -	Les dispositions générales	46
3 -	Les dispositions communes concernant les conditions de desserte	49
4 -	Les dispositions communes concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
5 -	Les dispositions spécifiques à chaque zone	51
6 -	Les justifications des surfaces en extension	53
7 -	Les justifications de la création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)	97

8 - Les dispositions du règlement des extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes en zone agricole A et naturelle N	97
--	----

TITRE 2 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU BERRY ET LOIRE VAL D'AUBOIS **98**

A - Rappel du cadre législatif	98
1-1. Contexte réglementaire	98
1 - Présentation simplifiée du PLUi de la CC PBELVA	100
2 - Analyse générale des incidences du PLUi sur les composantes environnementales	101
3-1. Le patrimoine culturel	101
3-2. Le patrimoine naturel et le Paysage	102
3-3. La trame verte, bleue et noire	104
3-4. La ressource en eau	104
3-5. La problématique de la production et de la consommation d'énergie	106
3-6. Les risques naturels	107
3-7. Les risques technologiques et nuisances d'origine humaine	107
3-8. Le tourisme comme point clef de la stratégie du développement territorial	108
3-9. Le développement Economique et Industriel ainsi que le besoin en équipements	109
3-10. L'agriculture comme caractéristique identitaire du territoire	110
3-11. La modération de la consommation d'espace	110
3-12. Synthèse	111
3 - Articulation du PLUi avec les documents de norme supérieure	115
4-1. Préambule	115
4-2. Documents avec lesquels le PLUi doit être compatible	117
4-2-1. SDAGE du Bassin Loire Bretagne	117
4-2-2. SAGE Allier aval	117
4-2-3. PGRI Loire-Bretagne 2016-2021	118
4-3. Documents que le PLUi doit prendre en compte	122
4-3-1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Centre :	122
4-3-2. Le Schéma Régional Climat Air Energie du Centre (SRCAE)	122
4-3-3. Le Schéma Départementale des carrières	122
4 - Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000	123
5-1. Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le PLUi	123
5-1-1. Zones Spéciales de Conservation « Vallées de la Loire et de l'Allier » - FR2400522	123
5-1-2. Zones Spéciales de Conservation « Site a chauves-souris de la Guerche-sur-l'Aubois » - FR2402003	124
5-1-3. ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire - FR2610004	124

5-2. Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUI sur les 3 sites.	127
5-2-1. Incidences du PADD sur les sites	127
5-2-2. Zonage et règlement :	128
5-2-3. 128Synthèse	128
5 - Analyse des résultats de l'application du PLUi –suivi environnemental	130
6-1. Principes	130
6-2. Fondements réglementaires	130
6-3. Choix des indicateurs de suivi	131
6 - Résumé non technique	134
7-1. Aspects de méthodologie	134
7-2. 134Résumé non technique	134
7-2.1 Analyse de l'incidence du PLUI sur les composantes environnementales	134
7-2.2. Analyse de l'incidence du PLUI sur le réseau Natura 2000	139
a/ Site Natura 2000 concernés :	139
a-1/ Zones Spéciales de Conservation « Vallées de la Loire et de l'Allier » - FR2400522	139
a-2/ Zones Spéciales de Conservation « Site a chauves-souris de La-Guerche-sur-l'Aubois » - FR2402003	139
a-3/ ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire- FR2610004	139
b/ Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUI sur les deux sites.	140
7-2.4. Synthèse :	140

TITRE 1 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI

A - DEFINITION DU PADD ET TRADUCTION DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LES OAP

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

- Le PLUi prendra en compte la trame verte, bleue et noire du Pays dans la mesure où elle sera reprise dans le SCoT, avec lequel le PLUi devra être compatible. Valoriser les trames verte, bleue et noire comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets (espace tampon, chemins de randonnée, espace naturel commun comme à Cours-les-Barres...) est une manière d'intégrer ces trames à la stratégie de développement du territoire et de ne pas les considérer uniquement comme des contraintes.
- Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité, bases de la Trame Verte et Bleue, qu'ils s'inscrivent ou non dans un zonage environnemental (Natura 2000...).
- Identifier et préserver les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges. Les projets d'urbanisation qui pourraient réduire ces échanges devront être limités et les orientations d'aménagement de Programmation devront faire en sorte de réduire l'impact.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Traduction fine de la trame verte et bleue (TVB) du Pays Loire- Val d'Aubois dans le règlement écrit et graphique :

- Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle pour les bois et en zone agricole pour les prairies et bocage, dans des secteurs spécifiés par un « b » (Nb/Ab). De même, des secteurs de bocage dense ont été identifiés en dehors de la TVB du Pays et classés en secteur agricole - biodiversité : Ab. Ces secteurs sont inconstructibles, n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
 - ✓ Ensemble des communes du territoire
 - Le PLUi identifie et protège des éléments de biodiversité au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en distinguant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques. Cela concerne des haies (linéaires), des arbres isolés (ponctuels), des mares (surfaciques)...
 - ✓ Ensemble des communes du territoire
- Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions des périmètres de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les zones humides contribuant aux continuités écologiques sont inscrites en secteur naturel – Biodiversité : Nb pour assurer leur protection en les rendant inconstructibles.
 - ✓ Ensemble des communes du territoire
 - Les zones constructibles, en particulier les zones à urbaniser 1AU ont fait l'objet d'investigations pour identifier les zones potentiellement humides et les exclure des zones constructibles dans la mesure du possible ou d'imposer des prescriptions.
 - ✓ Ensemble des communes du territoire
 - Les zones constructibles situées à l'intérieur des périmètres de captage seront reliées au réseau d'assainissement collectif.
 - ✓ Parcelle de 1,34 ha dans le périmètre du captage de Couvache
- Veiller à une utilisation économe du sol, ressource première de l'agriculture (Voir chapitre « Impact sur l'agriculture »).

- Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives comme la filière bois-énergie, la géothermie, l'éolien, le solaire ou la biomasse méthanisable...

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le PLUi encourage l'implantation de centrales photovoltaïques en repérant en secteur spécifique Npv des terrains favorables à l'implantation d'éoliennes (faible impact environnemental, faible exposition aux vues) : friches industrielles, terrains pollués ou non exploités depuis au moins 10 ans.
 - ✓ **Torteron : Ancien champ de course, ancienne carrière, friche industrielle**
 - ✓ **La Guerche-sur-l'Aubois : 2 sites de friches industrielles**
- Le PLUi autorise les centrales photovoltaïques sur les terres non exploitées depuis au moins 10 ans.
 - ✓ **Ensemble du territoire**

- Prendre en compte les risques d'inondation

Les communes de Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny ont une large part de leur territoire couvert par le Plan de Prévention des risques d'inondation de la Loire, gelant une partie de leur territoire. Apremont-sur-Allier est couvert par un Plan des Surfaces Submersibles.

De même, à La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois, une partie du territoire située en zone inondable est exclue des zones constructibles même s'il n'existe pas de document réglementaire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Un secteur Ni reprend le tracé de la zone inondable du PPRi Loire approuvé en 2018.
 - ✓ **Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny.**
- Pas de zone constructible en bord d'Allier.
 - ✓ Apremont-sur-Allier.
- Les communes ont choisi de ne pas aggraver l'exposition des personnes aux risques inondation en ne permettant pas le comblement des dents creuses dans les zones urbanisées constructibles du PPRi.
 - ✓ **Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny.**
- Le tracé des zones constructibles évite les secteurs non bâtis connus comme inondables dans la vallée de l'Aubois et un secteur Uj identifie les jardins inondables des terrains déjà bâtis où seules sont autorisées les annexes et les extensions à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.
 - ✓ **La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois**
- Les communes ont choisi de ne pas aggraver l'exposition des personnes aux risques inondation en ne permettant pas le comblement des dents creuses dans les zones urbanisées constructibles du PPRi.
 - ✓ **Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny.**

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

Le paysage peut se décliner à différentes échelles et cela entraîne une lecture allant d'enjeux territoriaux globaux à des enjeux touchant des éléments fins.

a . A l'échelle du grand paysage

L'analyse paysagère à l'échelle du territoire a mis en avant des unités paysagères ayant chacune leurs particularités et caractéristiques.

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

b . A l'intérieur des unités paysagères

Le territoire doit être regardé dans son ensemble (espaces agricoles, espaces naturels et espaces urbanisés). Il a déterminé anciennement l'implantation stratégique des zones urbanisées.

- Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Favoriser les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
- Veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.
Conservation de l'ouverture du paysage sur le Clocher du centre bourg de Cours les Barres depuis le quartier du Canal.
A Cuffy, la prairie de la Chappe permet « une respiration » avec le bocage situé en arrière-plan.

c . Au niveau des bourgs et hameaux

Au niveau des zones urbaines, deux mouvements seront à prendre en compte avec chacun leurs enjeux : le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante et les extensions. Les transitions entre les différentes composantes d'un territoire sont sensibles et demandent une attention particulière (Zone d'activité / zone d'habitat, forêt / bourg, champs / bourg, etc...). Le traitement des entrées de bourg ou village par exemple sont des aménagements stratégiques donnant à voir le lien entre urbanisation et territoire.

- Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées pour une bonne intégration des bourgs, entrées de village et franges urbaines.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le PLUi conserve les structures de haies présentes en limite entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels en les inscrivant en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
 - ✓ Ensemble des communes du territoire

- Veiller à une insertion paysagère qualitative des constructions

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Traiter de manière qualitative les espaces de transitions entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles par un traitement paysager. La gestion de la frange urbaine peut ainsi répondre à la fois à un objectif de valorisation paysagère, de cadre de vie, de déplacement doux et de réflexion sur les interfaces entre les différentes activités du territoire pour une meilleure prise en compte du « vivre ensemble » (nuisances sonores, visuelles ou olfactives, risques particuliers, etc...)
 - ✓ Ensemble des communes du territoire

- Adapter l'urbanisation à son territoire et à son ou ses paysages de manière à s'intégrer au tissu existant et à poursuivre un développement harmonieux de ces espaces.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Prendre en compte la morphologie générale des bourgs, utiliser les caractéristiques et la configuration particulière des groupes bâtis comme base pour la définition d'un plan de développement qui ne viendra pas en rupture du mode d'urbanisation antérieur.
 - ✓ Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Zones 1AU)

- Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation par le végétal. La préservation d'éléments végétaux au cœur du bâti permet de relier le bâti avec l'environnement rural.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Identifier en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.
 - ✓ Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Zones 1AU)

- Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies...).

- Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vue ou du principe de co-visibilité).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les OAP imposent la plantation de haies, d'écrans végétaux plus importants ou des reculs par rapport aux éléments de végétation proches (recul de 10 m par rapport à un bois...).
- Les OAP prennent en compte des cônes de vue ou des co-visibilités.
 - ✓ **Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Zones 1AU)**

d. A l'échelle de l'élément particulier

Un système de taille, une essence particulière d'arbre, une haie, sont autant de témoignages d'un système agricole ou d'une activité particulière : ils sont des marqueurs du territoire. Ce patrimoine vivant hérité doit être pris en compte, identifié et préservé pour conserver l'identité de chaque bourg et les richesses multiples du territoire dans son ensemble.

- Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, etc...).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Identifier en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.
 - ✓ **Ensemble des communes du territoire**

- Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.

Les chemins contribuent à l'architecture du paysage par les éléments végétaux qui les accompagnent (arbres isolés, alignement d'arbres, haies) et lorsqu'un chemin rural est effacé, les éléments végétaux associés disparaissent avec lui. Le maillage des chemins participe aussi à la découverte du paysage.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le PLUi identifie des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
 - ✓ **Ensemble des communes du territoire**

3 - Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

L'attractivité du territoire des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois provient de la qualité de ses paysages et de son patrimoine, aussi bien pour les habitants que pour les touristes.

- Améliorer la connaissance du patrimoine local et veiller à sa protection

L'identification et la protection des éléments du patrimoine local participent à la mise en valeur de l'identité du territoire, que ce soit les éléments remarquables du patrimoine bâti (châteaux, maisons de maître, bâtiments liés au canal, villages patrimoniaux...) ou le petit patrimoine, plus modeste (lavoirs, puits, calvaires, ponts...) mais tout aussi porteur d'identité pour le territoire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- L'identification et la protection des éléments du patrimoine local sont assurées par un classement en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
 - ✓ **Ensemble des communes du territoire**

- Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale en tenant compte des spécificités des villages.

Le règlement d'urbanisme doit préserver la qualité du bâti ancien lors des réhabilitations sans pour autant entraver les possibilités d'évolution des constructions pour les adapter aux besoins actuels. Le PLUi doit même encourager la requalification des constructions pour améliorer leur performance énergétique, permettant notamment de replacer sur le marché des logements vacants remis en état.

Le règlement doit aussi permettre aux constructions nouvelles de s'intégrer dans le tissu bâti existant de manière à ne pas dénoter dans le paysage sans interdire toute création architecturale ou innovation technique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement d'urbanisme a pour objectif de manière générale de préserver la cohérence globale des paysages et les silhouettes villageoises en reprenant les caractéristiques essentielles (modes d'implantation, hauteur, toitures) pour les constructions neuves et pour les réhabilitations.
 - ✓ **Communes de Cuffy, Cours-les-Barres, La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-Aubigny, Saint-Hilaire-de-Gondilly, Torteron**
- Sur les bourgs présentant un caractère plus traditionnel, plus patrimonial, un règlement plus qualitatif va encadrer l'évolution des constructions existantes et les constructions nouvelles pour préserver la qualité du bâti ancien et assurer l'insertion des constructions nouvelles. L'objectif est de conserver l'identité des villages traditionnels.
 - ✓ **Secteurs Up : Bourg de La Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture et le Poids-de-Fer à Jouet sur l'Aubois**

- Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer son évolution

La préservation du patrimoine architectural est d'autant plus sensible à Apremont-sur-Allier où l'objectif premier est la conservation de l'identité du village et où le projet ne prévoit que l'évolution du bâti ancien. Le PLUi a un règlement spécifique pour cette partie de territoire qui intégrera une partie des prescriptions imposées dans le cadre du périmètre de protection des monuments historiques, afin que les pétitionnaires puissent les prendre en compte en amont dans les projets de réhabilitation et d'extension des constructions existantes.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les nouvelles constructions sont interdites pour préserver la cohérence globale du village, n'autorisant que les réhabilitations, extensions, constructions d'annexes.
- Rédaction d'un règlement spécifique pour le secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier (UpA) reprenant les prescriptions imposées dans le cadre du périmètre de protection des monuments historiques qui sont de nature à assurer une cohérence d'ensemble pour les évolutions futures sur le village (réhabilitations, extensions, constructions d'annexes).
- ✓ **Apremont-sur-Allier**

4 - Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire

Le tourisme vert s'appuie ici sur la qualité du cadre de vie avec une grande richesse des paysages et du patrimoine, les nombreux chemins de randonnée, plusieurs centres équestres, etc. Le développement touristique s'inscrit aussi dans la démarche de mise en valeur du patrimoine industriel engagée par le Pays et dans le contexte plus large des vallées de l'Allier et de la Loire, avec la Loire à vélo, le tourisme fluvial... Pour améliorer et élargir l'offre touristique, le PLUi vise à :

- Protection et mise en valeur du patrimoine et des paysages
 - ✓ Repérer et préserver le patrimoine bâti et naturel,
 - ✓ Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en gîtes, chambres d'hôtes pour créer de nouveaux hébergements tout en valorisant le patrimoine,
 - ✓ Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces (chemins de randonnée pédestre, boucles cyclables en lien avec la Loire à vélo, circuits de randonnée équestre, canoés...),

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Éléments du paysage et du patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion, notamment en gîtes, chambres d'hôtes pour créer de nouveaux hébergements tout en valorisant le patrimoine.
- Protection des chemins pour préserver les circuits existants et prolonger le maillage du territoire en liaisons douces (relier le canal du Berry...).
- ✓ **Ensemble des communes du territoire**

- Développement des activités de loisirs pour les habitants tout en contribuant au tourisme vert. Ces activités de loisirs en milieu naturel, peu impactantes, sont présentes en zone naturelle et le PLUi doit prévoir leur évolution :
 - ✓ Conforter les activités équestres comme une part de l'identité du territoire : permettre l'évolution des nombreux centres équestres, des élevages, dressage, entraîneur de chevaux de course, ...
 - ✓ Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly, en particulier en permettant l'implantation d'hébergement de loisirs,
 - ✓ Poursuivre la mise en valeur du Plan d'eau de Robinson et du camping, en particulier en permettant l'implantation d'hébergement de loisirs,
 - ✓ Accompagner l'aménagement du canal de Berry (itinéraire cyclable),
 - ✓ Permettre le développement du tourisme fluvial (agrandissement ou création de halte fluviale...),
 - ✓ S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basée sur le tourisme industriel,
 - ✓ Permettre le développement des activités du Parc Floral, point d'attraction majeur du territoire.

STECAL A VOCATION DE LOISIRS	VOCATION	SURFACES A VOCATION DE LOISIRS			
		NL/NLi		NLc	
		Surface totale	Disponible	Surface totale	Disponible
Surfaces en ha					
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

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Espace naturel aménagé ou à aménager (terrains de sport, parcours de santé, chemins de promenade) :
 - ✓ **Commune de La Guerche-sur-l'Aubois** : espace tampon entre un lotissement, le canal et un secteur de photovoltaïque.
 - ✓ **Communes de Cours-les-Barres** : espace naturel en bord d'étang, près des lotissements.
 - ✓ **Commune de La Chapelle-Hugon** : terrain de sport existant.
 - ✓ **Commune du Chautay** : Aménagement d'un parc arboré.
 - ✓ **Communes de Cuffy** : Au Guétin, en bord de Loire, terrains de sport, espace naturel aménagé (chemin de promenade...) et au bourg, entre les terrains de tennis et la salle des fêtes, pour le prolongement des équipements de sport et la création d'un parking bien intégré dans le paysage du fait de la situation en site classé.
- Identification de secteurs naturel NL autorisant les constructions liées aux activités touristiques et de loisirs, (centres équestres, golf, canoé club, terrains de sports, base de loisirs, ...) et de secteurs NLc constructible pour la réalisation d'hébergements touristiques :
 - ✓ **Communes de La Guerche-sur-l'Aubois et de Cours-les-Barres** : centres équestres prévoyant une partie pour développer l'hébergement.
 - ✓ **Commune de Saint-Hilaire-de-Gondilly** : ensemble du site du golf, avec une partie autorisant l'implantation d'hébergements touristiques.
 - ✓ **Commune de La Guerche-sur-l'Aubois** : identification de la base de loisirs en NL et d'un secteur permettant le développement de l'hébergement touristique ou de constructions à vocation de loisirs.
- Permettre le développement des activités du Parc Floral
 - ✓ **Communes d'Apremont-sur-Allier** : l'ensemble du Parc Floral est identifié en NL et un secteur constructible spécifique (NLA) autorise les constructions liées à l'accueil touristique (structure pour réception...) à condition d'être parfaitement intégrées dans le site (Matériaux, couleurs, hauteur limitée...).

5 - Conforter le niveau d'équipements

Le renforcement des équipements est essentiel pour la qualité de vie des habitants et pour l'attractivité du territoire, que ce soit pour les habitants, les entreprises ou encore les touristes.

- Conforter les pôles commerciaux existants et maintenir les commerces.

Les linéaires commerciaux de La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois sont fragilisés par le contexte économique, tout comme les quelques commerces encore présents dans certaines communes. L'action des communes et de la communauté de communes s'oriente vers le maintien des commerces dans la mesure du possible et le confortement de la fonction commerciale de ces deux pôles. De même, certaines communes souhaitent protéger interdire le changement de destination de leurs commerces pour permettre la reprise de locaux même quelques années après la fermeture d'un commerce.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les orientations d'aménagement commerciales privilégient l'implantation de petits commerces et services de proximité sur les centres-bourgs, en s'orientant prioritairement sur la réappropriation des locaux vacants.
 - ✓ **Ensemble des centres-bourgs**
- Elles orientent aussi les grandes surfaces en priorité à proximité des supermarchés existants et en particulier de la zone commerciale UE de La Guerche où il reste des surfaces disponibles.
 - ✓ **Communes de Jouet-sur-l'Aubois et La Guerche-sur-l'Aubois**
- Le règlement interdit le changement de destination en habitation pour les locaux commerciaux dans le secteur central des deux pôles.
 - ✓ **Communes de Jouet-sur-l'Aubois et La Guerche-sur-l'Aubois**
- Le règlement interdit le changement de destination en habitation pour les locaux commerciaux repérés sur le plan.
 - ✓ **Commune de Marseilles-les-Aubigny et Jouet-sur-l'Aubois (Poids de Fer)**

- Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement.

La communauté de communes a la volonté de ne pas concentrer l'ensemble des équipements structurants sur le pôle de centralité de manière à irriguer l'ensemble du territoire et répartir les équipements sur plusieurs pôles pour assurer un bon niveau de services à l'ensemble des habitants, quelle que soit leur localisation. Cela permettra de renforcer la structuration du territoire sans favoriser exclusivement la ville de La Guerche-sur-l'Aubois. Ainsi, par exemple, si la maison de santé pluridisciplinaire a ouvert à La Guerche-sur-l'Aubois, le siège de la communauté de communes est situé sur Jouet-sur-l'Aubois et le futur centre de loisirs intercommunal est en construction à Cours-les-Barres.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- La zone UC regroupe les secteurs à vocation d'équipements collectifs sur La Guerche sur l'Aubois pour développer les équipements importants déjà existants, sur Jouet sur l'Aubois pour affirmer le rôle de pôle secondaire avec la construction en cours du siège de la communauté de communes, sur Cours-les-Barres pour la réalisation du centre de loisirs intercommunal.
 - ✓ **A Cours-les-Barres**, outre les aménagements paysagers et de loisirs au cœur du bourg, un secteur d'équipement va du cimetière dont l'extension est envisagée (0,77 ha) jusqu'à la salle des fêtes. Il intègre les terrains voisins pour la construction du centre de loisirs et il est prolongé par une réserve (1,82 ha en 2AUL) pour des aménagements complémentaires.
 - ✓ **A Jouet-sur-l'Aubois**, le secteur UC couvre les terrains de sport à La Montapeine et face aux cités Heymann, ainsi que le champ de foire entre la mairie et l'église. Un autre secteur regroupe les équipements à la sortie est : caserne de pompiers, siège de la communauté de communes. 0,75 ha peuvent encore accueillir un équipement comme une gendarmerie.
 - ✓ **A La Guerche-sur-l'Aubois**, les abords de la mairie, les équipements publics au Gravier, les terrains de sport au nord du bourg et l'extension du cimetière (0,93 ha) prévue rue Edmond Laroche.
 - ✓ Une zone 2AUc de 5,95 ha à La Guerche-sur-l'Aubois est destinée au développement des équipements sportifs et de loisirs près des espaces sportifs existants, à long terme.

EQUIPEMENT	VOCATION FUTURE	SURFACES EN UC		SURFACES A LONG TERME (2AUC)	
		Surface totale	Dont disponible	Surface totale	Dont disponible
Surfaces en ha					
Pôle de centralité :		17,32	2,17		
La Guerche-sur-l'Aubois	Mairie	0,46			
	Place publique	9,43			
	Extension du cimetière	2,96	0,93		
	Equipement sportifs			5,92	5,92
	Equipement sportifs	4,47	1,24		
Pôle de proximité :		8,01	0,75		
Jouet-sur-l'Aubois	Equipements publics	3,86			
	Equipements publics	1,16			
	Equipements publics	2,99	0,75		
Pôle relais :		2,36	0,77		
Cours-les-Barres	Extension du cimetière	1,36	0,77		
	Extension équipement	1,00		1,82	1,82
Communes rurales		3,12	1,65		
La Chapelle-Hugon	Equipement sportifs	0,67			
Le Chautay	Extension école	1,12	0,66		
Marseilles-les-Aubigny	Equipements publics	0,79	0,79		
Menetou-Couture	Services techniques	0,54	0,2		
Total		30,81	5,34	7,74	7,74

- Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité

Chaque commune doit pouvoir aménager son école, réorganiser ses services techniques, agrandir son cimetière, créer un terrain de sport ou valoriser un espace public, que ce soit dans le temps du PLUi ou pour des projets à plus long terme. Le PLUi peut aider les communes à avoir la maîtrise des terrains pour réaliser ces équipements ou créer des réserves à plus long terme.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Des zones UC réservées aux équipements publics permettent aux communes de prévoir le développement de leurs équipements.
 - ✓ **A La Chapelle-Hugon** : salle des fêtes.
 - ✓ **Au Chautay** : agrandissement des installations autour de l'école (extension de 0,66 ha).
 - ✓ **A Marseilles-les-Aubigny**, terrains communaux près de la salle des fêtes (0,79 ha).
 - ✓ **A Menetou-Couture** : construction d'un atelier municipal l'arrière de la mairie (0,2 ha).
- Des emplacements réservés ont été prévus par les communes ayant des projets plus précis, nécessitant une acquisition de terrains.
 - ✓ **Le Chautay** veut poursuivre l'embellissement du village par l'aménagement d'espaces verts.
 - ✓ **Cours-les-Barres, La Guerche-sur-l'Aubois** prévoient l'extension de leur cimetière
 - ✓ **Cuffy** souhaite réserver le terrain à l'arrière de la salle des fêtes pour développer ses équipements de loisirs, en prévoyant une partie un parking / aire de covoiturage tout en assurant son intégration par des aménagements paysagers du fait de la situation en site classé.

- Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage
Une ou plusieurs aires de covoiturage peuvent être créées à des points stratégiques sur les grands axes de circulation, en particulier ceux reliant Nevers (par exemple près des ponts traversant la Loire).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Un emplacement réservé est créé à Cuffy à l'arrière de la salle des fêtes pour l'aménagement d'un parking paysagé.
 - ✓ **Commune de Cuffy**

- Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et en particulier au réseau à haut débit.
La communauté de communes a adhéré à Berry numérique et a un projet de développement du haut débit pour améliorer la couverture du territoire d'ici 2021.
- Soutenir les projets de production d'énergie.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement prévoit des secteurs réservés aux installations photovoltaïques, sur des terrains sans potentiel agricole à condition d'assurer une bonne insertion dans le site.
 - ✓ **A Torteron**, sur une ancienne carrière ayant aussi servie de décharge, au niveau d'un ancien hippodrome et sur la friche industrielle de l'ancienne usine à Nord du bourg.
 - ✓ **A La Guerche-sur-l'Aubois**, sur deux anciennes friches industrielles, l'une entre le bourg et la zone d'activités et l'autre au Sud du bourg.
- Conformément à la Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires, le règlement autorise le photovoltaïque au sol dans la mesure où le projet est localisé sur des terrains sur des terrains n'étant plus exploités depuis au moins 10 ans ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle, c'est-à-dire un projet agricole réel et viable, démontré par une étude économique. Le règlement prévoit aussi l'insertion dans le site par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux.
 - ✓ **Ensemble des communes**

STECAL POUR PHOTOVOLTAÏQUE	VOCATION ACTUELLE	Surfaces en Npv
<i>Surfaces en ha</i>		
Pôle de centralité :		11,89
La Guerche-sur-l'Aubois	<i>Friche industrielle</i>	7,02
	<i>Friche industrielle</i>	4,87
Communes rurales		24,34
Torteron	<i>Ancien hippodrome</i>	5,75
	<i>Friche industrielle</i>	7,14
	<i>Ancienne carrière</i>	11,45

6 - Protéger l'activité agricole

Les espaces agricoles sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie et façonnent ses paysages tout en restant un secteur économique important.

Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole :

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles, protégeant ainsi l'outil de production agricole.
- Le PLUi prévoit un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.

La préservation du potentiel de production agricole repose en premier lieu sur la protection des espaces agricoles et ensuite sur le maintien de conditions techniques favorables à l'exploitation.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole en rapprochant des habitations (principe d'éloignement entre habitation et bâtiment agricole ou surface d'épandage).
- Favoriser dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.
 - ✓ Ensemble des communes

Pour soutenir les exploitants agricoles, le PLUi va permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles :

- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes, ...) :
 - pour les exploitations agricoles encore en exercice qui souhaitent diversifier leur activité et avoir un complément de revenu, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
 - lors de cessation d'activité pour éviter l'abandon des bâtiments agricoles qui ne sont pas repris avec les terres agricoles. Cela permettra d'éviter que certains bâtiments tombent en ruines et facilitera la transmission du patrimoine et sa revalorisation.
- Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers, ...) ou de transformation de produits (fromages, ...), que ce soit par la reconversion du patrimoine ancien ou la création d'un nouveau bâtiment.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le PLUi recense les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion. Les destinations autorisées par le règlement sont les habitations ou les vocations touristiques (gîte, chambre d'hôtes...).
- Le règlement autorise les bâtiments pour la commercialisation ou la transformation de produits.
 - ✓ Ensemble des communes

7 - Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques

- S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités existantes, de soutien des projets de développement ou d'implantation de nouvelles d'activités en s'engageant dans une démarche de prospection basée sur une connaissance fine du tissu économique, en collaboration avec la Boutique de Gestion des Entreprises.
- Axer le développement majeur des zones d'activités artisanales et industrielles sur les pôles :
 - ✓ Développer la zone d'activités intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois :

La communauté de communes a développé une zone d'activités artisanales intercommunales à Nord de La Guerche-sur-l'Aubois. Des terrains ont été acquis par la communauté de communes en prévision de l'extension de cette zone d'intérêt communautaire qui est bientôt entièrement utilisée et ne présente plus que des terrains dispersés de taille limitée (0,39 et 0,52 en dents creuses, 0,72 ha en extension). L'extension immédiatement constructible de 1,39 ha peut permettre de répondre à un besoin de surfaces importantes.
 - ✓ Prévoir des réserves à long terme pour des projets de plus grande envergure :

Des réserves à long terme sont prévues sur La Guerche-sur-l'Aubois (8 ha), face à la zone d'activités existante et Jouet-sur-l'Aubois (3,26 ha) face aux zones d'activités existantes pour des projets de logistique qui auraient besoin de surfaces importantes à proximité d'un embranchement ferroviaire.
 - ✓ Prévoir l'extension de la zone d'activités commerciales à La Guerche-sur-l'Aubois :

Plusieurs activités commerciales sont implantées à la sortie nord du bourg. Les terrains autour sont réservés pour des activités économiques (0,26 ha en dent creuse et 3 terrains en extension entre 0,4 et 0,5 ha) de manière à permettre le renforcement de ce petit pôle commercial qui occupe actuellement 4,7 ha.
 - ✓ Identifier les zones d'activités existantes en les classant en UE.

Les activités industrielles existantes occupent déjà plus de 11 ha à l'intérieur de La Guerche-sur-l'Aubois et 9 ha dans le bourg de Jouet-sur-l'Aubois.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- La zone d'activités intercommunale de la Guerche-sur-l'Aubois est en zone urbaine spécialisée pour les activités, UE, pour une surface de 11,27 ha, dont 0,91 ha en dent creuse et 0,71 ha en extension. Au Nord, son extension (3 ha) est prévue en 1AUe sur des terrains au Nord appartenant à la communauté de communes et des réserves à long terme (8 ha) sont aussi prévues en 2AUe, de l'autre côté de la voie ferrée.
 - ✓ **Commune de La Guerche-sur-l'Aubois**
- La zone d'activités de Jouet-sur-l'Aubois est classée en grande partie en zone UE. Une partie classée en UEh (0,51 ha), plus près des zones d'habitat du bourg, permet la reconversion des locaux en cellules commerciales, artisanales ou de services et autorise aussi la création de logements. Une réserve à long terme en 2AUe est prévue en extension de la zone existante sur Jouet-sur-l'Aubois (3,26 ha).
 - ✓ **Commune de Jouet-sur-l'Aubois**
- Les terrains autour du supermarché sont classés en zone UE pour permettre à des activités (surtout artisanales, commerciales ou des services) de développer la zone commerciale (1,65 ha).
 - ✓ **Commune de La Guerche-sur-l'Aubois**

- Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales, sans multiplier démesurément les sites d'implantation.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les autres petites zones UE à vocation d'activités artisanales et industrielles sont :
 - ✓ **A Cuffy**, la zone d'activités des Fourmis identifiée en UE présente 2 ha occupés et 1 ha disponible.
 - ✓ **A Jouet-sur-l'Aubois**, près du canal, 1,11 ha en dent creuse est prévue pour l'extension du chantier naval existant sur Marseilles-les-Aubigny (0,48 ha). Un peu plus loin, une autre parcelle de 2,71 ha est classée en UE pour permettre l'hivernage de bateaux.
 - ✓ **A Torteron**, la zone d'activités existante de Patinges présente 1,2 ha disponible en extension.
 - ✓ **A Marseilles-les-Aubigny** est créée la seule nouvelle zone d'activités sur un terrain de 1,6 ha déjà artificialisé (ancien terrain de foot). Des terrains appartenant à l'usine de Beffes sont aussi situés au Nord du territoire de Marseilles, en partie en zone inondable, pour un total de 7 ha (UE et Nei).

Les surfaces vouées à l'activité sont récapitulées dans le tableau ci-après.

ACTIVITES	VOCATION	Surfaces en UE et 1AUe en ha			Surfaces à long terme (2AUe)
		Surface totale	Dont disponible		
Surfaces en ha			Dent creuse	Extension	Total
Pôle de centralité :		30,17	1,17	5,4	6,57
La Guerche-sur-l'Aubois	<i>L'Usine</i>	8,1			
	<i>Activité existante</i>	2,81			
	<i>ZA intercommunale (UE)</i>	11,27	0,91	0,72	1,63
	<i>ZA intercommunale (1AUe)</i>	3,29		3,29	3,29
	<i>Zone commerciale existante</i>	4,7	0,26	1,39	1,65
Pôle de proximité :		12,7	3,82		3,82
Jouet-sur-l'Aubois	<i>Chantier naval</i>	1,11	1,11		1,11
	<i>Extension chantier naval</i>	2,71	2,71		2,71
	<i>Activité existante</i>	2,11			
	<i>Activité existante</i>	2,91			
	<i>Zone industrielle</i>	3,35			
	<i>Reconversion ZI (UEh)</i>	0,51			
Pôle relais :	Cuffy	2,00		1,02	1,02
Communes rurales		17,14		2,81	2,81
Marseilles-les-Aubigny	<i>Usine de Beffes</i>	7,21			
	<i>Activité existante</i>	2,51			
	<i>Chantier naval</i>	0,48			
	<i>Future zone artisanale</i>	1,57		1,57	1,57
Torteron	<i>Zone artisanale existante</i>	5,37		1,24	1,24
Total		62,01	4,99	9,23	14,22

- Permettre l'installation d'activités de bureaux, commerces, locaux artisanaux ou de services compatibles avec les zones habitées dans l'ensemble des zones urbaines généralistes à l'exception du secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier. L'objectif est de favoriser la mixité des fonctions dans les zones urbaines et ainsi l'animation des villages.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement autorise dans les zones urbaines généralistes l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi d'activités artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage.
 - ✓ Ensemble des communes sauf Apremont-sur-Allier

- Améliorer la desserte en haut débit pour être plus attractif pour les entreprises et pour favoriser le développement du télétravail (région parisienne très accessible par l'A 77).
- Être 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, en veillant à la préservation de l'environnement. Cela pourra se faire en passant par une procédure de modification ou de révision du PLUi, selon le contexte.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement permet l'évolution d'une activité existante dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.
 - ✓ Secteur Ae à Menetou-Couture

8 - Proposer une offre de logements diversifiée

- Répondre aux besoins de catégories de population variées.

Une diversification des types de logements permet de répondre à des besoins différents s'adressant ainsi à plusieurs catégories de population, avec des revenus et des modes de vie différents. Ainsi, on évite d'avoir sur une commune ou un quartier toute une catégorie de population identique qui connaisse ensuite des phénomènes démographiques (les enfants qui partent au même âge, une population vieillissante sur l'ensemble d'un quartier, ...).
- 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 des hameaux
 - Accession à la propriété ou location
 - Logements individuels ou logements groupés
 - Logements et / parcelles de tailles diverses
- Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire
Les logements créés s'adressent le plus souvent aux jeunes ménages avec enfants mais la diversification des types de logements permet de fournir des logements adaptés à d'autres catégories de population : petits logements pour jeunes, apprentis, logements adaptés au vieillissement. Ainsi, différents types de logements permettent aux habitants d'évoluer dans différents types de logements en restant sur le territoire.

9 - Estimer les besoins en logements d'ici 2035

a . Estimation du point zéro

Le point zéro est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique du territoire sur une période donnée. Il s'agit donc de connaître les besoins en termes de logements pour maintenir le même niveau de population d'ici 2035. En effet, même si les effectifs de la population ne varient pas, les changements de modes de vie (baisse du nombre de personnes par ménage...) et l'évolution du parc de logements (logements en ruines, ...) nécessiteraient de prévoir de nouveaux logements.

- Desserrement des ménages

Le nombre de personnes par ménage se réduit petit à petit, passant de 2,8 personnes en 1968 à 2,2 en 2013.

- *Hypothèse démographique : Poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage, prévoyant 2,10 personnes par ménage en 2035, soit 246 logements nécessaire pour compenser le desserrement de ménages.*

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2013	2,21	4 517
2035	2,10	4 763

- Renouvellement du parc de logements

Les logements sont anciens sur le territoire, presque la moitié du parc de logements datant d'avant 1947.

- *Il est donc nécessaire de prévoir le remplacement des logements impossibles à remettre en état. Les logements en ruines à remplacer sont estimés à 1% des résidences principales, soit 45 logements à renouveler.*

- Logements absorbés dans le parc existant

Une partie des besoins en logements pourrait être comblée par la remobilisation de logements du parc existant, c'est-à-dire des logements vacants ou des résidences secondaires qui pourraient être transformés en résidences principales.

Sur le territoire des Portes du Berry, l'INSEE comptabilise presque 700 logements vacants, soit 12% de l'ensemble des logements. Cependant, l'étude précise des logements vacants à partir des données de la DGFIP avec les équipes municipales a permis d'estimer plus précisément le nombre de logements vacants et la possibilité de les remobiliser : Ainsi, seulement 266 logements réellement vacants sont en état d'être remis sur le marché avec un niveau de travaux acceptables.

- *La vacance est relativement élevée et, même s'il sera difficile de remettre sur le marché une partie des logements (situation au-dessus des commerces sans accès, moyens trop faibles des propriétaires, trop mauvais état des logements, ...), on peut estimer que la tendance à l'augmentation des logements vacants sera inversée et que 20% des logements vacants pourront être remobilisés, soit 50 logements pouvant répondre aux besoins en logements.*

Après être restées assez stables pendant longtemps, les résidences secondaires baissent depuis 1999 pour arriver en 2013 autour de 8% du parc de logements avec 430 logements.

- *Le nombre de résidences secondaires est aujourd'hui bas et se réduit assez peu. On peut donc estimer qu'aucune résidence secondaire ne sera transformée en résidence principale.*

- Calcul final du point zéro

Ainsi, pour rester au même niveau de population, le besoin en logements s'élève à 291 logements (246 pour compenser le desserrement des ménages et 45 pour remplacer des logements en trop mauvais état). Cependant, 50 logements pouvant être absorbés dans le parc de logements existant par la remobilisation de logements vacants, le besoin en logements pour rester au point zéro est de 241 logements.

b. Arrivée d'habitants supplémentaires

Après l'étude de plusieurs scénarios démographiques, le PLUi se place dans une démarche optimiste et volontariste qui mise sur une légère reprise de la croissance démographique grâce au confortement des services (et notamment le déploiement de l'accès au haut débit) et le développement de l'activité économique. Le taux moyen de croissance annuelle est donc fixée à 0,11%, soit 119 logements.

Ainsi, au total, le besoin en logements est de 241 + 119 logements, soit 360 logements.

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

La communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a décidé de ne pas axer son développement uniquement sur les pôles principaux identifiés dans le diagnostic mais de permettre le développement de l'ensemble des communes du territoire. Ce développement sera tout de même proportionné à la taille de la commune selon la hiérarchisation établie en fonction des différents niveaux de développement entre les communes due 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 du fait de la proximité de Nevers qui souhaitent poursuivre leur dynamique de développement en s'appuyant sur leurs atouts (facilité d'accès à Nevers, cadre champêtre, fiscalité attrayante, ...) ;
- Sur les autres communes, l'objectif est de permettre un développement mesuré en fonction de la volonté des élus, des disponibilités foncières et de la prise en compte des risques, du paysage et des milieux naturels.

Selon cette hiérarchisation urbaine établie, les besoins en logements se répartissent ainsi entre les communes :

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

Au final, la répartition entre les communes des surfaces constructibles sur le territoire prévoit 23% des constructions sur le pôle de centralité, 17% sur le pôle de proximité, 13% sur le pôle relais de Cours-les-Barres, 15% sur celui de Cuffy et 31 % des constructions neuves sur les communes rurales. L'importance de l'urbanisation prévue sur les pôles relais s'explique par leur proximité de l'agglomération de Nevers et la facilité d'accès aux équipements et à l'emploi, réduisant les obligations de déplacement.

Outre la répartition entre les communes, les terrains à bâtir vont se répartir sur le territoire en fonction de la hiérarchisation entre les groupes bâtis à l'intérieur des communes.

11 - 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 rurale. Ainsi, l'urbanisation est proportionnée au type de groupes bâtis.

- Développement des bourgs :

Les bourgs regroupent les équipements (mairie, école, agence postale, équipements sportifs, ...), les commerces et services, quand ils existent. Il est important d'affirmer et de renforcer leur centralité pour conserver leur rôle d'animation sur la commune, à l'exception de certains bourgs où la préservation de la qualité architecturale prédomine, à l'exemple de Menetou-Couture ou d'Apremont-sur-Allier.
- Développement hors des bourgs limité aux groupes bâtis d'une certaine importance :
 - Villages (groupe bâti ancien de taille importante à l'exemple de Feuillarde, à Menetou-Couture)
 - Hameaux historiques (structurés autour d'un noyau ancien, comme Beurenard à Saint-Hilaire-de-Gondilly)
 - Hameaux développés plus récemment (regroupement de plusieurs écarts sans structure traditionnelle de village à l'image des Loges, à Marseilles-les-Aubigny).
- Maîtriser l'urbanisation hors des bourgs et des hameaux en n'autorisant que l'agrandissement des constructions existantes et la construction de leurs annexes :
 - Ecart agricole (sauf constructions nécessaires à l'exploitation agricole)
 - Ecart de quelques constructions (généralement moins de 5 habitations)
 - Constructions isolées
- Délimiter de manière exceptionnelle des STECAL autorisant les constructions (sous conditions d'implantation, de hauteur et de densité) pour répondre à un projet identifié (hébergement de loisirs, activité de loisirs...).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le règlement ne prévoit qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat.
 - ✓ Secteur Ac à Saint-Hilaire de Gondilly, de 0,76 ha.

12 - Une plus grande densité, différenciée selon les secteurs

- Encourager une plus grande densité dans les constructions futures.

Le diagnostic du territoire a constaté une taille des parcelles très importante sur les dix dernières années, supérieure à 2 000 m². Pour la traduction des besoins en logements en surfaces constructibles, une surface de 1200 m² est retenue, pour limiter la consommation d'espaces par rapport aux périodes antérieures.

Par ailleurs, pour estimer la surface totale nécessaire aux constructions pour satisfaire aux besoins en logements, il faut aussi évaluer les surfaces pour les voiries en ajoutant 10% des surfaces.

➤ **CALCUL THEORIQUE DES SURFACES NECESSAIRES POUR REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

	COMMUNES	Logements neufs à produire	Taille des parcelles	Surfaces théoriques nettes (hors voirie)	Surfaces théoriques brutes (+voirie et équipements)
Pôle de centralité	La Guerche-sur-l'Aubois	85	1200	10 ha	11 ha
Pôle de proximité	Jouet-sur-l'Aubois	60	1200	7 ha	8 ha
Pôles relais	Cours-les-Barres	45	1200	5,5 ha	6 ha
Pôles relais	Cuffy	45	1200	5,5 ha	6 ha
	COMMUNES RURALES	125	1200	15 ha	16,5 ha
	TOTAL	360	1200	43 ha	47,5 ha

- Imposer une densité minimale sur certains secteurs « à projet ».

Il est difficile d'agir sur les parcelles isolées, que ce soit en dents creuses ou en extension, où l'urbanisation se fera au coup par coup, au gré de la libération du foncier.

Par contre, sur les secteurs à projet identifiés en zone à urbaniser 1AU dans le PLUi, le développement se fera sous la forme d'un aménagement cohérent, encadré par des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cadre, imposer un minimum de surfaces permet d'utiliser au mieux l'espace dans ces zones souvent de grande envergure et de réduire la consommation d'espace.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Une densité minimale est imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans les zones à urbaniser, pour ne pas « gaspiller » l'espace sur ces grands secteurs.
- ✓ **Secteurs encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (zones 1AU)**
- ✓ **A Cours-les-Barres**, l'OAP du quartier du Champs Turnin d'une surface d'1,10 ha permet d'implanter par exemple 6 constructions d'une surface moyenne de 1000m²/lot.
- ✓ **A Marseilles-les-Aubigny**, dans le quartier des Clarcis, la zone 1AU permet d'accueillir 5 constructions sur une surface de 0,80ha soit une surface moyenne des lots de 1000m².
- ✓ **A Jouet-sur-l'Aubois**, l'OAP du quartier de St Germain permet d'accueillir 10 constructions pour 1,47ha (surface moyenne des lots de 1000m², voirie et espaces publics déduits).

- Différencier les densités selon le type de tissu urbain

La densité va varier en fonction du type de bâti, du mode d'urbanisation : en densification, en extension isolée ou en extension « organisée », sur des secteurs à projet.

13 - Un développement équilibré entre densification et extension urbaine

Le projet du PLUi a fait le choix d'un mode de développement basé sur le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, complété par des extensions limitées, dans la logique du développement des groupes bâtis identifiés. Ainsi, sur les bourgs, villages et hameaux, l'urbanisation pourra se faire de différentes manières :

- Comblements des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, que ce soit des jardins, parcelles en friches ou une parcelle agricole (sa situation enclavée entre les constructions réduit sa valeur agricole du fait des difficultés d'exploitation, des nuisances potentielles, des problèmes d'accès, ...). Seules parfois des parcelles humides en cœur de villages ont été préservées de toute urbanisation. Cependant, l'ensemble des parcelles en dents creuses ne seront pas construites du fait de la faiblesse de la pression foncière, du prix du terrain assez bas, de la volonté de rétention des propriétaires, de nombreux blocages dans le cadre d'héritage, ...

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le recensement des dents creuses à l'intérieur du contour urbain a permis d'identifier un potentiel de densification de presque **49 hectares** sur l'ensemble des communes des Portes du Berry qui souhaitent se développer.
 - ✓ **L'objectif de mobilisation au sein de l'enveloppe urbaine est fixé à 50%, soit 24,5 ha de surfaces en dents creuses que le PLU prévoit de construire d'ici 2035.**

- Extension urbaine dans le prolongement du bâti :
Pour répondre aux besoins en complétant l'offre en terrain à bâtir en dents creuses, de nouvelles constructions sont autorisées hors des limites des groupes bâtis sur des secteurs qui ont été identifiés en fonction de plusieurs critères :
 - 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 (ne pas s'approcher d'un siège d'exploitation agricole, ne pas consommer de manière excessive des terres agricoles de valeur, ne pas entraver l'accès aux terres agricoles)
 - L'impact sur les paysages sera limité
 - L'urbanisation de la parcelle aura des incidences nulles ou très faibles sur les milieux naturels (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques, ...)
 - L'exposition des personnes aux risques ne sera pas accrue.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Ainsi, le projet intercommunal a permis, en fonction de ces critères, de recenser **18 hectares** de surfaces en extension des bourgs, sur des parcelles isolées, de taille variable.
 - ✓ **Avec un taux de rétention de 30%, 12,5 ha de surfaces en extension peuvent répondre aux besoins.**

➤ Urbanisation d'ensemble sur des secteurs à projet identifiés :

L'urbanisation mesurée est aussi complétée, sur les communes pouvant connaître un développement important, par des secteurs de plus grande envergure, le plus souvent en extension, que l'on a dénommé « secteurs à projet » car l'urbanisation se fera sous la forme d'un aménagement réfléchi, encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs à projet nécessitent des investissements importants pour être urbanisés et l'on a constaté dans l'étude de la consommation d'espace que ce mode d'urbanisation d'ensemble est en baisse après 2006. Il a donc été estimé que seulement deux tiers de ces projets pourrait être mis en œuvre durant la période d'application du PLUi. Cependant, plutôt que d'identifier dès aujourd'hui certains de ces secteurs, alors que l'on ne connaît pas leur disponibilité et la demande, le PLUi préfère conserver la diversité des secteurs à projet pour donner le choix de la localisation aux porteurs de projet. Ainsi, seulement les deux tiers des surfaces sur ces secteurs à projet est retenue pour le calcul des surfaces mobilisables.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Ainsi, des secteurs pouvant accueillir des projets d'ensemble ont été recensés principalement sur les pôles de développement (12 ha) ainsi que sur quelques communes rurales mais pour des projets de moindre envergure (4 ha), pour une surface totale de **16 hectares**.
- ✓ **Si l'on prend en compte 2/3 des projets, cela représente 11 ha.**

14 - Estimation de la capacité d'accueil des zones constructibles

- Prendre en compte les surfaces nécessaires pour les voies et autres aménagements complémentaires (bassin de rétention des eaux, aménagements paysagers...).

- Pour estimer le nombre de logements potentiellement réalisables sur les zones constructibles, il faut aussi prendre en compte la surface en voirie nécessaire pour desservir les parcelles constructibles.
- ✓ **Ainsi, pour les parcelles isolées** qui ne sont généralement pas divisées en plus de 2 ou 3 lots, **la surface prévue en supplément pour la voirie est de 10%, que ce soit en dent creuse ou en extension.**
- ✓ **Pour les secteurs à projet**, les zones à urbaniser encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation, la surface estimée pour la création des voies de desserte, aire de retournement, et les aménagements complémentaires (infiltration des eaux, aménagements paysagers...) **est de 25 %.**

➤ Des tailles de parcelles différentes selon le tissu urbain.

- Pour calculer la capacité d'accueil des zones constructibles, des densités différentes sont retenues en fonction du type de bâti :
 - ✓ **En dents creuses, en zone urbaine U**, dans les secteurs bâtis où la densité est plus importante : une taille moyenne de parcelles de **1 250 m², soit une densité de 8 logements à l'hectare.**
 - ✓ **Pour les parcelles en extension isolées, en zone urbaine U**, la densité est moins importante en périphérie des bourgs : la taille de parcelles est de **1330 m², soit une densité de 7 logements à l'hectare.**
 - ✓ **Sur les secteurs à projet, en zone à urbaniser 1AUb**, une densité plus importante pourra être appliquée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation qui vont venir encadrer l'urbanisation de ces secteurs, avec une taille moyenne de parcelles de **1 000 m², soit une densité de 10 logements à l'hectare.**

COMMUNES	Surfaces disponibles en densification (surfaces brutes)	Dents creuses mobilisables après rétention (50%)	Surfaces nettes (-10% voirie)	Nombre de constructions Taille parcelle : 1 250 m2	Surfaces en extension en U (hors secteurs à projet) (surfaces brutes)	Parcelles mobilisables (30% de rétention)	Surfaces nettes (-10% voirie)	Nombre de constructions Taille parcelle : 1 300 m2	Surfaces des secteurs à projet 1AU (surfaces brutes)	Surfaces mobilisables (30% de rétention)	Surfaces nettes (-25% voirie)	Nombre de constructions Taille parcelle : 1 000 m2	Surface totale mobilisée (surfaces brutes)	Surface totale mobilisée (rétention appliquée)	Nombre totale de constructions
Pôle de centralité : La Guerche-sur-l'Aubois	17,22 ha	8,61 ha	7,75 ha	62	1,35 ha	0,95 ha	0,85 ha	6	2,59 ha	1,72 ha	1,29 ha	17	21,16 ha	11,28 ha	85
Pôle de proximité : Jouet-sur-l'Aubois	7,46 ha	3,73 ha	3,36 ha	27	1,54 ha	1,08 ha	0,97 ha	7	4,28 ha	2,85 ha	2,14 ha	29	13,28 ha	7,66 ha	62
Pôles relais															
Cours-les-Barres	4,68 ha	2,34 ha	2,11 ha	17	2,84 ha	1,99 ha	1,79 ha	13	2,88 ha	1,92 ha	1,44 ha	19	10,40 ha	6,25 ha	48
Cuffy	6,68 ha	3,34 ha	3,01 ha	24	3,35 ha	2,35 ha	2,11 ha	15	2,26 ha	1,58 ha	1,19 ha	16	12,29 ha	7,27 ha	55
Communes rurales	13,17 ha	6,59 ha	5,93 ha	47	8,81 ha	6,17 ha	5,55 ha	39	4,04 ha	2,69 ha	2,02 ha	19	26,02 ha	13,01 ha	106
La Chapelle-Hugon	3,60 ha	1,80 ha	1,62 ha	13	1,90 ha	1,33 ha	1,20 ha	8					5,50 ha	3,13 ha	21
Le Chautay	0,78 ha	0,39 ha	0,35 ha	3	1,12 ha	0,78 ha	0,71 ha	5					1,90 ha	1,17 ha	8
Germigny-L'Exempt	0,93 ha	0,47 ha	0,42 ha	3	0,85 ha	0,60 ha	0,54 ha	4	0,81 ha	0,54 ha	0,40 ha	4	2,59 ha	1,60 ha	11
Marseilles-les-Aubigny	1,03 ha	0,52 ha	0,46 ha	4	0,48 ha	0,34 ha	0,30 ha	2	0,80 ha	0,53 ha	0,40 ha	4	2,31 ha	1,38 ha	10
Menetou-Couture	1,59 ha	0,80 ha	0,72 ha	5	0,45 ha	0,32 ha	0,28 ha	2	0,67 ha	0,45 ha	0,33 ha	3	2,71 ha	1,56 ha	11
St-Hilaire-de-Gondilly	2,25 ha	1,13 ha	1,01 ha	8	2,51 ha	1,76 ha	1,58 ha	11					4,76 ha	2,88 ha	19
Torteron	2,99 ha	1,50 ha	1,35 ha	11	1,50 ha	1,05 ha	0,95 ha	7	1,76 ha	1,17 ha	0,88 ha	8	6,25 ha	3,72 ha	25
TOTAL	49,21 ha	24,52 ha	22,06 ha	177	17,89 ha	12,52 ha	11,27 ha	79	16,05 ha	10,77 ha	8,07 ha	100	83,15 ha	45,46 ha	355

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

- Proportionner l'urbanisation à la taille du groupe bâti : Ainsi, le développement est adapté à la morphologie urbaine, dans la continuité du mode d'urbanisation antérieur et il correspond aussi au niveau d'équipements de la commune.
- 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 incontrôlées, la moitié de l'extension urbaine étant prévue dans le cadre d'urbanisation d'ensemble.
- Réduire l'urbanisation diffuse en diminuant les possibilités d'extension urbaine et en encadrant l'urbanisation avec une densité minimale sur les secteurs les plus larges (secteurs à projet) de manière à éviter l'implantation de constructions isolées déconnectées de l'urbanisation existante.
- Limiter la dispersion du bâti en concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis majeurs (bourgs, villages, hameaux) et en n'autorisant pas de nouvelles constructions sur les écarts ou en continuité des constructions isolées (à l'exception des annexes des constructions existantes et de leur extension).
- Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers en réduisant les zones urbaines à vocation d'habitat de plus de 70% par rapport aux précédentes possibilités de construire.
- Sur les 12 communes composant la communauté de communes, 7 communes étaient dotées d'un document d'urbanisme, proposant 339 ha de surfaces constructibles à vocation d'habitat (zones constructibles des cartes communales, zones urbaines et à urbaniser immédiatement constructibles des POS et PLU). Aujourd'hui, le PLUi prévoit une enveloppe constructible à court ou moyen terme d'environ 83 ha pour l'habitat sur l'ensemble des 12 communes, supprimant 269 ha de zones potentiellement constructibles.

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

COMMUNES		Surface totale mobilisée (surfaces brutes)	Surface totale mobilisée (rétention appliquée)	Nombre totale de constructions	Constructions en 10 ans	Surfaces consommées en 10 ans	Constructions extrapolées sur 15 ans	Surfaces extrapolées sur 15 ans
Pôle de centralité	La Guerche-sur-l'Aubois	21,16 ha	11,28 ha	85	114	21,76 ha	171	32,64 ha
Pôle de proximité	Jouet-sur-l'Aubois	13,28 ha	7,66 ha	62	20	4,06 ha	30	6,09 ha
Pôles relais	Cours-les-Barres	10,4 ha	6,25 ha	48	11	2,53 ha	16,5	3,795 ha
	Cuffy	12,29 ha	7,27 ha	55	19	5,45 ha	28,5	8,175 ha
Communes rurales	La Chapelle-Hugon	5,5 ha	3,13 ha	21	12	4,09 ha	18	6,135 ha
	Le Chautay	1,9 ha	1,17 ha	8	2	1,16 ha	3	1,74 ha
	Germigny-l'Exempt	2,59 ha	1,6 ha	12	5	1,85 ha	7,5	2,775 ha
	Marseilles-les-Aubigny	2,31 ha	1,38 ha	11	17	4,47 ha	25,5	6,705 ha
	Menetou-Couture	2,71 ha	1,56 ha	12	5	1,24 ha	7,5	1,86 ha
	St-Hilaire-de-Gondilly	4,76 ha	2,88 ha	19	3	1,11 ha	4,5	1,665 ha
	Torteron	6,25 ha	3,72 ha	29	10	2,02 ha	15	3,03 ha
COMMUNES RURALES		26,02 ha	15,44 ha	112	54	15,94 ha	81	23,91 ha
TOTAL		83,15 ha	45,46 ha	363	218	49,74 ha	327	74,61 ha

Si l'on compare la consommation d'espace prévue pour les 15 ans à venir avec la consommation d'espace sur les dix dernières années, on s'aperçoit que le PLUi est plus ambitieux en termes de nombre de constructions (sur le même rythme, pour 2035, on serait plutôt sur 327 logements). Cependant, pour un nombre de logements légèrement supérieur (+36 logements), la consommation d'espace prévue est moindre : 46 ha sont prévus alors que sur le même rythme que sur les dix dernières années, en extrapolant les chiffres, la consommation d'espace aurait dû de 75 ha.

Ainsi, le mode d'urbanisation prévu dans le PLUi est moins consommateur que sur les dix dernières années.

B - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'aubois regroupe 12 communes complémentaires avec des profils différents. La commune de la Guerche-sur-l'Aubois est le pôle majeur, puis vient Jouet-sur-l'Aubois en pôle de proximité. A l'ouest, on retrouve principalement des communes avec un fort profil agricole et une démographie comprise entre 400 et 150 habitants. C'est le cas des communes de la Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture ou encore Saint Hilaire-de-Gondilly. Vers l'est, sur la rive de la Loire, les communes connaissent l'attractivité de Nevers et ont une population allant de 1500 à 700 habitants. C'est le cas de Cours-les-Barres, Cuffy, Marseilles-lès-Aubigny ou encore Torteron. Puis, il y a la particularité de la commune d'Apremont-sur-Allier, commune avec un profil patrimonial développé.

Chaque commune possède ses particularités démographiques, paysagères, patrimoniales, économiques, etc... Les OAP ont donc été établies dans un souci de cohérence générale au niveau du territoire mais aussi pour fonctionner à l'échelle de chaque commune dans le respect de l'existant, selon les exigences paysagères ou encore le patrimoine.

De même, l'échelle des OAP est variable pour qu'elles puissent être porteuses de projets différents et s'adapter aux exigences du territoire sur le besoin de diversité dans les types de logements, sur une proposition de tailles variées de parcelles pour correspondre à tous les projets de vie.

- OAP à l'échelle d'une parcelle simple prenant en compte des éléments de gestion de limite, d'accès, de gestion des eaux pluviales, de stationnements, etc...)
- OAP de secteurs à projet de plus grande dimension :
 - A l'échelle d'une parcelle étendue située généralement à l'intérieur de l'urbanisation en extension

- A l'échelle d'un quartier avec la prise en compte de plusieurs parcelles appartenant à différentes zones U, 1AU ou 2AU. Ces projets sont alors des projets d'envergure, faits pour construire un « bout » de ville.

La communauté de communes a fait le choix de réfléchir sur un aménagement cohérent des zones 1AU, mais aussi de certaines zones U étendues ou stratégiquement positionnées et de 2AU pour lesquelles il était intéressant d'anticiper l'évolution. L'idée était d'avoir une réflexion cohérente sur l'ensemble du territoire aussi bien sur la ville qui se construit en son cœur ou en sa périphérie que sur celle qui complètera cet espace plus tard. De plus, nombreuses de ces zones en 2AU viennent en continuité d'une urbanisation prévue en U ou 1AU. Elles ont été englobées pour permettre de mettre en place une vision d'ensemble et la transmettre dans le temps aux futurs utilisateurs ou modificateurs du document d'urbanisme. Le territoire ne s'arrête pas à la durée de vie de ce document. La communauté de commune souhaite se projeter sur une vision à long terme.

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

- ✓ Lieux qui contribuent au renforcement des centralités principalement des bourgs et des villages,
- ✓ Lieux qui s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace en extension sur les espaces agricoles ou naturels,
- ✓ Lieux sensibles d'un point de vue patrimonial ou paysager avec des ambiances particulières à protéger
- ✓ Lieux stratégiques à proximité d'équipements, de pôles d'activités ou de centre-bourg ou en entrée de bourg

1 - Objectifs communs à toutes les OAP du territoire de la communauté de communes :

➤ **Intégration de l'OAP dans le tissu urbain et paysager du bourg**

Cette intégration se fait tout d'abord au moment du choix des zones à urbaniser. Les OAP se positionnent dans des espaces « logiques ». Ils sont à l'intérieur de la trame végétale du bourg (ex : le Quartier des Genièvres à Jouet sur l'Aubois). Ils s'insèrent dans la trame de chemins (ex : Le Champs de la Poule à Cuffy). Ils viennent compléter un programme de développement du bourg déjà entamé depuis de nombreuses années en s'appuyant sur la création de futurs espaces publics (ex : Le Quartier du Canal à Cours les Barres). Ils investissent une dent creuse étendue à l'intérieur du bourg (Ex : La Malanderie à Germigny-l'Exempt).

➤ **Prise en compte du bâti existant des bourgs ou village**

Chaque OAP a été réfléchi en fonction du bourg qui l'accueille. Elle tient compte de l'implantation et du positionnement des constructions existantes par rapport à la rue. Elle se réfère donc aux particularités de chaque bourg notamment en instaurant des bandes constructibles ou en demandant des reculs des constructions par rapport à la rue par exemple dans des secteurs sensibles.

➤ **Réfléchir au développement de l'urbanisation en proposant un phasage**

Pour les secteurs à projet, la mention suivante a été ajoutée : « L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible ». Nombre de ces zones ont déjà un phasage intégré avec différents types de zones réunies sous la même OAP : exemple Zone U, 1 AU et 2AU. Mais sans l'imposer pour autant, les OAP dans les secteurs à projet donc dans les zones où des projets d'envergure vont voir le jour, intègrent la possibilité d'un phasage à l'intérieur d'une même zone. L'idée est de demander que le projet soit réfléchi à l'échelle de l'OAP pour qu'il soit cohérent et prenne en compte toutes les problématiques de la zone. Puis ensuite dans la construction du projet en phase réalisation, l'OAP ouvre sur un phasage possible du chantier. Cela permet d'être flexible vis-à-vis des différents types de projets qui pourraient être proposés.

➤ **Proposer un nombre indicatif de constructions pour chaque OAP en fonction des caractéristiques de chacune**

Au niveau du PLUi, la taille moyenne de parcelle retenue est de 1200m², entre 1000 et 1330m². Un nombre indicatif de construction est donné pour chaque secteur d'OAP. Il tient compte des particularités de chaque OAP (recul demandé, bande constructible, présence d'élément paysager, dénivelé, axe à créer, espaces collectifs, etc...). Pour les secteurs à projet, une indication sur la superficie moyenne des lots est indiquée à 1000m². L'idée est que, conformément au PADD, dans ces secteurs stratégiques souvent en extension, la densité de construction soit plus importante que sur le reste du territoire pour limiter l'étalement urbain.

➤ **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 de cette ouverture de zone sur la ville en promouvant l'idée de rue débouchant, protéger certaines structures végétales présentes (ex : haie) ou encore pour sécuriser des accès sur des axes avec un trafic important (ex : RD). Dans le cas d'ouverture de plusieurs lots en façade sur rue, des entrées jumelées sont à privilégier.

Les OAP prennent également en compte les accès à créer pour les parcelles situées à l'arrière (ex : conservation d'un accès pour une parcelle agricole).

Pour les zones à projet, une réflexion sur les cheminements doux est demandée avec, quand cela est possible, des cheminements indépendants des axes routiers.

Les nouveaux axes créés doivent enrichir et s'intégrer à la trame viaire existante du bourg.

Pour le stationnement, l'ensemble des communes a fait le choix de demander pour les zones d'habitat un minimum de 2 places de stationnement par lot. Le but est de limiter le stationnement sur l'espace public en créant des places à l'intérieur des lots ou des aires de stationnement avec minimum 2 places de stationnement pour un lot.

➤ **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. L'idée est de permettre la cohabitation entre les différents usages du territoire et de mettre à distance si nécessaire. Ex : Mise en place de haie champêtre simple, de haie champêtre arbustive et arborée, de recul par rapport à un élément du paysage comme une haie ou une forêt.

Le travail sur les interfaces permet également de compléter la trame végétale des bourgs et de promouvoir l'emploi d'essences champêtres locales dans les plantations demandées.

➤ **Valoriser et respecter le patrimoine végétal ou paysager présent dans les OAP**

Quand des éléments remarquables ont été repérés sur des parcelles tels que des haies, des arbres isolés, des fossés, des mares, d'anciens étangs ou autres, des mesures ont été indiquées dans les OAP pour leur préservation. Des reculs ou des zones inconstructibles ont ainsi pu être instaurés ou un nombre limité d'entrée pour fragiliser le moins possible les structures de haie par exemple.

Pour les haies, les OAP mentionnent « structure de haie à préserver » c'est-à-dire que l'élément protégé est la structure en elle-même. Les arbres et les arbustes sont des éléments vivants. A ce titre, naturellement ils grandissent et peuvent disparaître. Le renouvellement fait partie du processus naturel. Des interventions peuvent donc être menées pour le renouvellement des différents individus (dans le respect de la palette végétale locale). L'idée est que même si l'individu en lui-même disparaît, la structure, elle, est à préserver.

« Des respirations » ou « cônes de vue » ont également été identifiés et inclus dans les OAP. Ils se traduisent par une zone non constructible (sauf annexes) pour permettre de conserver l'ouverture dans le paysage avec point de vue sur un élément particulier (ex : le Clocher du centre-bourg depuis l'OAP du Quartier du Canal à Cours les Barres) ou le sentiment d'ouverture (ex : La prairie de la Chappe avec le bocage en arrière-plan à Cuffy) selon les cas.

➤ **Mettre en avant la gestion des eaux de pluie à l'échelle des lots ou de l'aménagement de la parcelle**

Dans chaque OAP, un rappel mentionne la façon de gérer les eaux pluviales comme indiqué dans le règlement : « La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune ».

De plus, dans les OAP, les communes ont souhaité intégrer un pourcentage d'imperméabilisation maximum des sols. 50% minimum de la parcelle devra rester perméable pour les zones d'habitat et 30% minimum pour les zones d'activité. Le but est de limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des zones où les eaux de ruissellement pourront naturellement s'infiltrer.

➤ **Prendre en compte la présence potentielle de zones humides non encore recensées ni délimitées**

Cette démarche effectuée pour chaque OAP a été étendue sur l'ensemble des zones vouées à une urbanisation future et sur lesquelles l'enjeu « zones humides » pouvait être présent (Méthode dans l'évaluation environnementale) ; ce qui a donné lieu à une OAP « zones humides » concernant La Guerche-sur-l'Aubois.

2 - Liste des OAP :

Code chapitre	Commune	N° OAP	Nom de la zone	Surface (en ha)	Nombre minimum de constructions	Zone	Ouverture à l'urbanisation
---------------	---------	--------	----------------	-----------------	---------------------------------	------	----------------------------

Zone pour l'habitat

5-2-b-2	La Chapelle Hugon	1	Centre-bourg	1,66	Secteur 1 : 2 Secteur 2 : 5 Secteur 3 : 2 Secteur 4 : 3	U	
5-2-b-2	La Chapelle Hugon	2	Les Auvergnats et le Boisseau de Noix	1,98	Secteur 1 : 2 Secteur 2 : 2 Secteur 3 : 5 Secteur 4 : 2	U	
5-2-b-3	Le Chautay	1	Le champ du Chautay	0,47	4	U	
5-2-b-4	Cours les Barres	2	Quartier du Canal	1,79	11	1AUb	X
5-2-b-4	Cours les Barres	3	Entrée du bourg depuis Jouet	1,80	15	U	
5-2-b-4	Cours les Barres	4	Quartier du Champ Turnin	1,10	6	1AUb	X
5-2-b-5	Cuffy	2	Le Palot et les Carrières	3,94	Le Palot : 14 Les Carrières : 13	1AUb	X
5-2-b-5	Cuffy	3	Les Fourmis	1,61	10	U	X
5-2-b-6	Germigny-l'Exempt	1	La Malanderie	1,31	9	U et 1AUb	X
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	2	Quartier des Genievres	2,80	16	1AUb	X
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	3	Quartier de Saint Germain	1,47	10	1AUb	X
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	2	Quartier des Clarcis	0,80	5	1AUb	X
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	4	Hameau des Loges	1,00	5	U	
5-2-b-10	Menetou-Couture	1	Hameau de l'Usage	1,02	Nord : 5 Sud : 2	U	
5-2-b-10	Menetou-Couture	2	Feuillarde	0,67	5	U	
5-2-b-11	St Hilaire de Gondilly	1	Petit Villefranche, Grand Cour et Villefranche	0,62	5	U	
5-2-b-12	Torteron	1	La Petite Garenne	1,38	8	U	
5-2-b-12	Torteron	2	Rue de la Gare et rue des Loges	1,58	Les Loges : 4 La Gare : 7	U	
5-2-b-12	Torteron	3	Rue du Lavoir et Chemin du Petit Torteron	0,93	6	U	
Total à court terme (0 à 5ans)				27,93	181		

Code chapitre	Commune	Numéro de l'OAP	Nom de la zone	Surface (en ha)	Nombre minimum de constructions	Zone
---------------	---------	-----------------	----------------	-----------------	---------------------------------	------

Zone pour l'habitat

5-2-b-4	Cours les Barres	1	La Clairière rue du Bois	1,70	10	2AUb
5-2-b-4	Cours les Barres	2	Quartier du Canal	3,57	26	2AUb
5-2-b-5	Cuffy	1	Entre le Roc et le Champ de la Poule	2,20	13	2AUb
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	1	Quartier des Mares	1,79	12	2AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	2	Quartier des Clarcis	2,22	15	2AUb
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	3	Jardins des Crots Barons	1,76	12	2AUb
5-2-b-12	Torteron	1	La Petite Garenne	2,58	17	2AUb

Zone de loisirs

5-2-b-5	Cuffy	4	Le Grand Cour	1,19		NL
5-2-b-7	La Guerche sur l'Aubois	1	Zone de loisirs et tourisme "Les Caillats"	5,92		2AUc
5-2-b-11	Saint Hilaire de Gondilly	2	Le Golf	1,32		NLc

Zone d'activités

5-2-b-7	La Guerche sur l'Aubois	2	Zone d'activité intercommunale	3,25		1AUe
5-2-b-8	Jouet-sur-l'Aubois	1	Zone d'activité du Quartier des Mares	3,26		2AUe
5-2-b-9	Marseilles-lès-Aubigny	1	Zone d'activités des Essarts	1,57		1AUe

3 - Justifications (positionnement, délimitation, objectifs poursuivis et enjeux de zone humide) des OAP sectorielles

Commune et OAP	Justifications pour le positionnement, la délimitation et les objectifs poursuivis
La Chapelle-Hugon	
1/ Centre bourg	L'OAP regroupe les principales dents creuses et zone en extension comprise dans le bourg. Le bourg de la Chapelle-Hugon est un ensemble préservé, construit autour de son Eglise inscrite au titre des Monuments Historiques. La volonté est donc de conserver l'aspect général du bourg en instaurant dans l'OAP des bandes constructibles, la conservation de certaines structures de haies et la plantation de nouvelles. → Enjeux de zone humide : Aucun
2/ Les Auvergnats et le Boisseau de Noix	L'OAP regroupe les principales dents creuses des hameaux. Ces deux hameaux forment un espace bâti avec une présence de bâti ancien. Les constructions actuelles sont implantées en majorité proche des axes. Dans un souci d'intégration et de respect de l'existant, l'OAP reprend donc ce système d'implantation par des bandes constructibles. De plus pour le respect de l'enveloppe végétale de l'ensemble bâti, des structures de haies ont été identifiées comme « à protéger » et d'autres sont à planter pour compléter la trame. → Enjeux de zone humide : Aucun sur Les Auvergnats. Incertain sur Boisseau de Noix : sols saturés en profondeur mais non caractéristiques de zone humide).

Le Chautay	
1/ Le Champs du Chautay	Cette OAP s'inscrit dans la continuité d'un projet communal antérieur. Cette zone stratégiquement située à proximité de l'école permet de répondre aux objectifs de proximité des équipements collectifs. La commune dans un aménagement antérieur a mis en place un aménagement paysager de qualité en insérant de nouvelles constructions dans une trame arborée par l'acquisition de bandes en bordure de voie. La commune souhaite étendre ce système en intégrant de nouvelles parcelles. Les arbres et haies présentes sont inclus dans la trame paysagère mise en place. Pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, des haies champêtres arbustives sont à planter en limite de parcelle. → Enjeux de zone humide : Aucun (pente de 2% en moyenne).
Cours-les-Barres	
1/ La Clairière rue du Bois	Clairière entourée sur trois de ses faces par l'urbanisation et sur la dernière par la forêt. Elle est délimitée par le chemin du Bois qui marque ainsi la limite du bourg et le début

	de la forêt et elle est coupée en deux par le chemin des Usages. Dent creuse étendue, son urbanisation est conditionnée par l'amenée des réseaux au niveau de la rue du Bois. → Enjeux de zone humide : Aucun
2/ Quartier du Canal	Zone stratégique située à proximité du centre bourg, en bordure du canal, à proximité de la nouvelle station d'épuration et surtout dans la continuité d'un programme d'urbanisation antérieur autour des étangs du bourg. L'aménagement de cette zone et l'ouverture de la zone de l'ancien étang permettrait de finaliser l'aménagement du cordon d'étang et de faire qu'il rejoigne le canal. La trame bleue existant dans le bourg serait alors pleinement lisible de la forêt jusqu'au canal et support d'espaces publics au cœur du bourg. L'aménagement de cette zone prend également en compte des éléments paysagers majeurs à préserver tels que le cône de vue sur le clocher du bourg depuis la route de la Charité, la présence de haie ou encore de la ripisylve du Canal. Pour s'insérer dans le paysage bocager, des haies champêtres arbustives et arborées sont à planter en limite de zone lieu de contact avec des terres agricoles. → Enjeux de zone humide : Aucun
3/ Entrée du bourg depuis Jouet sur l'Aubois	Urbanisation d'une dent creuse importante à l'arrière de l'urbanisation existante au niveau de l'entrée du bourg. Cette OAP vise au désenclavement de ces parcelles et à la sécurisation de leur sortie sur la RD par un point de sortie/entrée unique. → Enjeux de zone humide : Aucun (pente moyenne de 4% du bois vers la route)
4/ Quartier du Champs Turnin	Secteur résidentiel. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant et s'assurer d'une densité minimale. Mise en place d'une réflexion sur l'aménagement d'un cheminement piétonnier pour relier les espaces publics du cordon d'étang du bourg. → Enjeux de zone humide : Aucun (rebord de plateau en surplomb d'un talweg).
Cuffy	
1/ Entre le Roc et le Champs de la Poule	Espace compris à l'intérieur de la trame de chemin. Secteur résidentiel. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant et s'assurer d'une densité minimale. Mise en place d'une réflexion sur l'aménagement d'un cheminement piétonnier pour intégrer cette zone à la trame de chemins du bourg. Mise en place de protection pour la préservation des structures de haies ou arbres isolés qui accompagnent le tracé des chemins en périphérie de la zone ainsi que pour le maintien « ouvert » d'un fossé dans la parcelle. → Enjeux de zone humide : Aucun (présence d'hydromorphie dans le sol mais sol et végétation non caractéristiques de zone humide).
2/ Le Palot et les Carrières	Espaces stratégiques situés de part et d'autre de l'entrée sud du bourg de Cuffy. Mise en place de protection pour le patrimoine végétal (structures de haie) et paysager (mare) présents pour conserver l'esprit « vert » de cette entrée qui est complétée par l'aménagement paysager sur l'espace public au niveau du rond-point et ses abords. → Enjeux de zone humide : Aucun (Topographie non favorable) Mare exclue du secteur des OAP.
3/ Les Fourmis	Secteur résidentiel. Permettre l'implantation d'une urbanisation s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant → Enjeux de zone humide : Aucun.
4/ Le Grand Cour	Espace en centre bourg à proximité de l'ensemble des équipements. « Respiration » paysagère qui ouvre sur le bocage. Pour préserver ce sentiment de respiration, le parking restera dans l'alignement du bâti côté chemin du cimetière tout en laissant le cœur de la parcelle libre et occupé par des jardins. La structure de haie présente en limite de parcelle est identifiée comme élément à protéger car elle fait écho au bocage présent en bordure de bourg. → Enjeux de zone humide : Aucun.
Germigny-l'Exempt	
1/ La Malanderie	Zone comprise entre le centre-bourg ancien et l'urbanisation pavillonnaire récente. La commune souhaite ouvrir cette parcelle enclavée à l'urbanisation pour son positionnement au cœur du bourg, ainsi que pour s'insérer dans le tissu bâti existant en respectant l'enveloppe actuelle du bourg. En profitant de la présence en bordure de

	<p>parcelle de la route de la Guerche et du chemin de la Grenouille, la zone pourrait s'inscrire dans la trame viaire du bourg par la création d'une rue traversante.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun (pente de 2% en moyenne).</p>
La Guerche-sur-l'Aubois	
1/ Zone de loisirs et tourisme « Les Caillats »	<p>Cette zone est en contact direct avec les parcelles des terrains de sport de la commune à l'Ouest et est délimitée par la voie ferrée à l'Est. Parcelle enclavée, la commune souhaite une extension de sa zone de loisirs (nouveaux équipements sportifs).</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun (pente de 2% en moyenne).</p>
2/ Zone d'activité intercommunale	<p>La zone d'activité actuelle est aujourd'hui pleine. Pour répondre aux projets d'acteurs du territoire, la communauté de communes souhaite créer une extension à cette zone en reprenant des éléments d'aménagement commun à la zone précédente et en allant plus loin en termes d'intégration paysagère par la conservation d'éléments présents et le complément de la trame par la plantation de nouvelles structures de haies. L'aménagement de cette zone devra prendre en compte la proximité du canal et le développement du tourisme fluvial le long de cet axe.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Zone humide potentielle au nord-ouest du terrain. Par contre, pas d'enjeux de zone humide sur la zone 2AUe en extension.</p>
Jouet-sur-l'Aubois	
1/ Zone d'activité et Quartier des Mares	<p>La zone d'activité de Jouet sur l'Aubois est aujourd'hui quasiment remplie. Pour répondre à de nouveaux projets, la commune souhaite réserver des parcelles pour le développement d'une extension à la zone actuelle. Avec le développement potentiel de cette nouvelle zone, un nouveau quartier du bourg pourrait voir le jour et elle souhaite réfléchir à l'aménagement global de ce nouveau quartier en incluant une zone de développement de l'urbanisation à proximité de la zone d'activité. L'ensemble se situe à l'arrière de l'urbanisation existante et est délimitée par la forêt et la voie ferrée. L'OAP permet de gérer les accès, les limites entre les espaces, le cheminement piéton ou encore la préservation ou la création de structures végétales.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun (pente de 2% en moyenne).</p>
2/ Quartier des Genièvres	<p>L'OAP rassemble des parcelles situées entre la zone pavillonnaire Impasse de la Garenne et la forêt. Parcelles enclavées dans l'espace urbain, la commune souhaite poursuivre l'urbanisation de l'impasse de la Garenne jusqu'à la limite naturelle du bourg, la forêt.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun.</p>
3/ Quartier de Saint Germain	<p>Secteur résidentiel. Ilot compris à l'arrière de l'urbanisation existante. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun (sol brun lessivé).</p>
Marseilles-lès-Aubigny	
1/ Zone d'activité des Essarts	<p>Zone au sud du bourg, sur un ancien terrain de sport pour pas consommer d'espace agricole. Développement d'une zone d'activité pour répondre aux besoins d'entreprises locales. Préservation des structures paysagères présentes en limite de parcelle.</p> <p>➔ Enjeux de zone humide : Aucun (en surplomb de la route).</p>
2/ Quartier des Clarcis	<p>Développement d'une zone résidence au contact du centre-bourg et de ses commerces. Volonté de mettre en place un équipement public face à la salle des fêtes pour mutualiser le parking existant. Mise en place d'une urbanisation s'inscrivant dans la trame viaire existante et se raccordant à ce nouvel équipement. Gestion de la limite avec l'espace agricole en complétant la trame végétale du bourg.</p> <p>Enjeux de zone humide : Aucun (en surplomb de la route).</p>
3/ Jardins des Crots Barons	<p>Jardins compris dans l'espace urbain. Secteur résidentiel. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant. Aménagement conditionné par l'acquisition et l'aménagement des chemins d'accès par la commune.</p> <p>Enjeux de zone humide : Aucun.</p>
4/ Hameau des Loges	<p>L'OAP comprend l'ensemble des dents creuses du hameau. La volonté de la commune est de préserver l'esprit de « clairière » propre aux Loges en préservant les structures de haies présentes mais aussi en demandant qu'elle soit complétée par des plantations nouvelles en limites de parcelles.</p>

	→ Enjeux de zone humide : Aucun (sols souvent rédoxiques mais non typiques de zone humide).
Menetou-Couture	
1/ Hameau de l'Usage	L'OAP comprend l'ensemble des dents creuses et zone en extension du hameau. La commune veut préserver l'esprit de « clairière » en préservant les structures de haies présentes mais aussi en demandant qu'elle soit complétée par des plantations nouvelles en limites de parcelles. Le hameau présente une implantation des constructions en majorité proche des axes qu'il convient de reproduire avec un système de bande bâti dans un souci d'intégration et de respect de l'existant. → Enjeux de zone humide : Aucun
2/ Feuillarde	Zone dans l'enveloppe du bourg. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant → Enjeux de zone humide : Aucun
Saint-Hilaire-de-Gondilly	
1/ Petit Villefranche, Grand Cours et Villefranche	Cette OAP regroupe des dents creuses et le golf pour réfléchir simultanément au développement du golf et du groupe bâti. Ainsi, la zone constructible du golf pour des aménagements de loisirs se situe dans la continuité du groupe bâti en prenant appui sur la trame viaire ancienne (ancien chemin rural et route actuelle). Pour l'urbanisation dans le groupe bâti, l'objectif est de reproduire l'implantation des constructions actuelles avec la mise en place de bandes constructibles. De plus, pour le respect de l'enveloppe végétale de l'ensemble bâti, des structures de haies sont protégées et d'autres sont à planter pour compléter la trame. → Enjeux de zone humide : Aucun (même si le sol peut localement être humide du fait de sa situation en talweg, ce n'est pas une zone humide réglementairement).
Torteron	
1/ La Petite Garenne	Principal secteur d'urbanisation à proximité du centre bourg. Conforter ce quartier résidentiel en intégrant des dents creuses à un secteur en 2AU pour favoriser une réflexion à long terme en lien avec le tissu bâti existant et assurer des liaisons piétonnes vers le centre bourg. De plus, pour le respect de l'enveloppe végétale de l'ensemble bâti, des structures de haies sont protégées et d'autres sont à planter pour compléter la trame et permettre une transition vers l'espace agricole. → Enjeux de zone humide : Aucun.
2/ Rue de la Gare et rue des Loges	Zones résidentielles en cours de construction, notamment la rue de la Gare, où la commune souhaite encadrer leur développement pour les intégrer au mieux dans la trame et l'enveloppe végétale du bourg. → Enjeux de zone humide : Aucun (Pente régulière vers le nord-est)
3/ Rue du Lavoir et chemin du Petit Torteron	Zone dans l'enveloppe du bourg à proximité directe du centre-bourg. Permettre l'implantation d'une petite opération s'insérant dans le tissu bâti et paysager existant. → Enjeux de zone humide : Aucun (sol à dominante sableuse, colluvion de quartz, non caractéristique de sol humide).

4 - OAP « Prendre en compte les zones humides :

Les zones à urbaniser ont été systématiquement étudiées ainsi que les zones constructibles situées dans les zones potentiellement humides. Sur les secteurs probablement humides identifiés, quand cela a été possible (terrains accessibles), une étude de zone humide a été réalisée pour exclure ou confirmer le caractère de zone humide (voir méthode dans la partie évaluation environnementale).

OAP sectorielles ci-dessus :

Aucun secteur ne présente d'enjeu de zone humide au sens de la réglementation, 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 le reste des zones constructibles à la Guerche-sur-l'Aubois, hors OAP sectorielles :

- Zone urbaine, face au lavoir : Probabilité d'écoulements des eaux pluviales vers le canal : prévoir la prise en compte des écoulements d'eaux pluviales dans l'aménagement de la parcelle.
- Zone urbaine de la Gare d'Eau : Parcelles probablement humides déjà bâties. En cas d'extension ou de nouvelles constructions, il conviendra de vérifier le caractère de zone humide.
- Zone Npv à Chantereine : l'installation de panneaux photovoltaïques au sol devra prendre en compte la présence éventuelle d'une zone humide sur le terrain.
- Zone 2AUB à La Presle : des creux avec des sols hydromorphes 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 REGLEMENT

1 - Les différents types de zones et leur vocation

Chaque règlement de zone présente sous la forme d'un tableau les destinations et sous-destinations qui sont interdites, autorisées ou soumises à condition.

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

- Les zones urbaines (U) :

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLUi distingue :

- U : Zone urbaine généraliste où sont autorisés les habitations, les équipements, les bureaux, commerces et services, mais aussi l'artisanat et l'industrie (à condition d'être compatibles avec la zone urbaine) de manière à favoriser la diversité des fonctions et l'animation.

On retrouve la zone U proprement dite sur l'ensemble des communes à l'exception de la commune d'Apremont-sur-Allier. Sinon, elle comprend aussi plusieurs secteurs particuliers :

- **Uj** : secteur inondable.
- **Ua** : secteur de centres-villes de La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois
- **Ub** : secteur de centres-bourgs (Cuffy, Cours-les-Barres, Torteron)
- **Up** : secteur patrimonial (bourgs du Chautay, de Germigny-l'Exempt, La Chapelle-Hugon, Menetou-Couture, le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois).

Ces 4 secteurs autorisent les mêmes destinations et utilisations du sol que la zone urbaine U proprement dite.

- **UpA** : secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier qui n'autorise pas de nouvelles constructions mais seulement l'évolution des constructions existantes.
- **Uj** : secteur de jardins inondables où seules sont autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

- Uc : Zone urbaine réservée aux équipements collectifs que l'on retrouve sur la plupart des communes au niveau des bâtiments et des espaces publics ou sur des espaces prévus pour leur implantation.
- Ue : Zone urbaine réservée aux activités économiques (artisanat, commerces, services, industrie, carrière, entrepôt, bureaux, équipements...) correspondant aux zones d'activités de La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois, Menetou-Couture, Torteron et la zone d'activités de l'usine de Beffes qui « déborde » sur le territoire de Marseilles-les-Aubigny.

		La Guerche-sur-l'Aubois	Jouet-sur-l'Aubois	Cours-les-Barres	Cuffy	Apremont-sur-Allier	La Chapelle-Hugon	Le Chautay	Germigny-l'Exempt	Marseilles-les-Aubigny	Menetou-Couture	Saint-Hilaire-de-Gondilly	Torteron	Total
Zone urbaine														
U	Zone urbaine	325,15	109,41	58,97	71,13		52,41	15,05	7,17	38,56	19,20	21,89	48,64	767,58
Ua	Centre-ville	14,62	7,70							1,35				23,67
Ub	Centre-bourg			1,94	8,71					6,17	8,81		24,26	49,89
Up/Upi	Zone urbaine patrimonial		15,99				2,64	10,17	18,06		5,60			52,46
UpA	Zone urbaine Apremont					3,29								3,29
Ui	Secteur inondable				0,34					0,47				0,81
Uj	Secteur de jardins	2,26	2,90						1,13					6,29
Uc	Zone d'équipement	17,32	8,01	2,17	1,24		0,67	1,12		0,79	0,54			31,86
Ue	Zone d'activités	26,90			2,00					10,20			5,37	44,47
Total		386,25	144,01	63,08	83,42	3,29	55,72	26,34	26,36	57,54	34,15	21,89	78,27	980

- Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone **1AU** est destinée à être urbanisée à court terme, permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. On distingue :
 - La zone **1AUb** : Zone à urbaniser généraliste autorisant comme la zone U des fonctions mixtes : habitat, équipements, services, activités...). Au sein des zones 1AUb, les constructions sont autorisées lors de la

réalisation d'une opération d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 1AUb sont présentes à La Chapelle-Hugon dans le centre-bourg, à Cours-les-Barres (Quartier du Canal), à Cuffy (Le Palot et les Carrières), à Germigny-l'Exempt (La Malanderie), à Jouet-sur-l'Aubois (Quartier des Genièvres et de Saint-Germain), à Marseilles-les-Aubigny (Quartier des Clarcis).

- **La zone 1AUe** : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques, où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. On la trouve à La Guerche-sur-l'Aubois en extension de la zone d'activité intercommunale et à Marseilles-les-Aubigny pour la création d'une petite zone d'activités artisanales.
- **La zone 2AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme, après une modification ou une révision du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante.

Elle différencie des secteurs selon leur future destination envisagée :

- **2 AUb** : Zone à urbaniser bloquée généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...) prévue en extension des zones à urbaniser 1AUb et encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation pour prévoir leur aménagement quand elles seront ouvertes à l'urbanisation après une évolution du PLUi. Elle est prévue à Cours-les-Barres (La Clairière du Bois et du canal), à Cuffy (La prairie de la Chappe et Champ de la Poule), à Jouet-sur-l'Aubois (Quartier des Mares et des Genièvres), à Marseilles-les-Aubigny (Quartier des Clarcis, Jardin des Crots Barons), à Torteron (La Petite Garenne).
- **2 AUc** : Zone à urbaniser bloquée réservée aux équipements collectifs, à La Guerche-sur-l'Aubois pour agrandir le secteur de sports et de loisirs et à Cours-les-Barres, autour de la salle des fêtes pour créer des équipements liés au centre de loisirs.
- **2 AUe** : Zone à urbaniser bloquée réservée aux activités économiques, à La Guerche-sur-l'Aubois, et en extension de la zone d'activités intercommunale et à Jouet-sur-l'Aubois, en réserve à long terme pour l'extension des zones d'activités.

		La Guerche-sur-l'Aubois	Jouet-sur-l'Aubois	Cours-les-Barres	Cuffy	Apremont-sur-Allier	La Chapelle-Hugon	Le Chautay	Germigny-l'Exempt	Marseilles-les-Aubigny	Menetou-Couture	Saint-Hilaire-de-Gondilly	Torteron	Total
Zone à urbaniser														
1AUb	Zone à urbaniser à CT		3,91	3,00	4,46		1,19		1,49	0,90				14,95
1AUe	Zone d'activités à CT	3,29								1,48				4,77
2AUb	Zone à urbaniser à LT	3,93	2,37	5,62	3,40					4,12			2,54	25,31
2AUc	Zone d'équipement à LT	5,95		1,89										7,84
2AUe	Zone d'activités à LT	7,93	3,33											7,93
Total		21,10	9,61	10,51	7,86	0,00	1,19	0,00	1,49	6,50	0,00	0,00	2,54	61

- Les zones agricoles (A) ;

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ab** : secteur de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement, sur l'ensemble du territoire) ;
- **Ah** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'habitat, à Saint-Hilaire-de-Gondilly ;
- **Ae** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'activités artisanales ou industrielles, à Menetou-Couture.

Le règlement autorise, sauf dans les secteurs Ab :

- les bâtiments agricoles

- le changement de destination des constructions existantes pour une destination à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ou de restauration
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation
- les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Ab, pour préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, les constructions nécessaires aux services publics ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne puissent être installées en dehors de ce secteur.

		La Guerche-sur- L'Aubois	Jouet-sur- l'Aubois	Cours-les-Barres	Cuffy	Apremont-sur- Allier	La Chapelle- Hugon	Le Chautay	Germigny- L'Exempt	Marseilles-les- Aubigny	Menetou- Couture	Saint-Hilaire-de- Gondilly	Torteron	Total
Zone naturelle et secteurs particuliers														
A	Zone agricole	1850	561	113	366	94	255	691	2226	177	1615	1607	370	9 925
Ab	Secteur de biodiversité	214	8	123	396	442	612	44	498		17		182	2 536
Ah	Secteur agricole constructible											0,76		0,76
Ae	Secteur agricole et activité										0,79			0,79
Total		2064	569	236	762	536	867	735	2724	177	1633	1608	552	12 463

- Les zones naturelles et forestières (N)

Elles regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- **Nb** : secteur de biodiversité (forêt et milieux humides principalement, sur l'ensemble du territoire)
- **Nbi** : sous-secteur inondable, en bord de de Loire
- **Ni** : secteur inondable selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire
- **Nei** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, inondable, à vocation d'activités industrielles et de carrière, correspondant aux secteurs inondables faisant partie de l'usine de Beffes, sur Marseilles-lès-Aubigny
- **NL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs (sous-secteur inondable NLi) regroupant les activités de loisirs existantes (centres équestres à La Guerche-sur-l'Aubois et Cours-les-Barres, base de loisirs de Robinson et terrains de sports à La Guerche-sur-l'Aubois, Golf de Saint-Hilaire-de-Gondilly).
- **NLi** : port du Guétin, canoé club et espace de loisirs existants à Cuffy
- **NLc** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs constructible, pour accueillir des hébergements touristiques au niveau du camping de Robinson, du Fourneau à La Guerche-sur-l'Aubois et au Golf de Saint-Hilaire ou pour des structures d'accueil (sans hébergements) pour l'extension des activités du Parc d'Apremont-sur-Allier.
- **Nc / Nci** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de carrière, à Menetou-Couture et Cours-les-Barres (en zone inondable), pour des activités en cours d'exploitation.
- **Npv** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des centrales photovoltaïques au Chautay, à Cuffy, La Guerche-sur-l'Aubois, Jouet-sur-l'Aubois et Torteron.

Le règlement autorise, sauf dans les secteurs Nb, Nbi et Npv :

- L'évolution des sièges d'exploitation présents dans la zone,
- L'implantation de centrales photovoltaïques sur des terrains sur des terrain n'ayant plus de vocation agricole,.

- le changement de destination des constructions existantes pour une destination à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ou de restauration
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation
- les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs Nb et Nbi, pour préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, les constructions nécessaires aux services publics ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne puissent être installées en dehors de ce secteur.

		La Guerche-sur- L'Aubois	Jouet-sur-l'Aubois	Cours-les-Barres	Cuffy	Apremont-sur- Allier	La Chapelle-Hugon	Le Chautay	Germigny- L'Exempt	Marseilles-les- Aubigny	Menetou-Couture	Saint-Hilaire-de- Gondilly	Torteron	Total
Zone naturelle et secteurs particuliers														
N	Zone naturelle proprement dite	1382	86	30	85	88	106	103	108	38	208	162	57	2453
Ni	Zone naturelle inondable	181		607	426					156				1370
Nb	Secteur "biodiversité"	1196	712	664	1500	2255	584	586		471	984	31	643	9626
Nbi	Secteur inondable "biodiversité"		211	480	557	160				75				1483
Nc/Nci	Secteur de carrière			18,51							33,58			52
Nei	Secteur d'activité inondable									6,58				6,58
NL	Secteur de loisirs	9,80		6,27	1,30	21,52	1,01	0,6				18,45		58,97
NLA	Secteur de loisirs					1,18								1,18
NLi	Secteur de loisirs inondable				11,38									11,38
NLc	Secteur de loisirs constructible	18,00		0,87		4,24	1,01	0,6				1,32		26,06
Npv	Secteur naturel photovoltaïque	11,98	6,78		23,26			22,5					20,23	84,74
Total		2799	1016	1807	2604	2530	692	713	108	747	1226	213	720	15 173

En zone agricole et en zone naturelle, les constructions autres qu'à usage agricole ou forestier ne peuvent être autorisées que de manière exceptionnelle. Ainsi, le règlement encadre les autres constructions.

- Le photovoltaïque au sol

Le règlement d'urbanisme autorise en zone agricole et naturelle le photovoltaïque au sol en reprenant les principes de la Charte Agriculture, Urbanisme et Paysage : l'installation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée sur des terrains n'étant plus exploités depuis au moins 10 ans à moins d'intégrer une dimension de valorisation agricole de la parcelle. De plus, des terrains pouvant accueillir ce type d'installations sans incidence (anciennes carrières, friches industrielles...) ont été repérés en Npv à La Guerche et Torteron.

- Le changement de destination des constructions à usage agricole

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ont été repérés les bâtiments agricoles présentant un intérêt (bâtiments anciens en pierre), en excluant les bâtiments de stabulations, les bâtiments en tôle. La reconversion de ces bâtiments permettra de préserver le patrimoine rural ancien, de développer l'accueil touristique ou d'économiser de l'espace en créant un logement sans nouvelle consommation, à condition de ne pas nuire à l'exploitation agricole.

Le tableau ci-après récapitule, par commune et selon les lieux-dits, les constructions identifiées sur le plan de zonage comme étant susceptibles de changer de destination.

Commune	Lieu-dit	Constructions	Commune	Lieu-dit	Constructions
Apremont-sur-Allier	Les Carrieux	1	La Guerche-sur- l'Aubois	La Guignarderie	3
	Les Grillots	1		Le Fief	1
	Les Rieaux	3		Champ Devant	1
	Domaine du Veullin	1		Blanc-Gateau	1
	Domaine de Naveron	2		Belgrave	3
	Les Lorrains	2		Les Champriats	4
	Les Mativons	2		Martoux	1
	Domaine du Boucard	1		La Maletterie	2
	Rouesse des Joncs	1		La Renarderie	2
	La Grève	2		Le Gruillon Joli	2
	Etang de la Planche Chevrier	1		Les Bourgoins	1
	Domaine d'Osmerly	1	Gramus	2	
La Chapelle-Hugon	Les Margueries	3	Le Petit Plotet	3	
	Les Plés	2	La Forêt	3	
	Domaine du Grand Trézy	2	La Roche	2	
	Le Grand Patural	2	Le Clauris	1	
	La Vignonnerie	1	Pré de Veaux	2	
	Les Bichons	9	La Bernarderie	1	
	Les Bergers	2	La Métairie Brulée	2	
	Les Camuseries	1	La Pouletterie	2	
	La Malandrie	2	Le Foulon	2	
	Le Verger	1	Les Baligeats	2	
	L'Etang du bois	1	La Bécasserie	2	
Cours-les-Barres	Les Mamauts	1	Jouet-sur-l'Aubois	Le Plessis	2
	La Gastonnerie	2		La Maison Catin	3
	La Môle	2		Dompierre	1
	Givry	2	Marseilles-les-Aubigny	Le Domaine Neuf	1
	Lq Gerbillerie	1	Menetou-Couture	Le Grand Coupoy	1
	Les Tranches	1		La Raquinerie	1
	Ecluse de Crilles	1		La Crolay	1
		Les Bordeaux		2	
Cuffy	La Jayoterie	2		La Malatrie	1
	L'Aubray	3		Borderousse	1
	La Pajardrie	2		Le Grand Domaine	2
	La Marnière	1	St-Hilaire-de-Gondilly	Villefranche	1
	Presle	1		Les Preaux	1
Germigny-l'Exempt	Le Champs des Coques	2	Torteron	Le Domaine Neuf	1
	Rangy	2		Coudes	2
	La Moutonnerie	1		Berthun	1
	Les Bernadons	1		La Verrerie	3
	Babaux	1			
	Etang Rozet	1			
	Les Places	1			
	La Grande Vallée	1			
	Les Alèdes	2			
	La Maison Rouge	1			
	Romenet	2			
	Les Vallées	1			

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant de manière exceptionnelle les constructions en zone agricole et en zone naturelle ont été créés mais leur nombre est réduit de manière à n'avoir qu'un impact réduit sur les espaces agricoles et naturels.

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.

Dans ces secteurs, pour limiter la capacité d'accueil de ces secteurs et préserver ainsi 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.

Localisation	Zonage précédent	Caractéristiques	Zonage projeté	Destination	Justifications du STECAL	Impact du projet	Surface en ha
Apremont-sur-Allier							
Le Parc Floral	/	Pré	NLA	Loisirs, tourisme	Structure d'accueil pour le Parc	Projet en cohérence avec l'aménagement du Parc	1,18
Le Parc Floral	/	Parc floral existant	NL	Loisirs, tourisme	Parc floral existant	Parc floral existant	21,52
La Chapelle-Hugon							
Le Bourg	/	Pré	NLc	Loisirs	Terrain de sport existant	Aménagement sportif existant / terrain enherbé	0,96
Le Chautay							
La Croix Montbrot	/	Pré	NL	Loisirs	Projet parc	Aménagement léger de loisirs	0,6
Cours-les-Barres							
Le Bourg	NB / ND	Centre équestre	NL	Centre équestre	Centre équestre en activité	Déjà artificialisé	5,64
Le Bourg	ND	Centre équestre	NLc	Hébergement	Développement du centre équestre	Parcelles enfrichées	0,87
Le Chamont	ND	Secteur de carrière	Nci	Carrière	Carrière en activité	Déjà artificialisé	18,21
Cuffy							
Le Bourg	U habitat	Prairie, terrain sportif	NL	Equipement	Agrandissement installations sportives et parking paysager	Zone entre les terrains de tennis et la salle polyvalente. Prise en compte du site classé.	1,35
Les Canches	ND	Prairie, terrain sportif en bord d'Allier	NLi	Equipement	Terrains de sport existants et cheminements dans prairie naturelle	Zone déjà dédiée à des activités de loisirs	9,53
Le Guétin	ND	Port	NLi	Equipement	Bord de canal	Aménagement paysager existant	0,43
La Guerche-sur-l'Aubois							
Pré de l'usine	U activité		Npv	Equipement	Projet centrale photovoltaïque	Friches	4,87
Le Fourneau	N	Usine MH / anciens logements ouvriers	NLc	Loisirs	Patrimoine industriel	Déjà artificialisé	2,45
Etang de Robinson	N	Camping	NLc	Equipement, loisirs	Camping	Déjà artificialisé	5,34
Etang de Robinson	N	Etang, bois	NL	Loisirs	Base de loisirs existante	Déjà artificialisé	7,75
Champ de la Ruesse	U habitat	Pré	NL	Equipement, loisirs	Espace de loisirs, valorisation du canal	Pré enclavé non valorisé par une activité agricole.	2,05
Le Champ Regerat	U	Bois et pré	Npv	Equipement	Projet centrale photovoltaïque	Friches	7,02
Champ de courses	N	Centre équestre	NL	Centre équestre	Centre équestre en activité	Déjà artificialisé	7,88
Champ de courses	N	Centre équestre	NLc	Centre équestre	Développement de l'hébergement	Déjà artificialisé	3,16
Marseilles-les-Aubigny							
L'Usine	U activité	Usine de Beffes, PPRi	Nei	Activité	Cimenterie et carrière de Beffes	Zone déjà artificialisée. Site en activité.	1,33
Le Champ Rond	U activité		Nei	Activité	Activité artisanale existante	Zone déjà artificialisée. Site en activité.	0,43
Menetou-Couture							
Le petit Chaumoy	/	Jardin / pré	Ae	Activité	Construire un atelier professionnel	Proximité directe d'un groupe bâti existant.	0,71
Bois Minon	/	Carrière	Nc	Carrière	Carrière en activité	Zone déjà artificialisée. Site en activité.	33,58
Saint-Hilaire-de-Gondilly							
Villefranche	/	Golf	NLc	Loisirs	Projet de construction	Parcelle déjà artificialisée comprise dans le golf.	1,32
Le Parquet	/	Golf	NL	Loisirs	Golf	Parcelle déjà artificialisée comprise dans le golf.	17,87
Saint Louis	/	Jardin et culture	Ah	Habitat	Construction	Parcelles de jardin comprises dans le corps de ferme.	0,72
Torteron							
Nord du bourg	UE	Friches	Npv	Equipement	Projet centrale photovoltaïque	Friche industrielle	7,14
Champ de la Planche	A	Ancien hypodrome	Npv	Equipement	Projet de centrale photovoltaïque	Parcelle non déclarée à la PAC	5,75
Les Clairambaux	N	Bois, pré	Npv	Equipement	Projet centrale photovoltaïque	Site pollué.	7,34

- L'évolution des constructions existantes à vocation d'habitation

En zones agricole et naturelle, il existe de nombreuses constructions à vocation d'habitation, dans les hameaux et écarts, ou même isolées (anciens corps de ferme reconvertis...). Il est nécessaire de permettre leur évolution mais celle-ci ne doit pas nuire à l'activité agricole et à la préservation des espaces naturels.

Ainsi, le règlement encadre l'évolution des constructions existantes à vocation d'habitation pour réduire leur impact en limitant la hauteur des constructions, l'emprise au sol concernant aussi bien des extensions de constructions que des annexes de ces constructions. De même, la densité de l'ensemble des constructions (constructions principales et annexes) est limitée et les annexes doivent rester à proximité de la construction principale pour ne pas créer de mitage des terres agricoles et des espaces naturels.

Ainsi, les zones agricoles et naturelles autorisent les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes à condition de respecter les conditions suivantes, pour limiter la capacité d'accueil de ces secteurs et préserver ainsi les espaces agricoles et naturels :

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 documents graphiques du règlement font figurer les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire « Vals du Bec d'Allier et de de Givry » approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 mai 2018. Ils font aussi apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations selon l'article R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme comme les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Surfaces Submersibles de la Vallée deAllier.

Le règlement d'urbanisme du PLUi rappelle que le règlement du PPRi s'impose sur les zones inondables.

b . Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été prévus par les communes ayant des projets plus précis, nécessitant une acquisition de terrains.

- ✓ **La Chapelle-Hugon** a besoin de construire un atelier municipal (1)
- ✓ **Le Chautay** veut poursuivre l'embellissement du village en créant un parc (2) et en prolongeant les aménagements paysagers (3-4)
- ✓ **Cours-les-Barres** prévoit l'extension du cimetière et de son parking (5) et le réaménagement d'un ancien étang sur son futur quartier d'extension (14)
- ✓ **La Guerche-sur-l'Aubois** réserve un terrain pour l'extension du cimetière (6), l'agrandissement de l'école (15) ou la création de nouveaux équipements et envisage d'étendre ces installations sportives et de loisirs (7)
- ✓ **Jouet-sur-l'Aubois** prévoit la desserte des zones à urbaniser pour l'habitat (8) ou l'activité (9)
- ✓ **Marseilles-les-Aubigny** doit anticiper la desserte des zones à urbaniser (10, 11 et 12)
- ✓ **Menetou-Couture** voudrait créer un jardin du souvenir sur l'ancien cimetière (13)
- ✓ **Torteron** envisage l'aménagement d'une voie de desserte à l'intérieur de la zone urbaine et à urbaniser (16)
- ✓ **Cuffy** souhaite réserver le terrain à l'arrière de la salle des fêtes pour développer ses équipements, en prévoyant une partie pour une aire de covoiturage (17).

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

c. Les chemins

Le règlement graphique repère 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 aussi apparaître le périmètre de la carrière de la cimenterie de Beffes qui empiète sur le territoire de Marseilles-les-Aubigny. Les aménagements et les constructions pour la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisés.

e. Diversité commerciale

Conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme, pour préserver la diversité commerciale dans les bourgs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 services avec accueil de clientèle pour un usage de bureau ou de logement.

L'interdiction de changement de destination est instaurée dans les OAP sur les secteurs de centralité Ua de La Guerche-sur-l'Aubois et Jouet-sur-l'Aubois. Ailleurs sur le territoire, des bâtiments sont repérés au moyen de l'outil de prescription particulière « linéaires et bâtiments identifiés pour préserver la diversité commerciale », conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme. Ils se situent sur les secteurs touristiques : le port de Marseilles-les-Aubigny et le Poids de Fer.

f. Les éléments à préserver au titre des articles L151-19 du code de l'urbanisme

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs, ...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un élément du paysage porte atteinte aux ouvrages avoisinants (digues, berges du canal...) ou que sa dangerosité, son état sanitaire (élément végétal) ou son état dégradé (élément bâti) le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

Le règlement distingue :

- Le patrimoine végétal tel que les haies, des bois ou des arbres isolés. Ils sont préservés car ils constituent des éléments de repère dans le paysage, des accompagnements (écran, enveloppe végétale, transition).
- Le patrimoine bâti composé des fermes anciennes, chapelles, château, grange et autre bâtiment traditionnel dont la protection se justifie par le caractère historique ou patrimonial qui participe à l'identité des lieux.
- Le petit patrimoine comme les puits, les lavoirs, les murs, les croix qui témoignent souvent du passé et constitue des repères sur le territoire.

Les modalités de gestion font en sorte de préserver les caractéristiques de ces éléments tout en permettant leur entretien et leur évolution (réhabilitation des bâtiments et adaptation aux usages d'aujourd'hui).

g. Les éléments à préserver au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique repère au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur des éléments composants la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

Ces éléments sont différenciés dans le règlement graphique et écrit en fonction de leur forme : éléments végétaux surfaciques (bois, sources, étangs, zones humides) éléments végétaux linéaires (haies, alignements d'arbres, ripisylves, bord de canal), éléments végétaux ponctuels (arbres). Des tableaux synthétiques décrivent chaque type d'éléments, son intérêt et comment il peut évoluer pour aider les communes à la gestion de ces éléments.

3 - Les dispositions communes concernant les conditions de desserte

a . Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en respectant les conditions nécessaires pour assurer au mieux la sécurité en termes de sécurité routière et de défense incendie.

b . Stationnement

Le règlement impose pour toute nouvelle construction à usage d'habitation de prévoir une place de stationnement à l'intérieur de la propriété pour éviter que des véhicules stationnent ensuite sur la voie publique en dehors des secteurs denses des centres (Ua, Ub et Up) où cette disposition ne peut être appliquée du fait de la densité.

Pour les autres destinations, le stationnement doit aussi être assuré en dehors de la voie publique et être adapté aux besoins de la construction sans qu'il ne soit fixé de minimum pour s'adapter au mieux au projet et ne pas fixer de chiffre arbitraire.

Aucune place de stationnement pour les véhicules électriques n'est imposée, des places étant déjà existantes sur les lieux publics de la communauté de communes.

c . Gestion de l'eau

Les constructions doivent être alimentées en eau potable.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers le réseau collectif lorsqu'il existe ou vers un système de traitement individuel qui doit être conforme aux normes en vigueur, pour assurer la salubrité publique. Ce système doit pouvoir prévoir d'être raccordé à un réseau collectif s'il est créé un jour.

Le PLUi a imposé la gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à limiter la charge sur les réseaux publics. Chaque construction doit ainsi faire en sorte de récupérer et d'infiltrer les eaux de ruissellement sur sa parcelle de manière à ce qu'elles ne s'écoulent pas sur les parcelles voisines. Seul le surplus peut être évacué vers le réseau collecteur mais en restant contrôlé de manière à ne pas accroître les problèmes de ruissellement sur la voie publique.

Sur les secteurs où existe un réseau collecteur, le gestionnaire peut accepter le raccordement de la construction dans la mesure où le réseau a une capacité suffisante. Un réseau collecteur existe surtout sur les secteurs centraux comme à La Guerche, Jouet-sur-l'Aubois...

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

a . Aspect des constructions

Les règles générales ont été établies de manière à assurer une cohérence d'ensemble à l'intérieur des groupes bâtis en s'attachant principalement aux toitures des habitations dont la cohérence en termes de couleur et de pente va permettre une bonne insertion des constructions nouvelles, des extensions ou réhabilitations.

Cependant, pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements qui peuvent avoir des contraintes spécifiques, aucune règle n'est fixée de manière à ne pas entraver leur implantation. Ces constructions doivent tout de même s'insérer dans le tissu environnant, sinon, il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme peut être appliqué.

Des règles plus qualitatives ont été établies pour le bourg d'Apremont (UpA) d'une part et les centres-bourgs (Up) de La Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture et le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois d'autres part car ces communes présentent un caractère traditionnel plus marqué qu'elles souhaitent préserver. Ainsi, le règlement impose l'utilisation de petites tuiles et d'une pente plus importante pour conserver l'aspect patrimonial d'Apremont et précise aussi les types de matériaux à privilégier pour retrouver le caractère dominant du secteur Up. Pour une unité d'ensemble, des prescriptions sur le traitement des façades et les types de percements viennent aussi encadrer l'évolution des constructions existantes et les constructions nouvelles, de manière à retrouver des aspects de façades similaires et des couleurs harmonieuses.

b. Clôtures

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune où l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La communauté de communes des Portes du Berry a décidé de soumettre à autorisation les clôtures dans les communes de :

- Jouet-sur-l'Aubois et La Guerche-sur-l'Aubois, les deux communes présentant un caractère plus urbain
- Apremont-sur-Allier, La Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture, les communes qui ont fait le choix d'un règlement plus qualitatif pour préserver leur caractère authentique.

Des prescriptions générales s'appliquant à toutes les communes définissent une hauteur maximale de 2 m et imposent que les haies soient composées d'essences locales diverses. Pour faciliter le choix des essences, le PLUi propose une liste d'essences locales diverses adaptées aux « écorégions » de la Communauté de communes : la Vallée de la Loire et de l'Allier (Apremont-sur-Allier, Cuffy, Cours-les-Barres, Jouet-sur-l'Aubois (cité Heymann, Poids-de-Fer), Marseilles-lès-Aubigny), La vallée de Germigny (La Chapelle-Hugon, Germigny-l'Exempt, La Guerche-sur-l'Aubois, Le Chautay, Torteron, Jouet-sur-l'Aubois centre) et la Champagne Berrichonne (Saint-Hilaire de Gondilly et Menetou-Couture).

Outre ces règles générales, les communes ayant soumis les clôtures à déclaration demandent des prescriptions particulières de manière à limiter la hauteur des parties pleines de clôtures pour préserver le paysage urbain et la cohérence des rues villageoises.

Par ailleurs, en secteurs de continuités écologiques Ab ou Nb, pour permettre le passage de la petite faune des prescriptions particulières sont imposées (mailles larges ou ouverture à prévoir). De même, dans l'ensemble de la zone naturelle, qui regroupe en grande partie les espaces boisés du territoire, les clôtures devront permettre la circulation des animaux en faisant moins de 1,20 m de hauteur.

c. Plantations :

Pour assurer l'insertion des constructions, conserver et renforcer les enveloppes végétales autour du bâti et assurer la cohérence avec la végétation existante dans le paysage, le règlement prévoit de :

- Conserver la végétation existante lorsqu'elle est d'essence locale
- Utiliser des essences locales diverses pour les plantations de haies de manière à retrouver l'aspect des haies bocagères issues de la liste en annexe.

Pour faciliter le choix des essences, le PLUi propose une liste d'essences locales diverses reprenant les conseils de l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire. Cette liste donne aussi des indications pour la plantation en fonction de l'exposition et du type de sol.

5 - Les dispositions spécifiques à chaque zone

a. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Pour assurer une cohérence de la silhouette urbaine, dans les secteurs présentant un caractère particulier comme les secteurs de centres-bourgs, le règlement impose :
 - **Dans les secteurs Ua, Ub, Up :**
 - Au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine).
 - **UpA :** L'extension des constructions existantes devra se faire dans leur prolongement.
- **Dans le reste de la zone U, la zone 1AUb,** l'implantation n'est pas réglementée pour retrouver la diversité du tissu urbain sur ces secteurs.
- **Dans les zones UE, 1AUE, UC, A et N,** pour assurer un recul des constructions avec un usage particulier tel que les équipements, activités ou l'agriculture, le règlement impose un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Sur l'ensemble de la zone U et la zone 1AUb,** autoriser l'implantation sur limites permet de favoriser la densité des constructions en autorisant les constructions groupées. Sinon, pour préserver l'ensoleillement des pièces d'habitation, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- **Sur les zones UC et UE, 1AUE, A et N,** les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives de manière à éviter que le type de constructions autorisées (équipement, activités ou agricoles) ne soit pas accolé.

c. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Secteurs Ua (centres de La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois) : 10 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
 - Le reste de la zone U et les zone UC, UE, 1AUb et 1AUE :
 - Activité et équipement : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- Sur la zone A et N, la hauteur des habitations est fixée 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.

d . Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zone urbaine et à urbaniser. Dans les zones agricole et naturelle, elle est encadrée 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 d'approbation du PLUi, sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale. L'objectif est de ne pas permettre une trop grande dispersion des constructions annexes tout en prenant en compte la taille importante des terrains dans ce secteur rural.
 - Conditions de hauteur : Les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur et l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante de manière à conserver la silhouette actuelle du bâti, sauf en cas nécessité pour avoir un niveau au-dessus des plus hautes eaux connues, en zone inondable.
 - Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable, pour rester sur une extension mesurée tout en permettant de faire suffisamment évoluer la construction. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe est limitée à 60 m² (hors piscine).
 - Conditions de 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, pour limiter la consommation d'espaces et conserver le caractère naturel ou agricole dominant de la zone.

- Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ac (habitat), Ae (activités), NL (installations sportives et de loisirs), NLA (parc d'Apremont), NLc (hébergement et accueil touristique), Nc (carrières) peuvent être autorisées des constructions selon la vocation du secteur à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :
 - Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour respecter la silhouette actuelle du bâti,
 - Implantation : à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ;
 - Densité des constructions : 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, pour limiter la consommation d'espaces et conserver le caractère naturel ou agricole dominant de la zone.

6 - Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée

a. Les zones d'extension

Dans ce document, sont présentés les secteurs devant faire l'objet d'une demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, selon les articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

On trouve différentes situations selon les communes en fonction de leur couverture par un document d'urbanisme :

- **Commune couverte par un PLU : La Guerche sur l'Aubois :**

- ✓ Les secteurs rendus constructibles en dehors des zones urbaines U (nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Extension
- ✓ Les secteurs rendus constructibles dans des zones à urbaniser AU (nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Extension
- ✓ Les secteurs construits mais qui sont dans une zone à urbaniser AU (pas de nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Existant
- ✓ Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus en zone urbaine (pas de nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Contour urbain

- **Communes ayant un POS : Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois, Marseilles-les-Aubigny, Torteron :**

- ✓ Les secteurs rendus constructibles en dehors des zones urbaines U (nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Extension
- ✓ Les secteurs rendus constructibles dans des zones NA ou NB (nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Extension
- ✓ Les secteurs construits mais qui sont dans des zones NA ou NB (pas de nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Existant
- ✓ Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus dans la zone urbaine (pas de nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Contour urbain










- **Commune dotée d'une carte communale : La Chapelle-Hugon**

- ✓ Les secteurs rendus constructibles hors zone constructible (nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Extension
- ✓ Les fonds de parcelles qui n'étaient pas inclus dans la zone urbaine (pas de nouvelles surfaces constructibles)
Type d'urbanisation : Contour urbain

- **Communes non couvertes par un document d'urbanisme : Apremont-sur-Allier, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture, Saint-Hilaire-de-Gondilly**

- ✓ Les secteurs rendus constructibles en dehors du contour urbain

Légende des cartes

-  Limite de commune
-  Limite du contour urbain (Communes sans document d'urbanisme)
-  Limite des zones (Communes disposant d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale)
-  Secteur déjà bâti anciennement en zone NB, NA ou AU
Type d'urbanisation : Existant
-  Surface constructible en extension à vocation d'habitat
Type d'urbanisation : Extension
-  Surface constructible en extension à vocation d'activité
Type d'urbanisation : Extension
-  Surface constructible en extension à vocation d'équipement
Type d'urbanisation : Extension / STECAL
-  Surface en fond de parcelle hors zone constructible du document d'urbanisme
Type d'urbanisation : Contour urbain
-  Surface constructible dans un document d'urbanisme précédent rendue non constructible

On notera que les surfaces en extension répertoriées dans ce document ne correspondent pas systématiquement aux surfaces disponibles en extension identifiées dans le calcul des surfaces disponibles en extension pour répondre aux besoins en logements, pour les communes couvertes par un document d'urbanisme. En effet, le rapport du PLUi identifie les surfaces en dehors du contour urbain (quel que soit leur ancien classement dans les documents d'urbanisme) tandis que ce document répertorie les surfaces prévues en dehors des zones constructibles. Ainsi, une surface hors contour urbain mais incluse dans une zone constructible d'un document d'urbanisme ne sera pas répertoriée dans ce document. A l'inverse, des secteurs déjà bâtis mais qui figuraient dans une zone NB figurent dans les tableaux ci-après.

Ainsi, pour faciliter la lecture du document, les secteurs concernant des surfaces disponibles pour la construction sont en gras dans les tableaux ci-après.

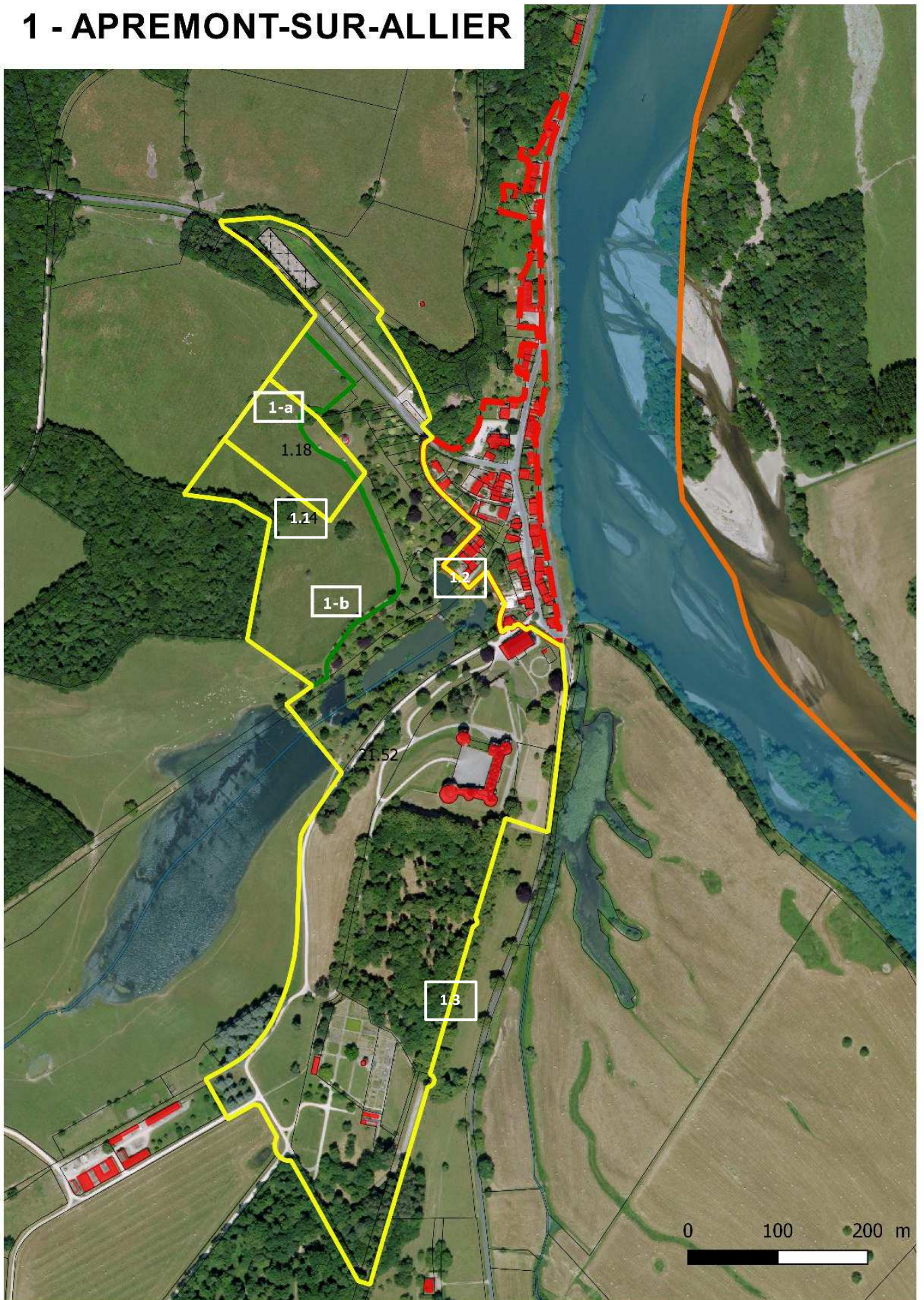
n°	Localisation	Dent creuse /extension	Zonage précédent	Caractéristiques	Zonage projeté	Impact du projet	Fonctionnement urbain	Surface en ha
Apremont-sur-Allier								
Pas de secteur en extension								
La Chapelle-Hugon								
2-1	Le Bourg	Extension	hors ZC	Verger / Jardin	U	Parcelle en dent creuse	Terrain desservi (route et réseaux)	0,45
2-2	Le Bourg	Extension	hors ZC	Jardins	U	Construire un atelier municipal	Terrain communal	0,25
2-3	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,87
2-4	Le Bourg	Extension	hors ZC	Pré	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,32
2-5	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelle déjà artificialisée	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,77
2-6	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,22
2-7	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,03
2-8	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,73
2-9	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	pré et culture	U	A l'arrière de l'urbanisation	Entre des secteurs déjà bâtis	0,45
2-10	Le Bourg	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,40
2-11	Les Auvergnats	Extension	hors ZC	Jardins	U	Jardin déjà artificialisé	Arrêter l'urbanisation à la haie	0,34
2-12	Les Auvergnats	Contour urbain	hors ZC	Jardins et constructions	U	Parcelles artificialisées limitées par une haie	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,98
2-13	Les Auvergnats	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,52
2-14	Les Auvergnats	Contour urbain	hors ZC	Jardins et constructions	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,06
2-15	Les Auvergnats	Contour urbain	hors ZC	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,36
2-16	Les Auvergnats	Contour urbain	hors ZC	Jardins et constructions	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,69
Le Chautay								
3-1	Le Bourg	Extension	/	Pré	U	Parcelle enclavée sur 3 côtés	Terrain desservi (route et réseaux)	0,35
3-2	Le Bourg	Extension	/	Culture	U	En continuité de l'urbanisation	Proximité de l'école	0,32
3-3	Le Bourg	Extension	/	Culture	U	En continuité de l'urbanisation	Proximité de l'école	0,14
3-4	Le Bourg	Extension	/	Pré	U	En continuité de l'urbanisation	Terrain desservi (route et réseaux)	0,16
Cours-les-Barres								
4-1	Le Bourg	Extension	NA	Culture	1Aub	Aménagement paysager / canal	Continuité de l'urbanisation / OAP	1,79
4-2	Le Bourg	Extension	NA	Culture	2Aub	Aménagement paysager / canal	Suite zone 1AU (OAP)	3,57
4-3	Le Bourg	Extension	A	Pré	b	Faible impact	Demande concertation	1,09
4-4	Le Bourg	Extension	NA	Pré	U	En continuité de l'urbanisation	Terrain desservi (route et réseaux)	0,46
4-5	Le Bourg	Extension	A	Pré	U	Entre urbanisation en face	Emplacements réservés pour voie	0,41
4-6	Le Bourg	Extension	A	Pré	UC	Arrêter l'urbanisation à la haie	Extension du cimetière	0,77
4-7	Le Bourg	Extension	N	Pré	2AUc	Arrêter l'urbanisation à la haie	Extension des équipements	0,75
4-8	Le Bourg	Extension	NA	Pré	2Aub	Recul / bois + haies conservées	Entre des secteurs déjà bâtis	1,69

n°	Localisation	Dent creuse /extension	Zonage précédent	Caractéristiques	Zonage projeté	Impact du projet	Fonctionnement urbain	Surface en ha
Cuffy								
5-1	Le Bourg	Extension	NA	Pré	U	A l'arrière de l'urbanisation existante.	Densifier l'urbanisation	0,89
5-2	Le Bourg	Extension	NA	Pré s'enfrichant	U	A l'arrière de l'urbanisation existante.	Densifier l'urbanisation	0,85
5-3	Le Bourg	Contour urbain	NA	Jardins	U	Parcelles déjà artificialisées	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,63
5-4	Le Bourg	Extension	NA	Pré	2AUb	A l'arrière de l'urbanisation existante.	Terrain desservi proche réseaux	2,23
5-5	Le Bourg	Extension	NA	Pré	1AUb	Projet de lotissement.	Terrain desservi (route et réseaux)	2,26
5-6	Le Bourg	Existant	NB	Pré, jardin et constructions	U	Zone pavillonnaire, dents creuses	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,63
5-7	Le Bourg	Existant	NC	Pré, jardin et constructions	U	Parcelle bâtie avec jardin	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,07
5-8	Le Bourg	Existant	NB	Jardin et constructions	U	Zone bâtie et jardins	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,36
5-9	Le Bourg	Existant	NC	Jardin et constructions	U	Zone bâtie et jardins	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,40
5-10	Le Bourg	Contour urbain	NB	Jardin et constructions	U	Zone bâtie et jardins	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,36
5-11	Le Bourg	Existant	ND	Jardins et boisements	U	Zone bâtie et jardins	densifier le noyau urbain existant	1,92
Germigny-l'Exempt								
6-1	Le Bourg	Extension	/	Culture	1AUb	Pas d'enjeu, enclavé dans le bourg	Faible prolongement des réseaux	1,10
La Guerche-sur-l'Aubois								
7-1	Le Bourg	Existant	NA	Jardin et constructions	U	Zone pavillonnaire existante	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	2,89
7-2	Le Bourg	Extension	ND	Pré	U	Arrière d'une parcelle en dent creuse	Intégrer l'ensemble en U	0,24
7-3	Le Bourg	Extension	NA	Culture	2AUC	Parcelles à l'arrière des équipements sportifs	Extension équipements sportifs (ER)	5,92
7-4	Le Bourg	Extension	ND	Culture	UC	Extension des équipements sportifs	Extension équipements sportifs	0,96
7-5	Le Bourg	Extension	ND	Terrains de sport	UC	Parcelles déjà artificialisées.	Equipements sportifs existant.	3,15
7-6	Le Bourg	Extension	NA	Pré	UE	Parcelle en continuité de la zone commerciale	Implantation d'activités commerciales	0,42
7-7	Le Bourg	Extension	NA	Pré	UE	Parcelle en continuité de la zone commerciale	Implantation d'activités commerciales	0,48
7-8	Le Bourg	Extension	NA	Pré	UE	Parcelle en continuité de la zone commerciale	Implantation d'activités commerciales	0,49
7-9	Le Bourg	Contour urbain	NA	Jardin et constructions	U	Jardins de zone bâtie existante.	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,55
7-10	Le Bourg	Existant	NA	Jardin et constructions	U	Zone bâtie existante.	Intégrer les constructions en U	1,54
7-11	Le Bourg	Existant	NA	Jardin, constructions, pré	U	Zone bâtie existante.	Intégrer les constructions en U	0,95
7-12	Le Bourg	Extension	NA	Jardin et constructions	2AUb	Parcelle en dent creuse	Dent creuse	0,48
7-13	Le Bourg	Existant	NA	Jardin, constructions, pré	U	Zone bâtie existante.	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	0,42
7-14	Le Bourg	Extension	NA	Jardin, constructions, bois	U	Zone bâtie existante.	Constructions et dents creuses	8,1
7-15	Le Bourg	Extension	NA	Pré	UC	Parcelle à proximité des équipements	Zone urbaine desservie	0,93
7-16	Le Bourg	Existant	NA	Jardin, constructions, bois	U	Zone pavillonnaire avec jardins.	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,67
7-17	Fonfrin	Existant	NA	Jardin, constructions	U	Zone pavillonnaire et dent creuse	Intégrer l'ensemble de la parcelle en U	1,05
7-18	Fonfrin	Extension	NA	Pré	U	Dent creuse	Relier les groupes bâtis	0,36
7-19	Fonfrin	Existant	NA	Jardin	U	Construction existante avec jardin	Intégrer les constructions en U	0,6
7-20	ZA	Extension	NA	Pré	1AUe	Parcelle comprise entre RD976 et voie ferrée.	Extension de la zone d'activité	3,29
7-21	ZA	Extension	NA	Pré	2AUe	Parcelle comprise entre RD976 et voie ferrée.	Extension de la zone d'activité	0,48
7-22	ZA	Extension	NA	Prés	2AUe	Parcelle comprise entre RD976 et voie ferrée.	Réserve pour activités à long terme	7,16
7-23	ZA	Extension	NA	Prés	UE	Parcelle comprise entre RD976 et voie ferrée.	Extension de la zone d'activité	0,72

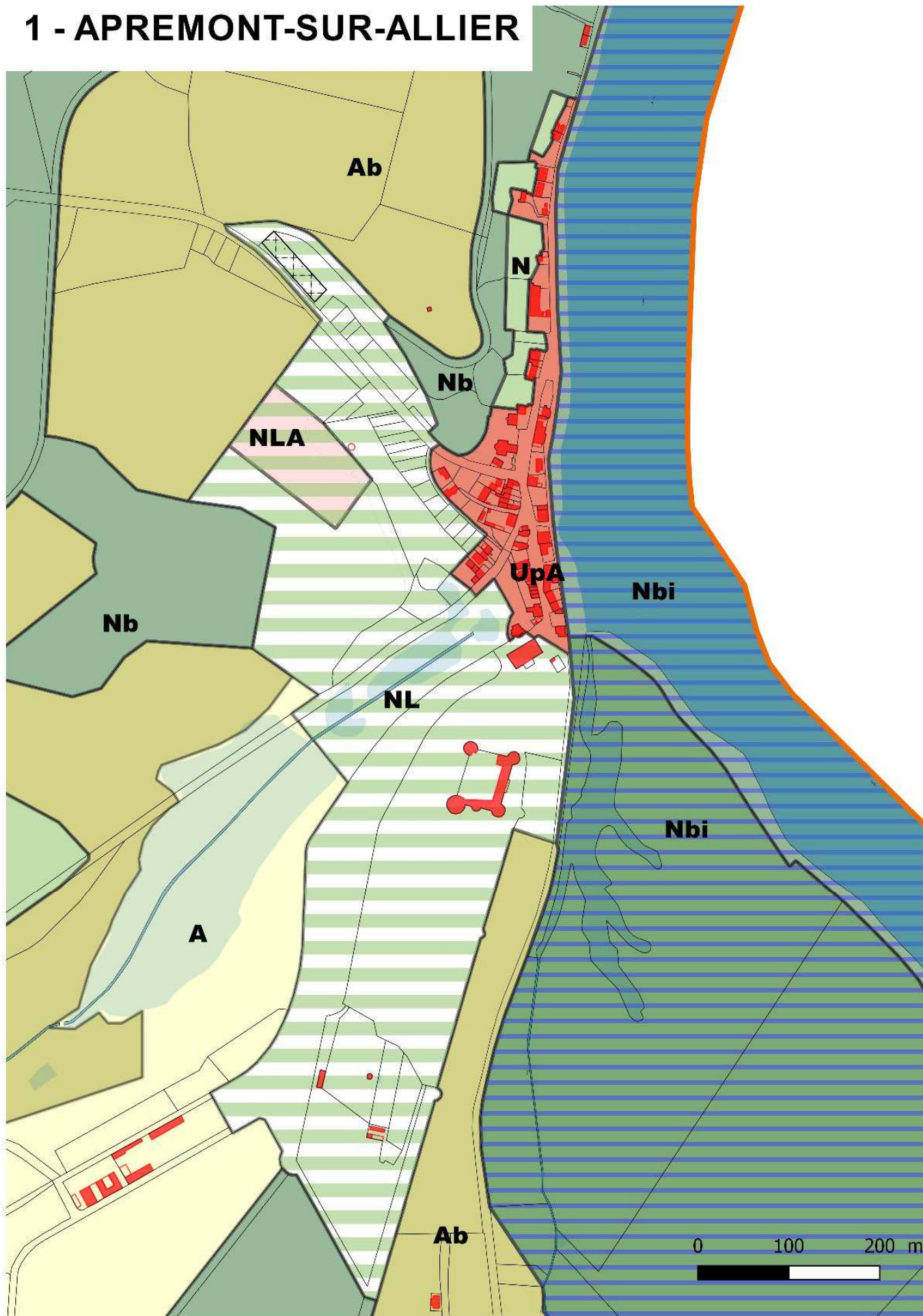
n°	Localisation	Dent creuse /extension	Zonage précédent	Caractéristiques	Zonage projeté	Impact du projet	Fonctionnement urbain	Surface en ha
Jouet-sur-l'Aubois								
8-1	Le Bourg	Extension	N	Zone urbanisée / bois	UC	Bâtiment existant du siège de la CdC et réserve pour autres équipements	Zone regroupant des équipements. Terrain desservi (route et réseaux)	1,78
8-2	Le Bourg	Existant	NB	Zone urbanisée	U	Secteur déjà urbanisé	Extension récente du bourg	1,71
8-3	Le Bourg	Extension	NA	Pré / Culture	1AUB	Pré clos par une haie, espace en continuité de l'urbanisation existante, division parcellaire	Terrain desservi (route et réseaux)	1,42
8-4	Le Bourg	Extension	NA	Culture	1AUB	Arrêt au niveau de la forêt qui marque l'enveloppe végétale du bourg.	Desserte et réseaux à prévoir	0,97
8-5	Le Bourg	Extension	NA	Culture	2AUB	Parcelle à l'arrière de l'urbanisation existante	Projet d'un nouveau quartier	1,79
8-6	Le Bourg	Extension	NA	Culture	2AUe	Parcelle en contact avec la zone d'activités	Extension de la zone d'activités	3,26
8-7	Le Bourg	Extension	NB	Zone urbanisée	U	Secteur déjà urbanisé	Zone bâtie existante	0,09
8-8	Le Bourg	Existant	NB	Zone urbanisée	U	Secteur déjà urbanisé	Zone bâtie existante	5,13
8-9	Le Bourg	Existant	NB	Zone urbanisée	U	Secteur déjà urbanisé	Zone bâtie existante	0,89
8-10	Le Bourg	Existant	NB	Zone urbanisée	U	Secteur déjà urbanisé	Zone bâtie existante	0,98
8-11	Cité Heymann	Extension	NB	Jardins	2AUB	Parcelles déjà artificialisées	Jardins enrichés	0,45
8-12	Cité Heymann	Existant	NB	Zone urbanisée et jardins	U	Parcelles déjà bâties	Zone bâtie existante	2,22
8-13	Port	Extension	NC	Pré	UE	continuité avec les chantiers navals	Extension des chantiers navals	1,11
8-14	Port	Existant	NC	Pré	UC	Parcelle déjà artificialisée	Stade existant	1,15
8-15	Port	Extension	NC	Pré	UE	continuité avec les chantiers navals	Extension des chantiers navals	2,71
8-16	Le Poids de fer	Existant	NC/NB/ND	Zone urbanisée et jardins	Up/Upi	Zone urbanisée du hameau	Zone bâtie, intérêt patrimonial	4,83
8-17	Le Poids de fer	Existant	NB	Zone urbanisée et jardins	Up	Zone urbanisée du hameau	Zone bâtie, intérêt patrimonial	10,78
Marselles-les-Aubigny								
9-1	Le Bourg	Extension	NA	Pré de fauche	1AUB	Parcelle enclavée sur 3 côtés	Terrain desservi (route et réseaux)	0,80
9-2	Le Bourg	Extension	NA	Culture	2AUB	Extension du village hors zone inondable	Desserte facile à prévoir	2,22
9-3	Le Bourg	Extension	NA	Culture	UC	En continuité de l'urbanisation	Proximité salle des fêtes et parking	0,79
9-4	Le Bourg	Contour urbain	NA	Jardins familiaux	U	Parcelles déjà artificialisées	Dents creuses	0,48
9-5	Le Bourg	Extension	NA	Jardins familiaux	2AUB	Parcelles déjà artificialisées	Projet d'urbanisation	1,76
9-6	Le Bourg	Extension	NA	Ancien terrain de sport	1AUe	Pas de nouvelle consommation d'espace	Terrain desservi (route et réseaux)	1,57
9-7	Le Bourg	Contour urbain	NB	Zone urbanisée et jardins	U	Pas d'extension hors des limites des haies	Secteur urbanisé dans une clairière	1,99
9-8	Les Loges	Existant	NB	Hameau	U	Pas d'extension hors des limites des haies	Secteur urbanisé dans une clairière	12,55
9-8.1	Les Loges	Extension	NB	Continuité du bâti	U	Recul par rapport à l'exploitation	Terrain desservi (route et réseaux)	0,20
9-8.2	Les Loges	Extension	NB	Terrain dans l'enveloppe	U	Parcelle agricole enclavée	Terrain desservi (route et réseaux)	0,28
9-7.3	Les Loges	Extension	N	Terrain dans l'enveloppe	U	Parcelle agricole enclavée	Terrain desservi (route et réseaux)	0,32

n°	Localisation	Type urbanisation	Zonage précédent	Caractéristiques	Zonage projeté	Impact du projet	Fonctionnement urbain	Surface en ha
Menetou-Couture								
10-1	Le Bourg	Extension	/	Pré	UC	Construire un atelier municipal	Terrain communal	0,30
10-2	Les Usages	Extension	/	Pré	U	Retrait par rapport à la route	Terrain desservi (route et réseaux)	0,26
10-3	Les Usages	Extension	/	Pré	U	Utilise une partie de la parcelle	Terrain desservi (route et réseaux)	0,19
10-4	Feuillarde	Extension	/	Jardin	U	Urbanisation en vis-à-vis	Terrain desservi (route et réseaux)	0,67
Saint-Hilaire-de-Gondilly								
11-1	Le Bourg	Extension	/	Pré	U	Pré dans l'enveloppe végétale.	Projet privé de construction d'un hôpital de la Faune Sauvage	0,44
11-2	Le Bourg	Extension	/	Verger / Jardin	U	Parcelle déjà artificialisée compris entre deux noyaux d'urbanisation	Terrain desservi (route et réseaux)	0,61
11-3	Beaurenard	Extension	/	Pré	U	Parcelle close de haie, comprise dans l'enveloppe végétale.	Terrain desservi (route et réseaux)	0,12
11-4	Beaurenard	Extension	/	Verger / Jardin	U	Parcelle comprise à l'intérieur du hameau,	Terrain desservi (route et réseaux)	0,62
Torteron								
12-1	Le Bourg	Extension	NB	Friches	U	Pas d'intérêt écologique	Demande concertation. Desserte	0,52
12-2	Le Bourg	Extension	NA	Pré	U	Utilise une partie de la parcelle	Terrain desservi (route et réseaux)	0,29
12-3	Le Bourg	Extension	NA	Culture	U	Partie non exploitée d'une parcelle cultivée	Terrain desservi en attente	1,33
12-4	Le Bourg	Extension	NA	Jardin	U	Parcelle enclavée sur 3 côtés	Terrain desservi (route et réseaux)	0,14
12-5	Le Bourg	Extension	/	Jardin	2AUb	Extension logique du bourg	Emplacements réservés pour voie	2,59
12-6	Le Bourg	Existant	NA	Jardin	U	Secteur déjà urbanisé	Zone bâtie existante	0,77
12-7	Patings	Extension	NB	Pré	UE	Urbanisation en vis-à-vis	Terrain desservi (route et réseaux)	1,24
12-8	Les Loges	Existant	NB	Hameau	U	Hameau existant	Terrain desservi (route et réseaux)	3,79
12-8.1	Les Loges	Extension	NB	Pré	U	Urbanisation en vis-à-vis	Terrain desservi (route et réseaux)	0,43

1 - APREMONT-SUR-ALLIER

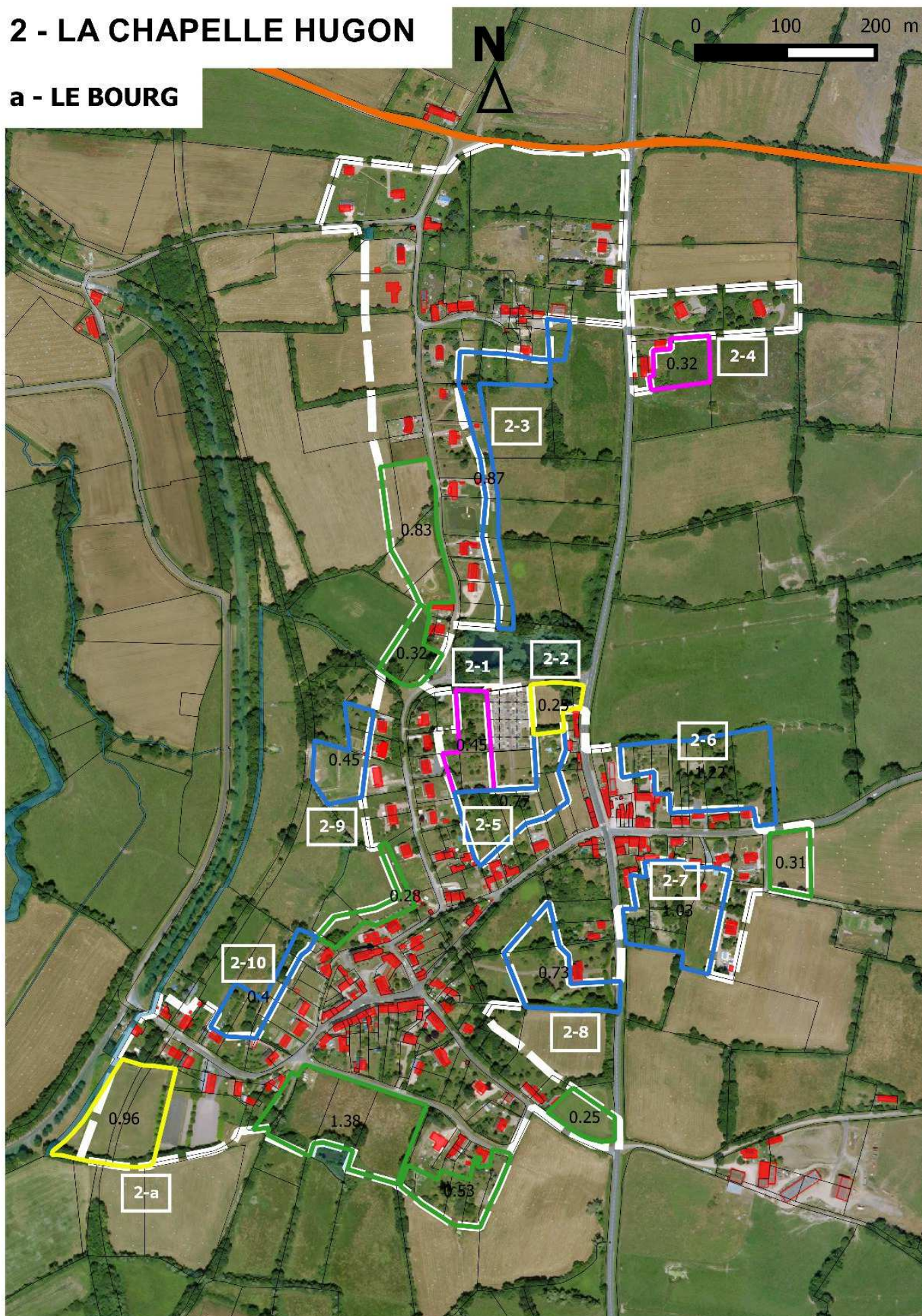


1 - APREMONT-SUR-ALLIER



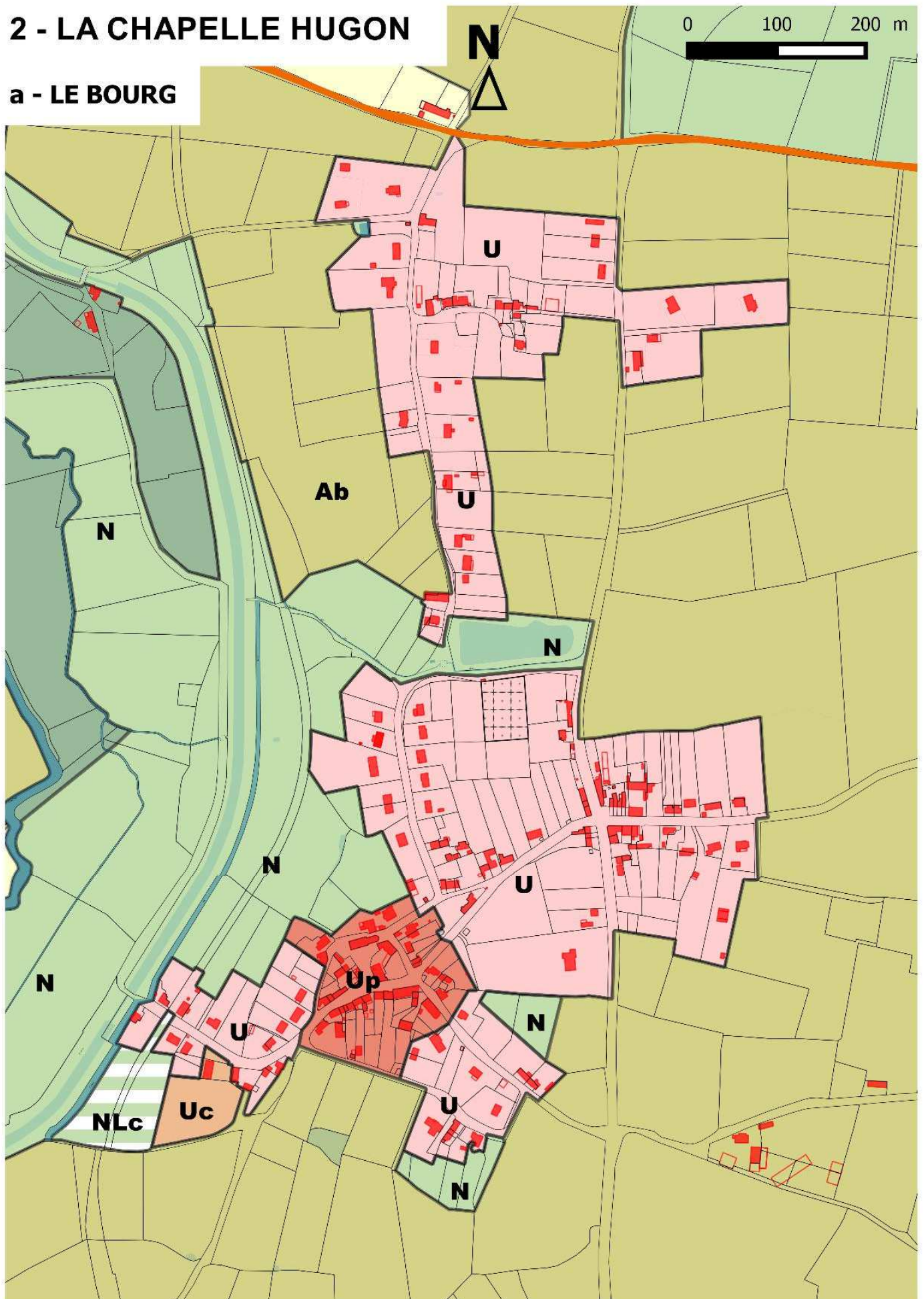
2 - LA CHAPELLE HUGON

a - LE BOURG



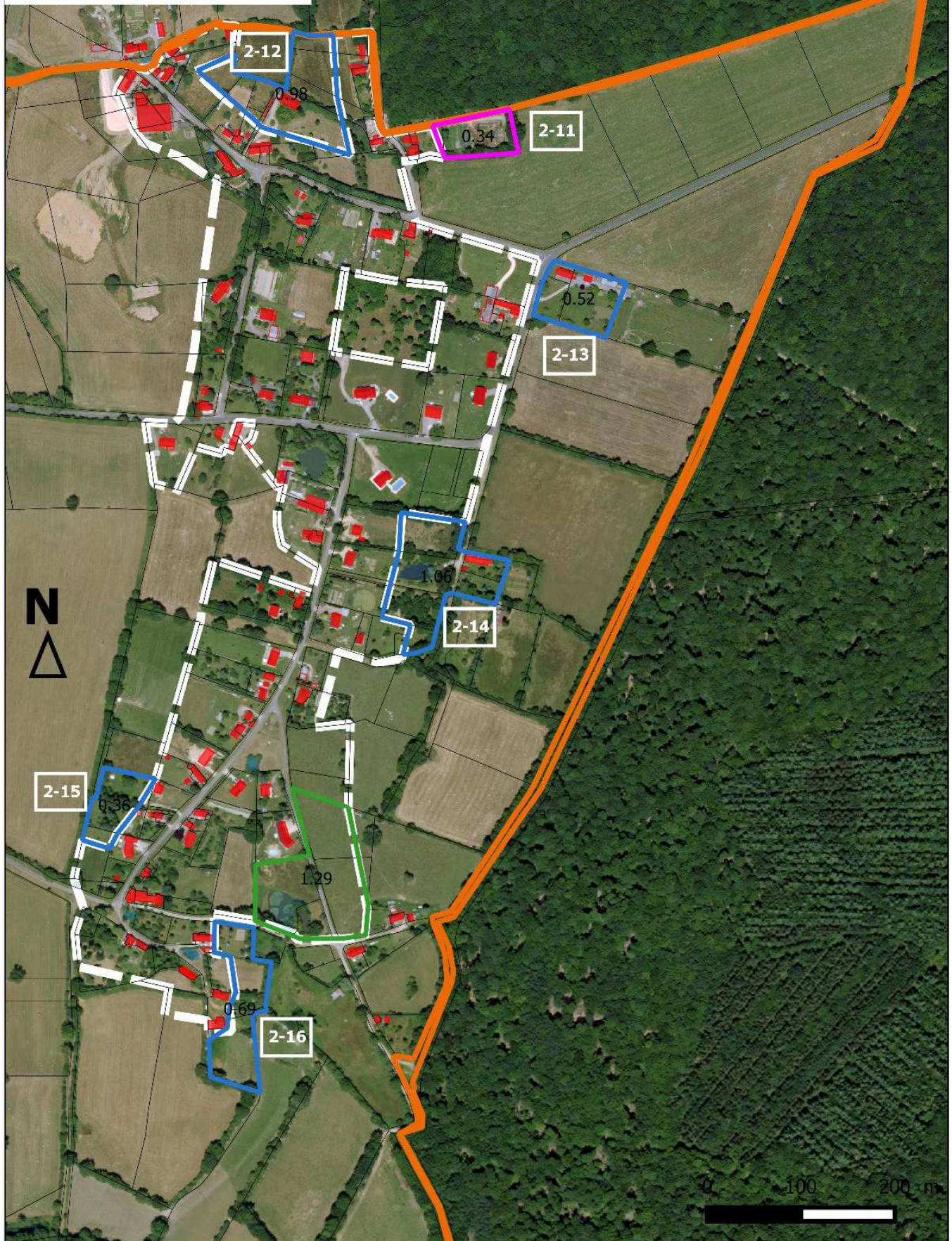
2 - LA CHAPELLE HUGON

a - LE BOURG



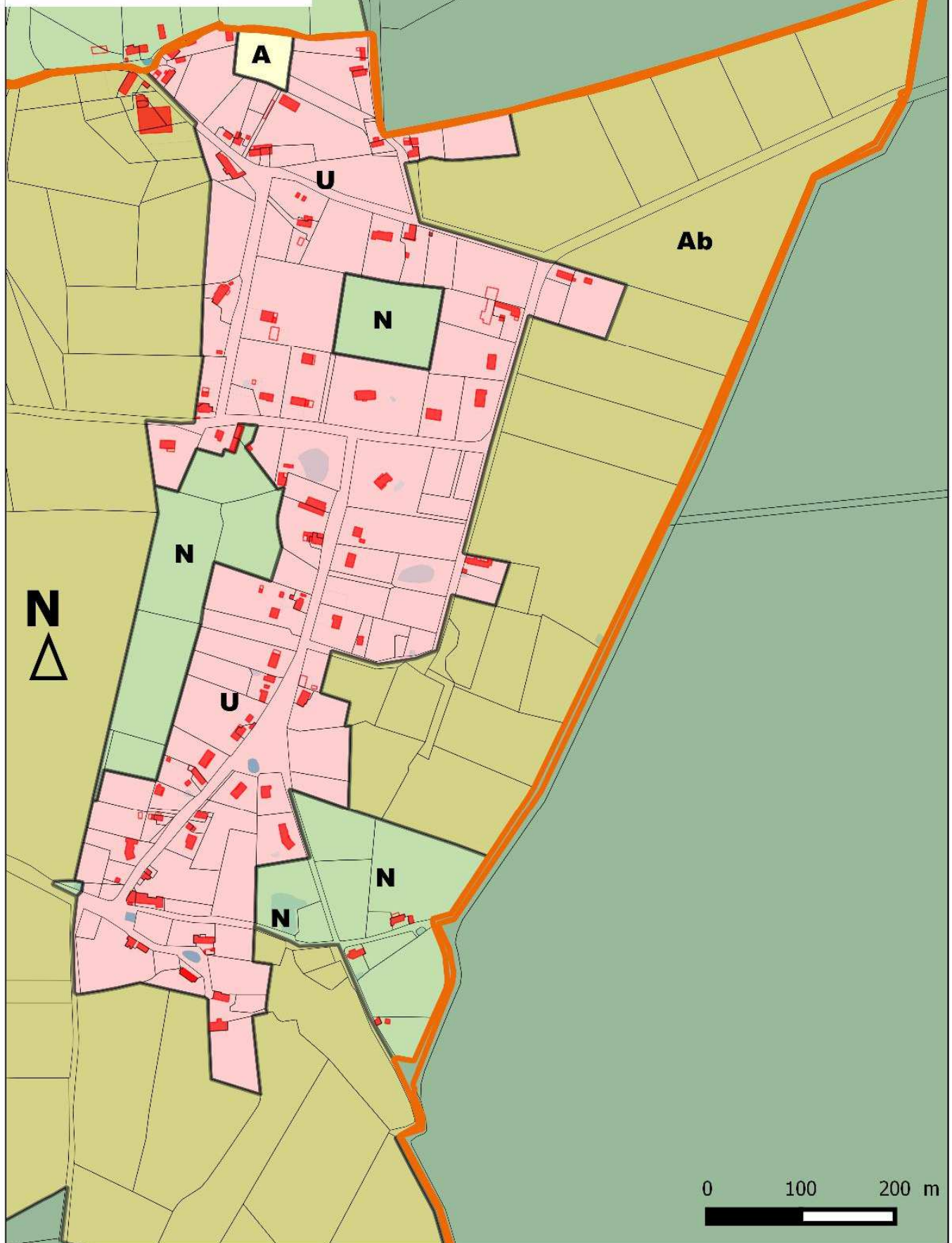
2 - LA CHAPELLE HUGON

b - LES AUVERGNATS

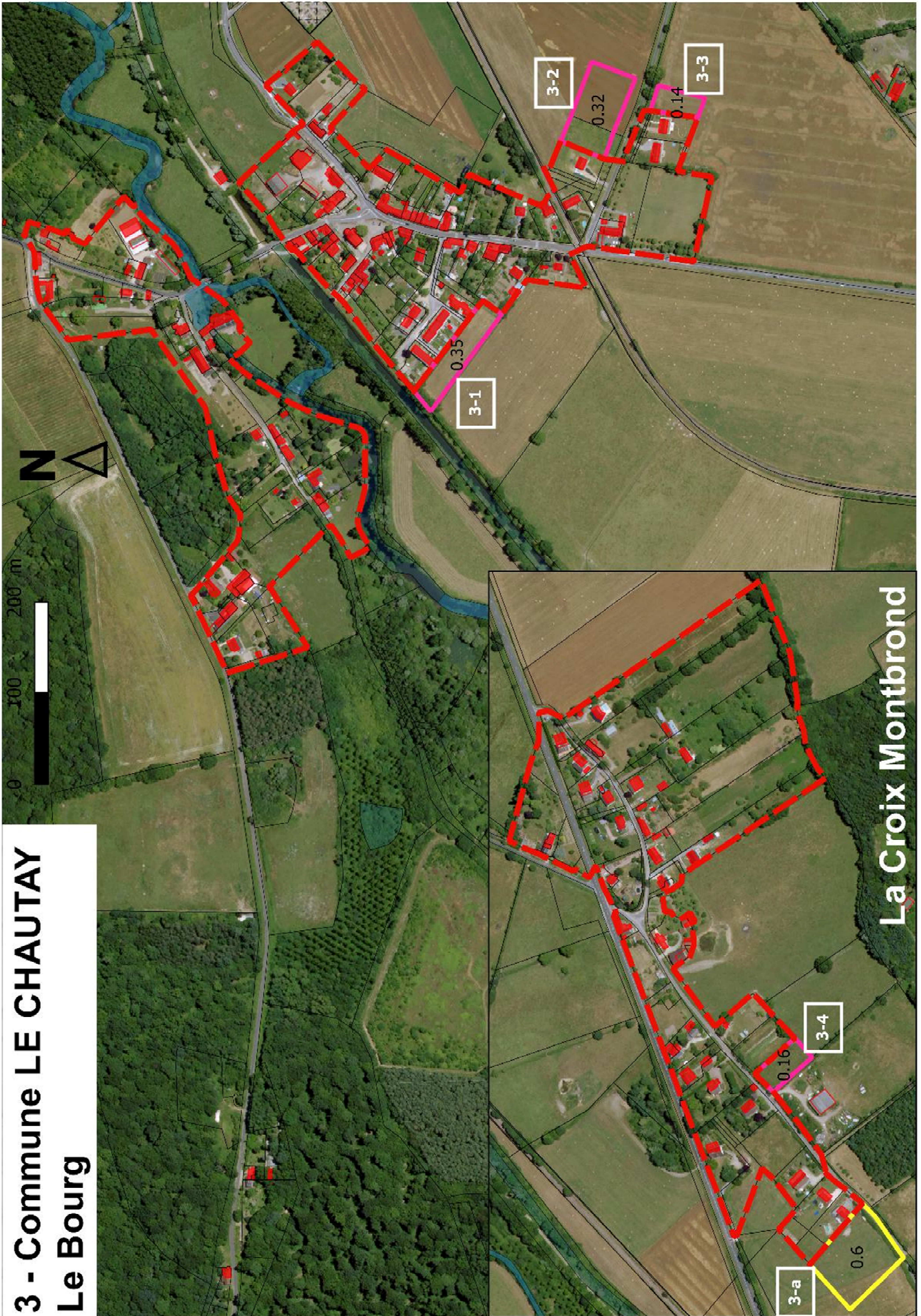


2 - LA CHAPELLE HUGON

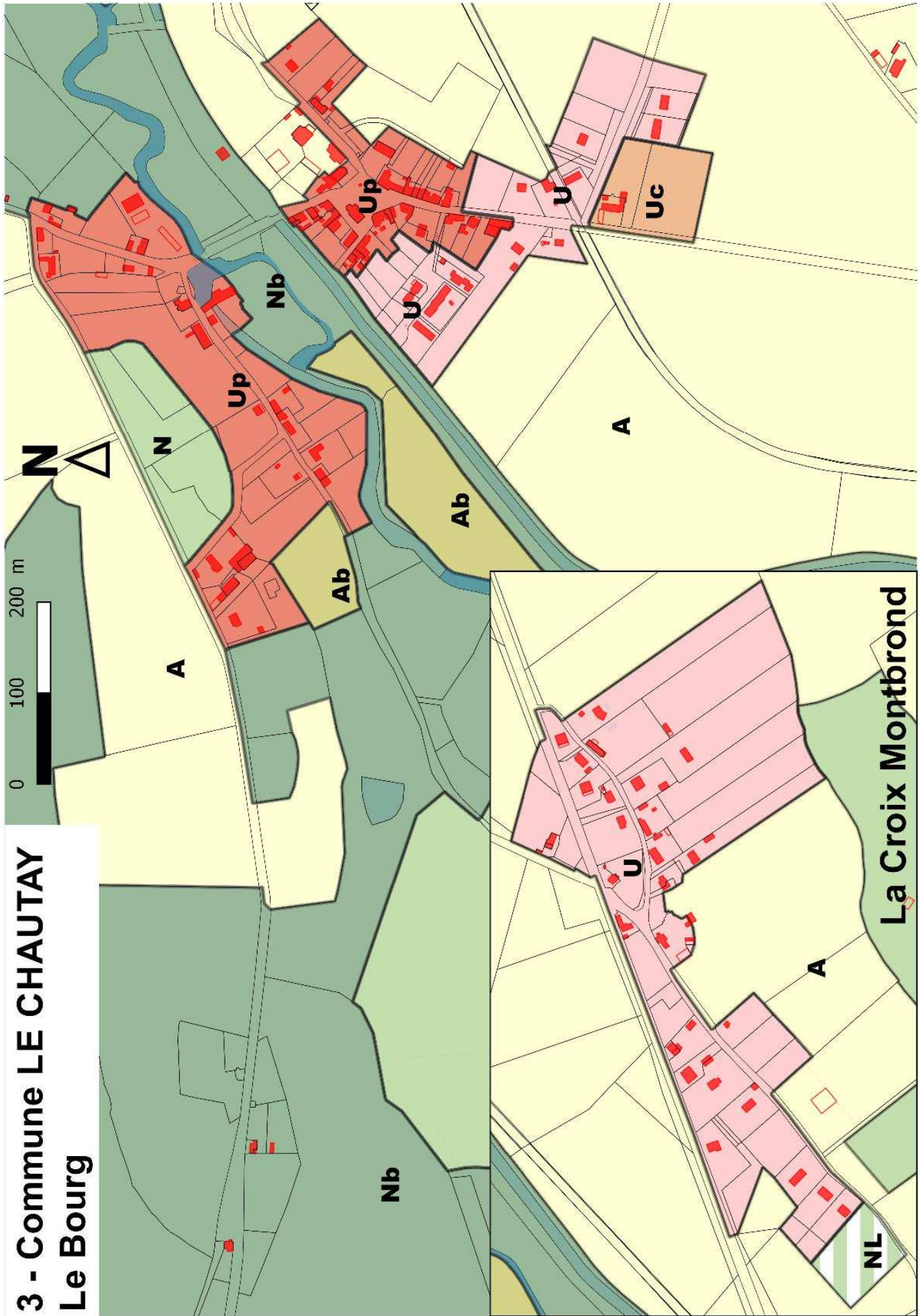
b - LES AUVERGNATS



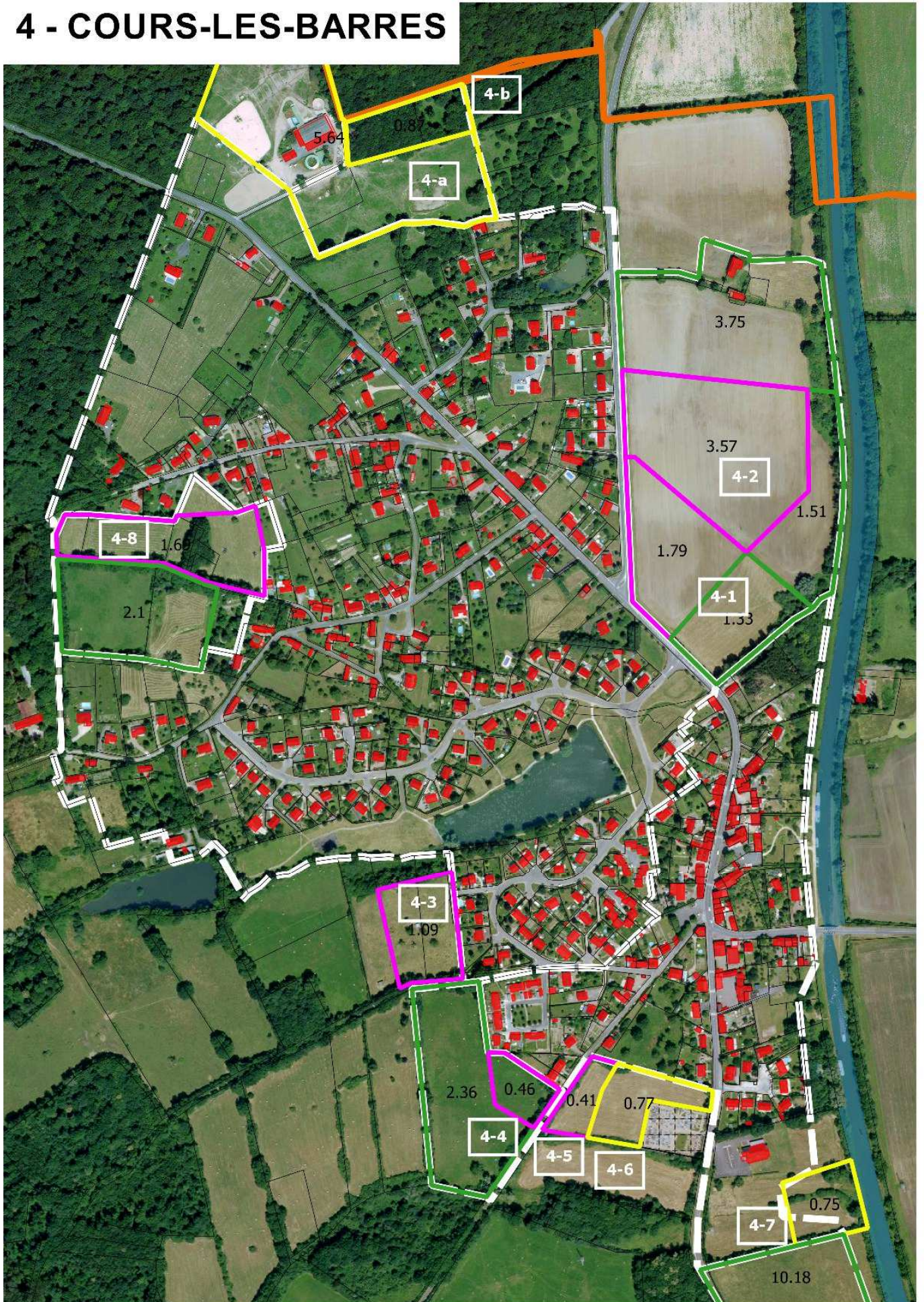
3 - Commune LE CHAUTAY Le Bourg



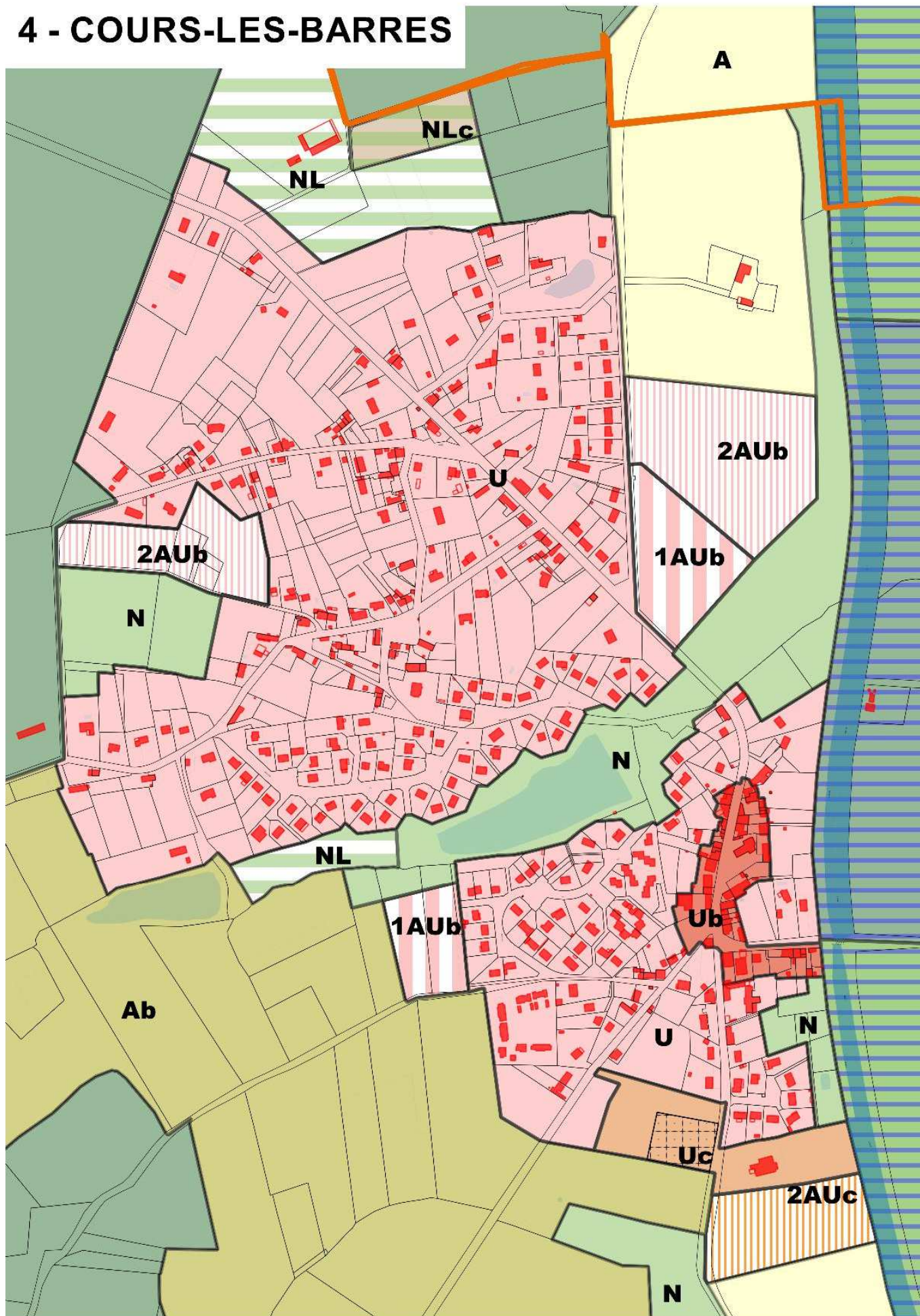
3 - Commune LE CHAUTAY Le Bourg



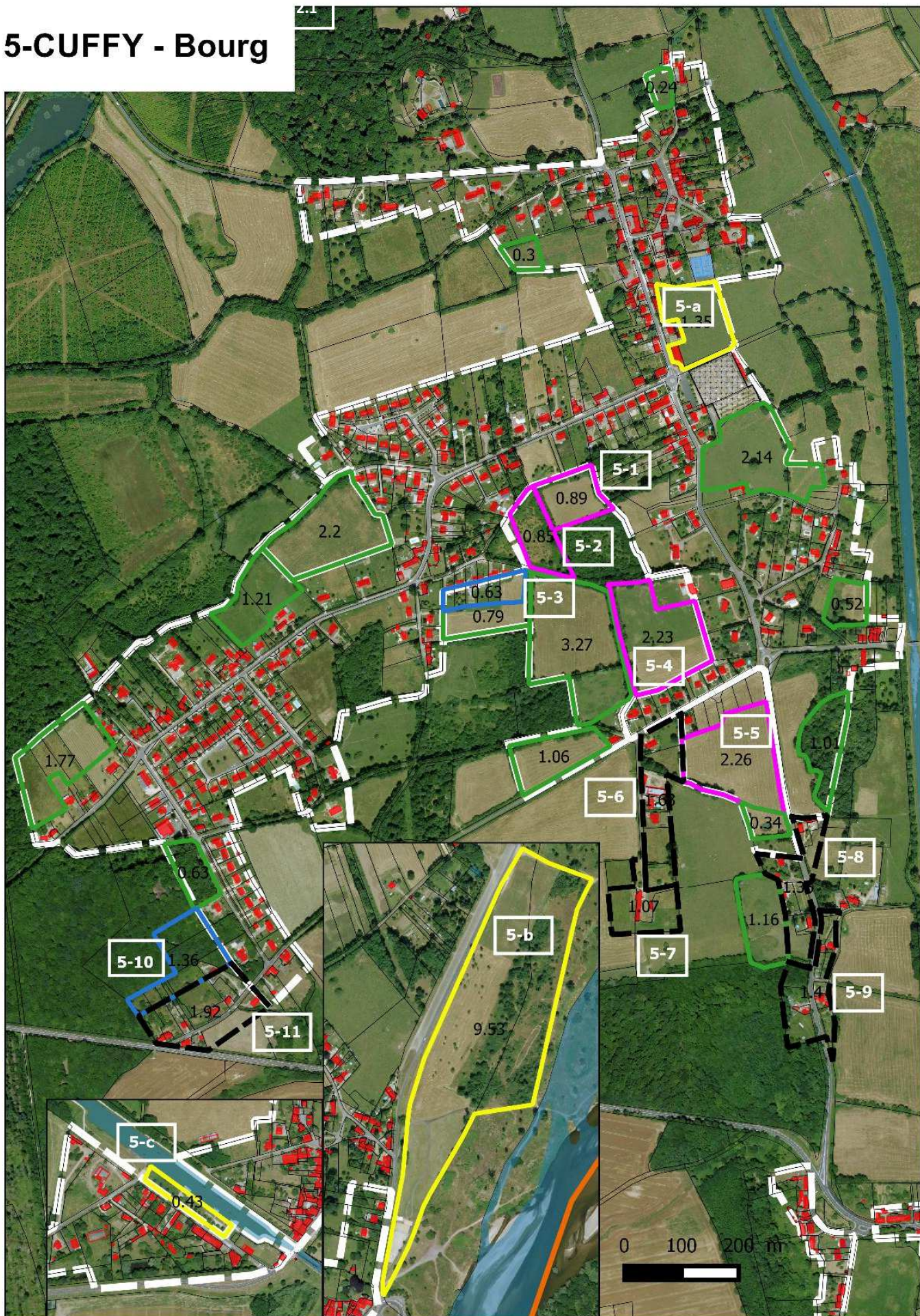
4 - COURS-LES-BARRES



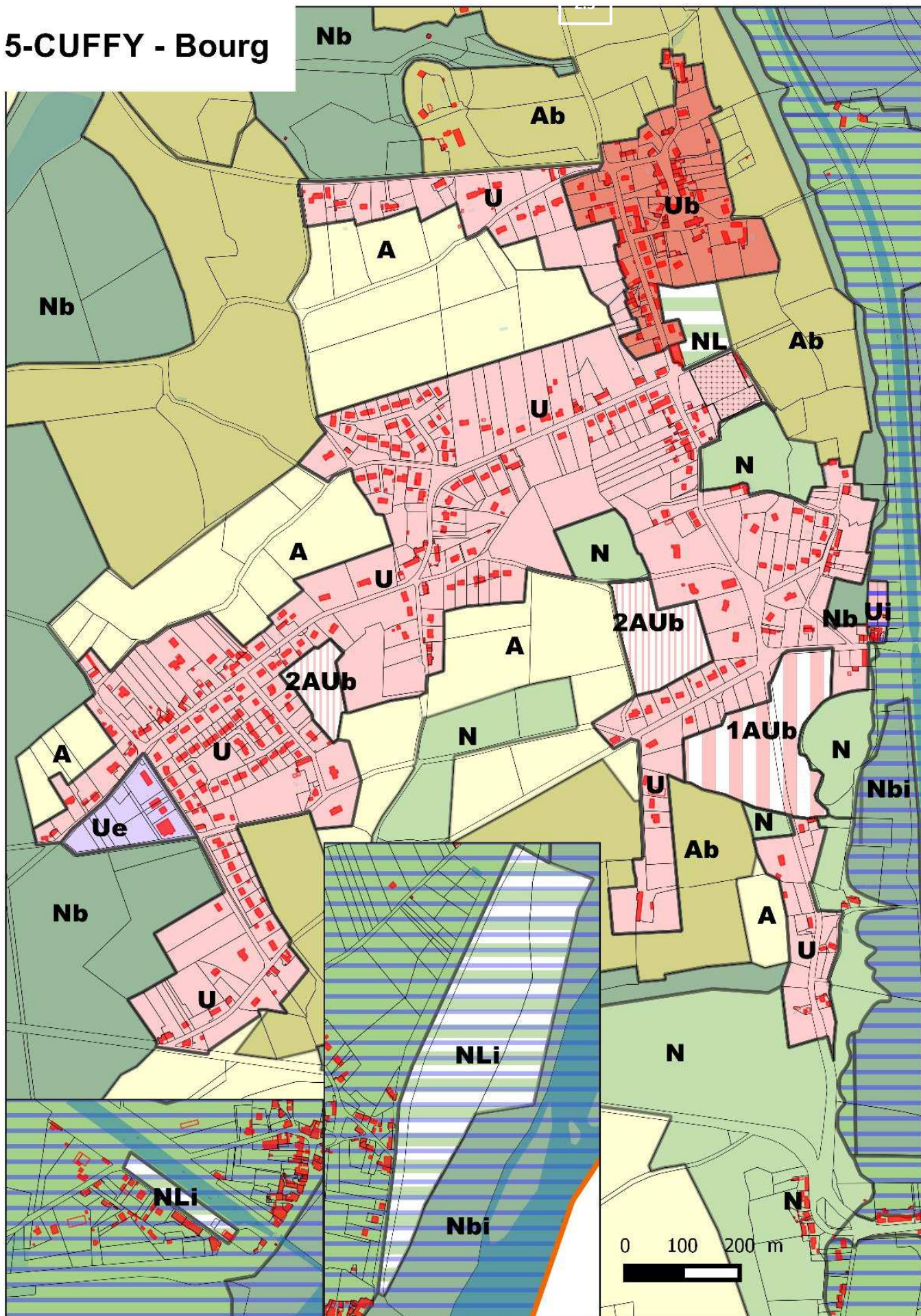
4 - COURS-LES-BARRES



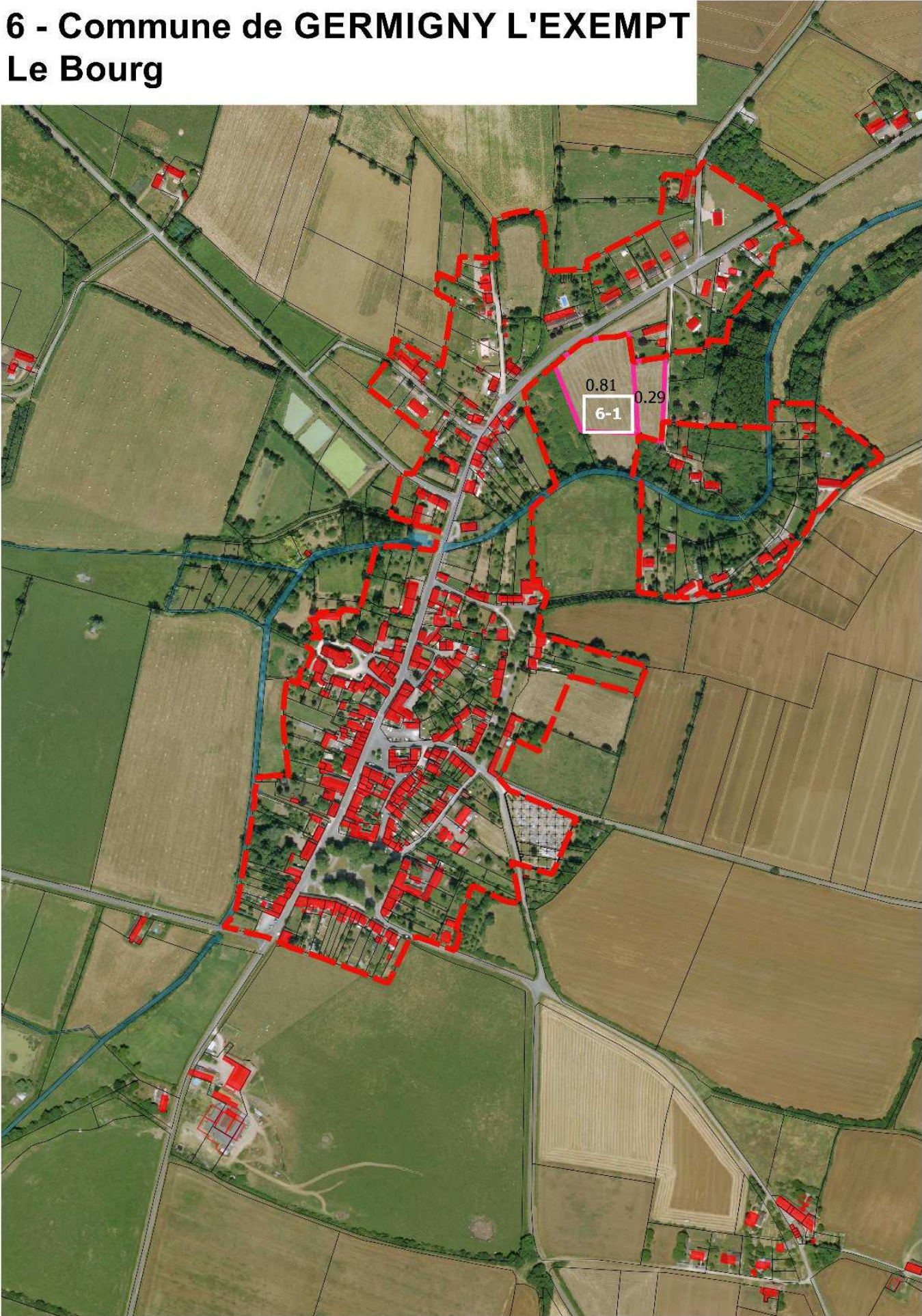
5-CUFFY - Bourg



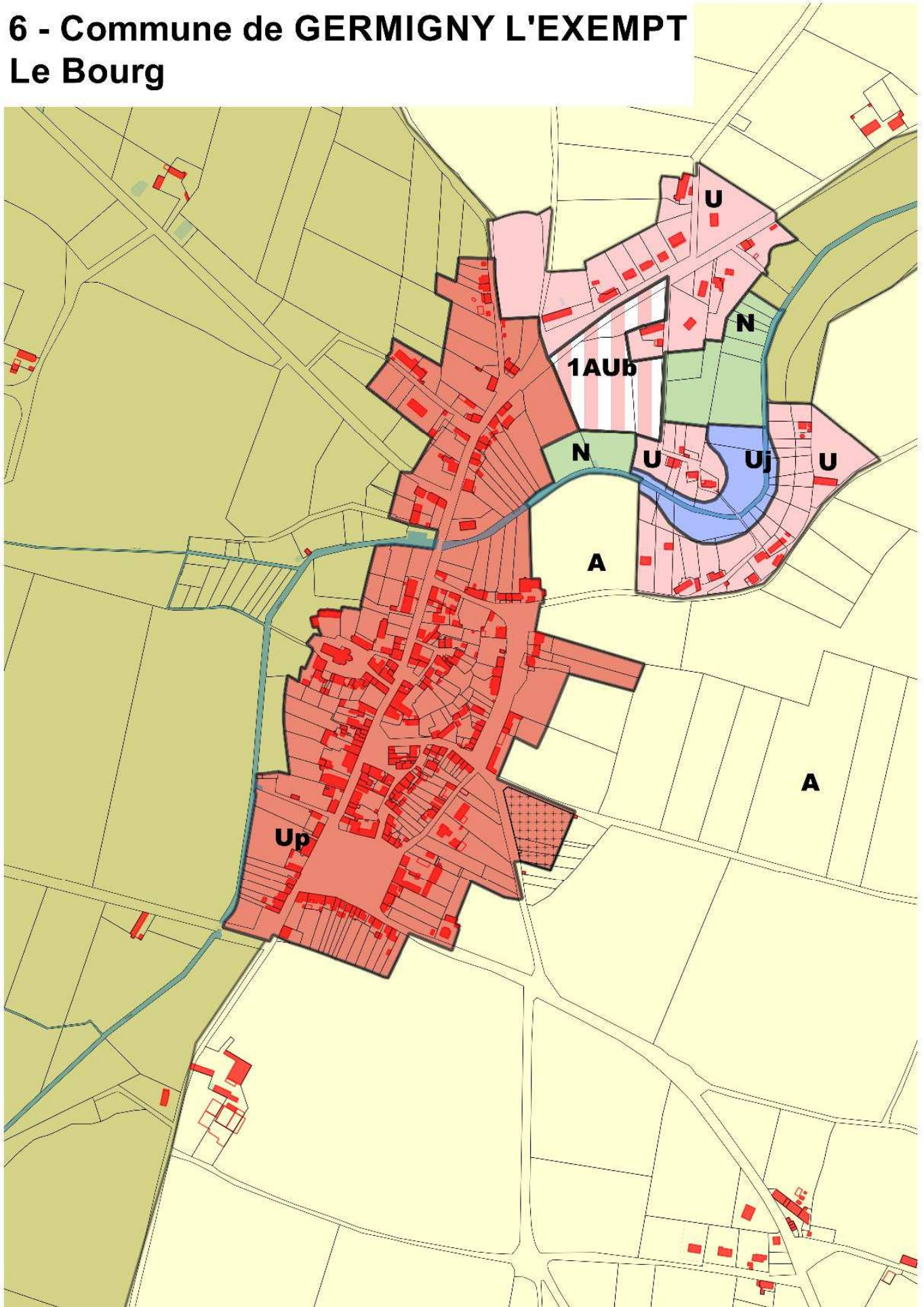
5-CUFFY - Bourg



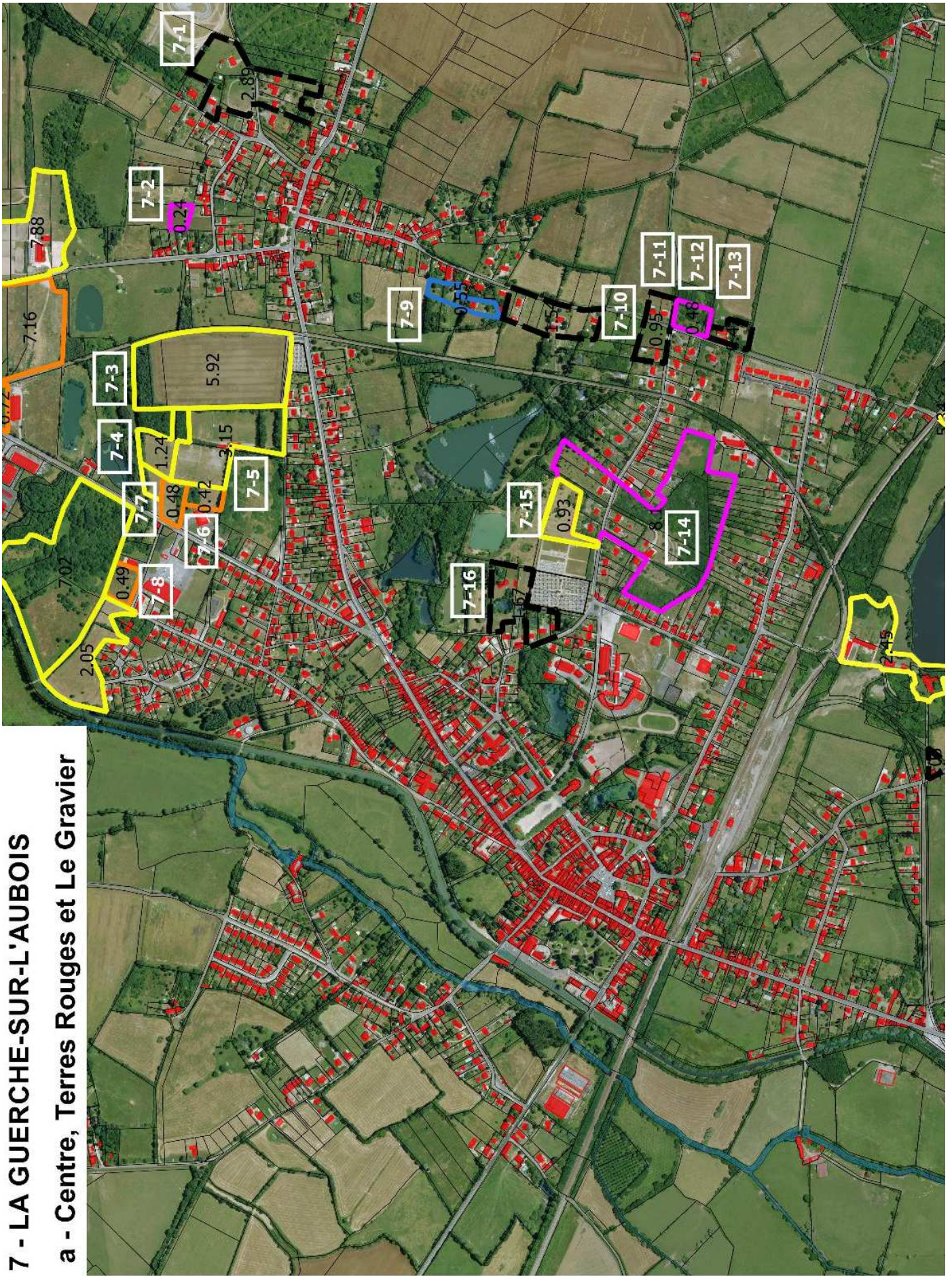
6 - Commune de GERMIGNY L'EXEMPT Le Bourg



6 - Commune de GERMIGNY L'EXEMPT Le Bourg

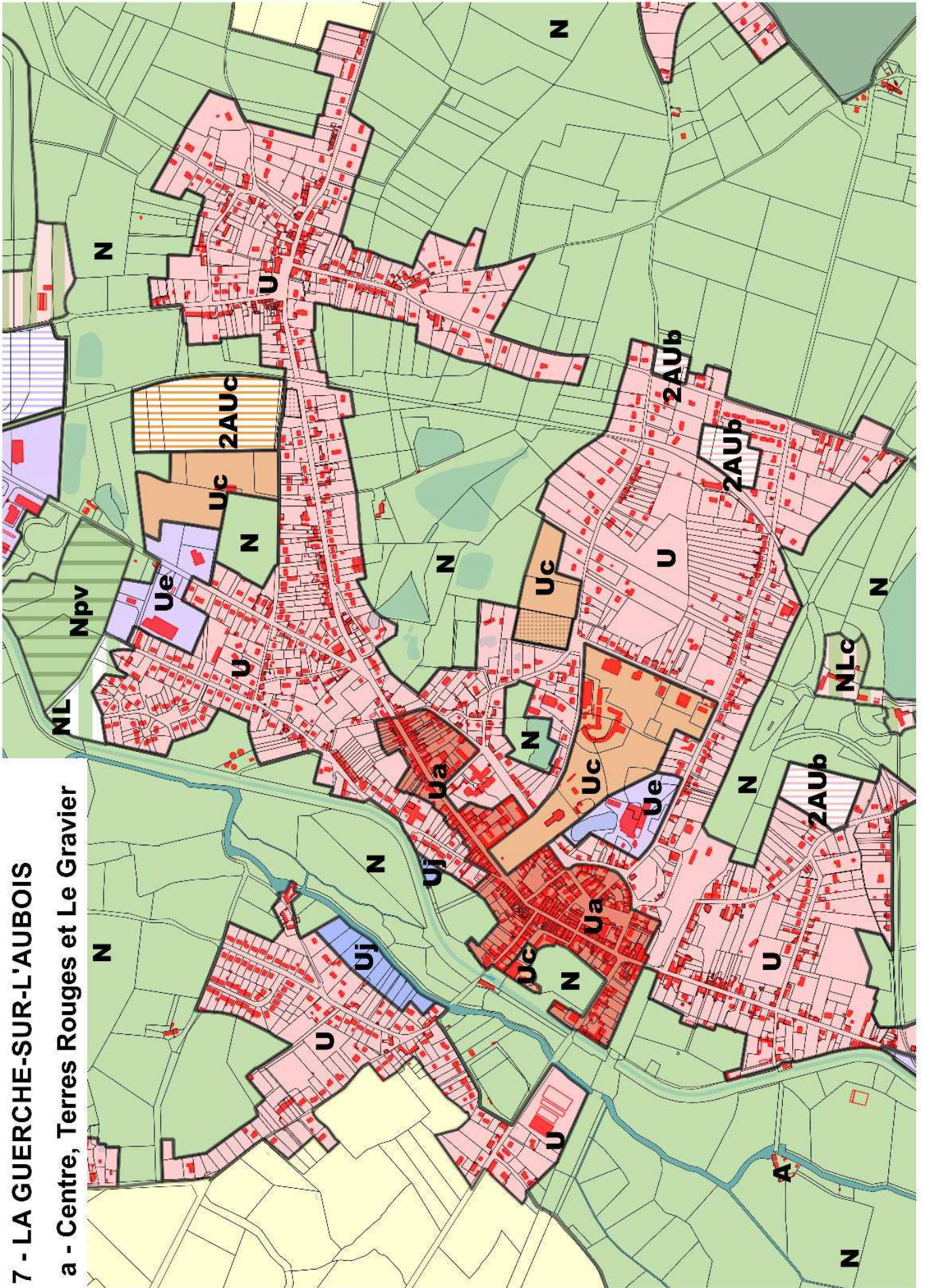


7 - LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS
a - Centre, Terres Rouges et Le Gravier



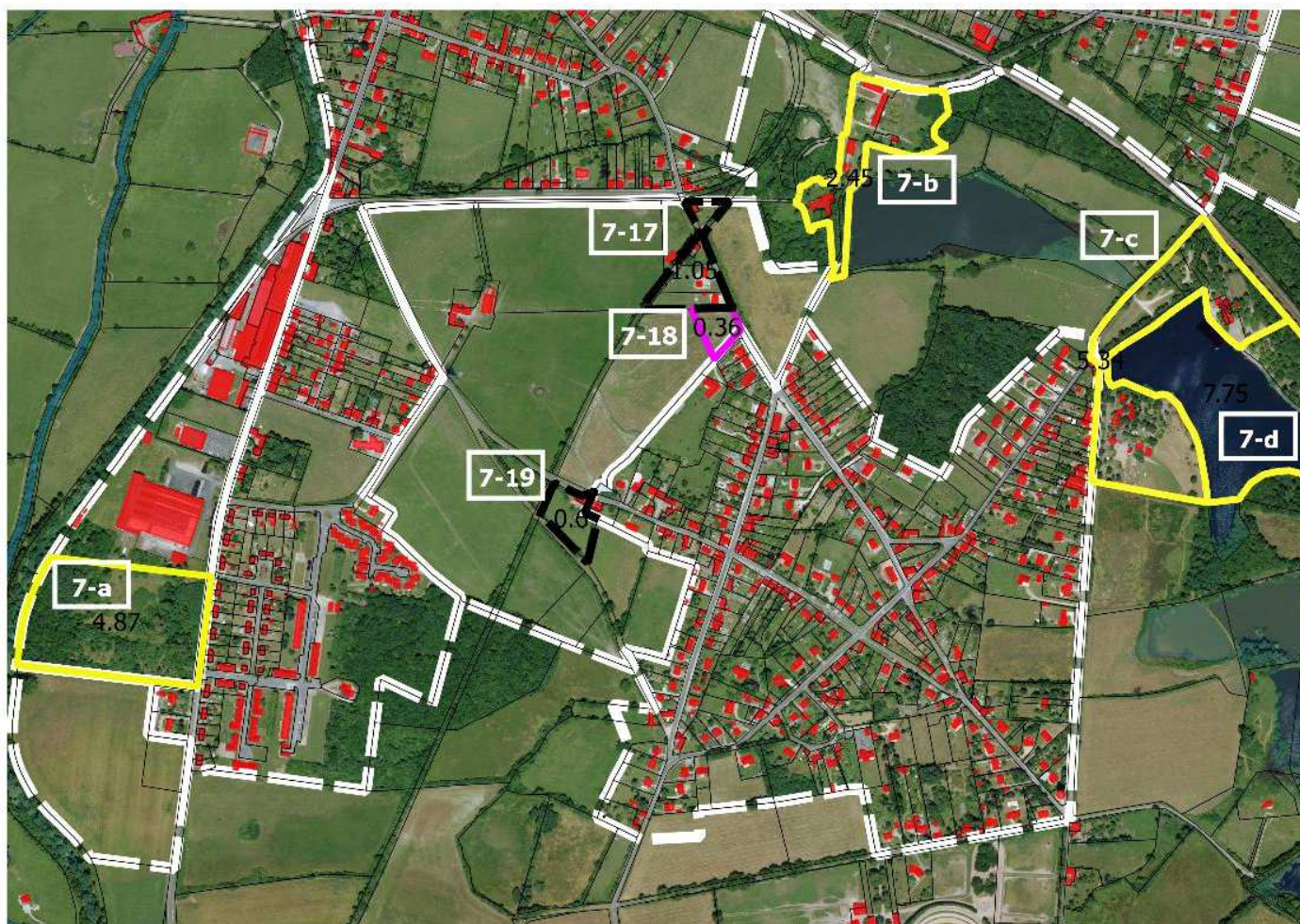
7 - LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

a - Centre, Terres Rouges et Le Gravier



7 - LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

b - Fonfrin

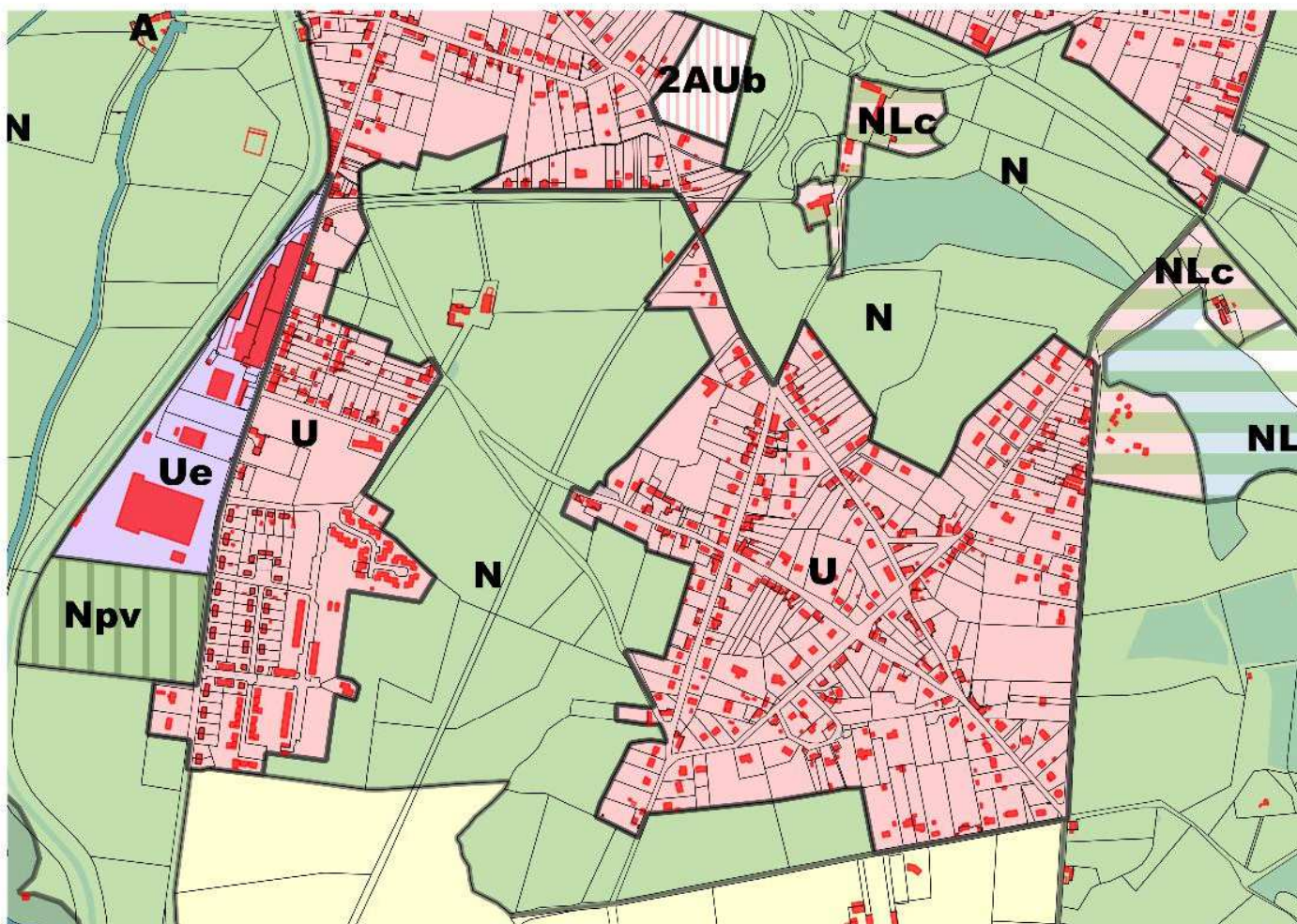


Zone d'activités

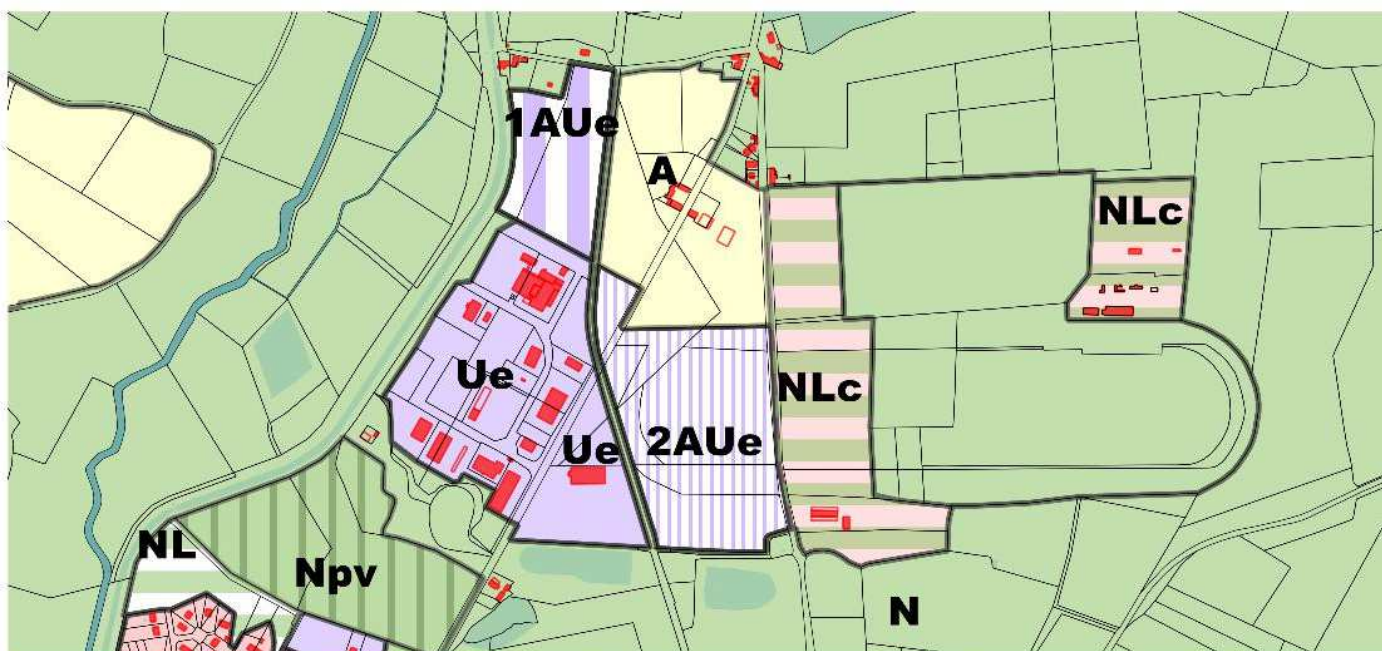


7 - LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

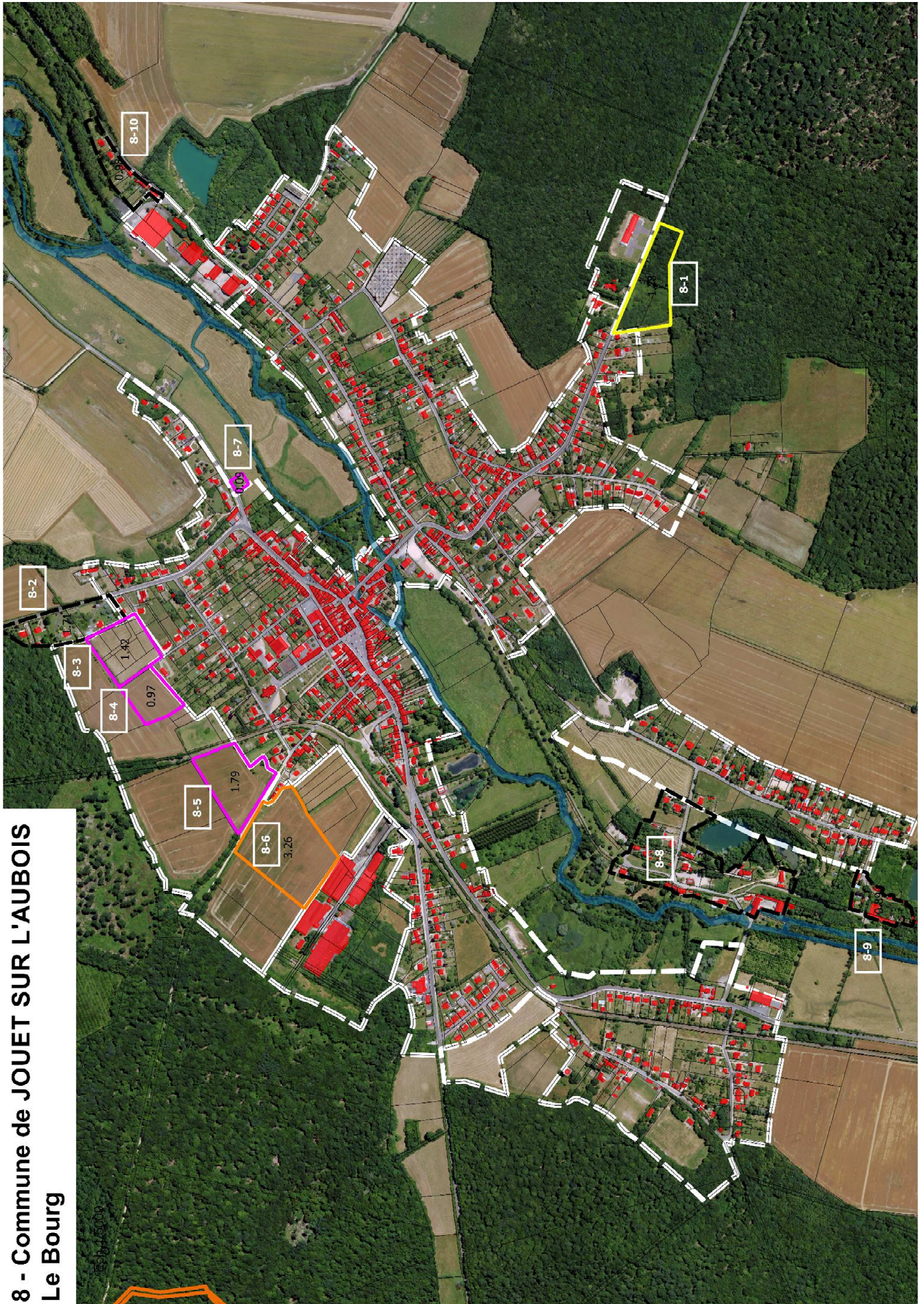
b - Fonfrin



Zone d'activités

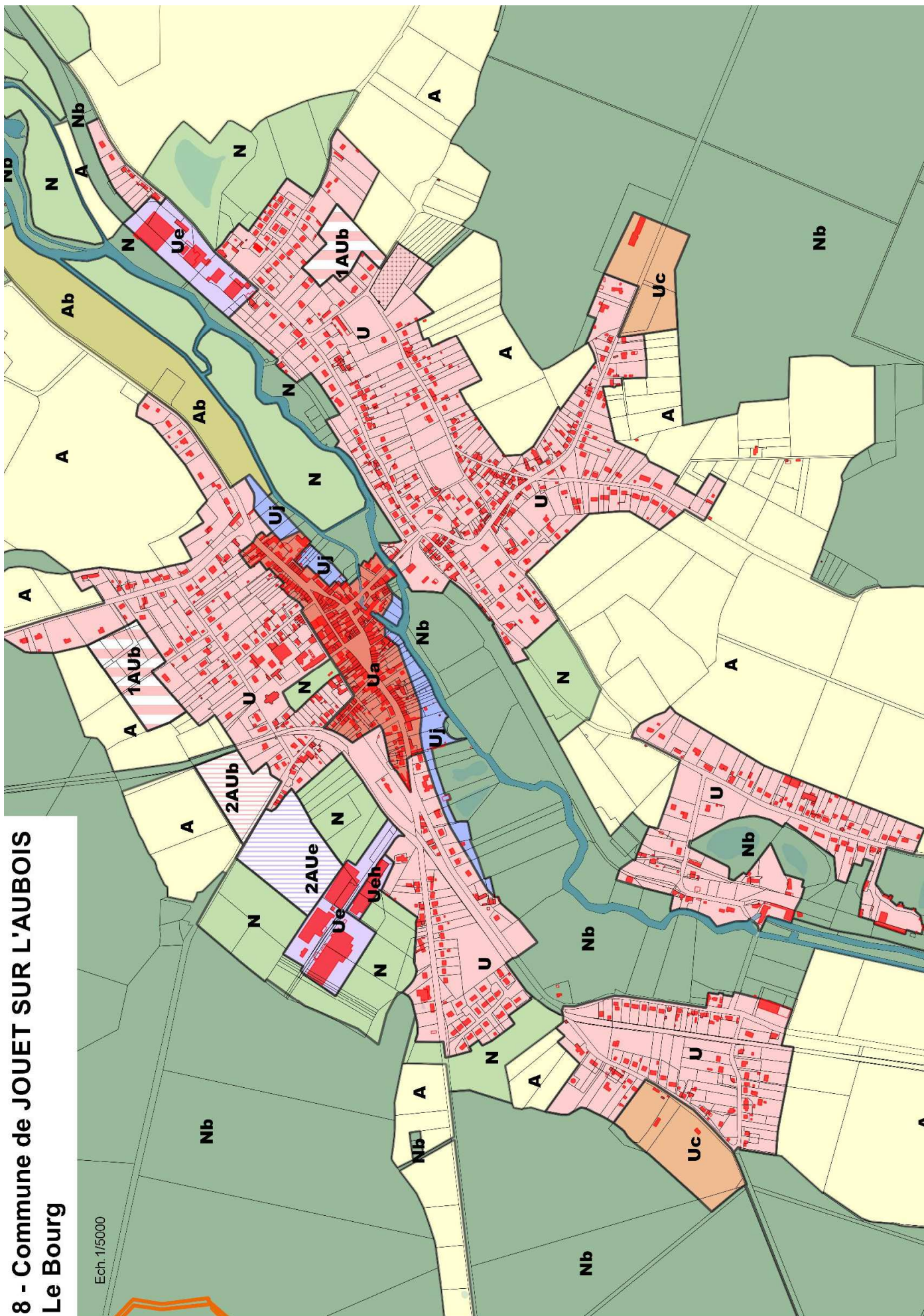


**8 - Commune de JOUET SUR L'AUBOIS
Le Bourg**

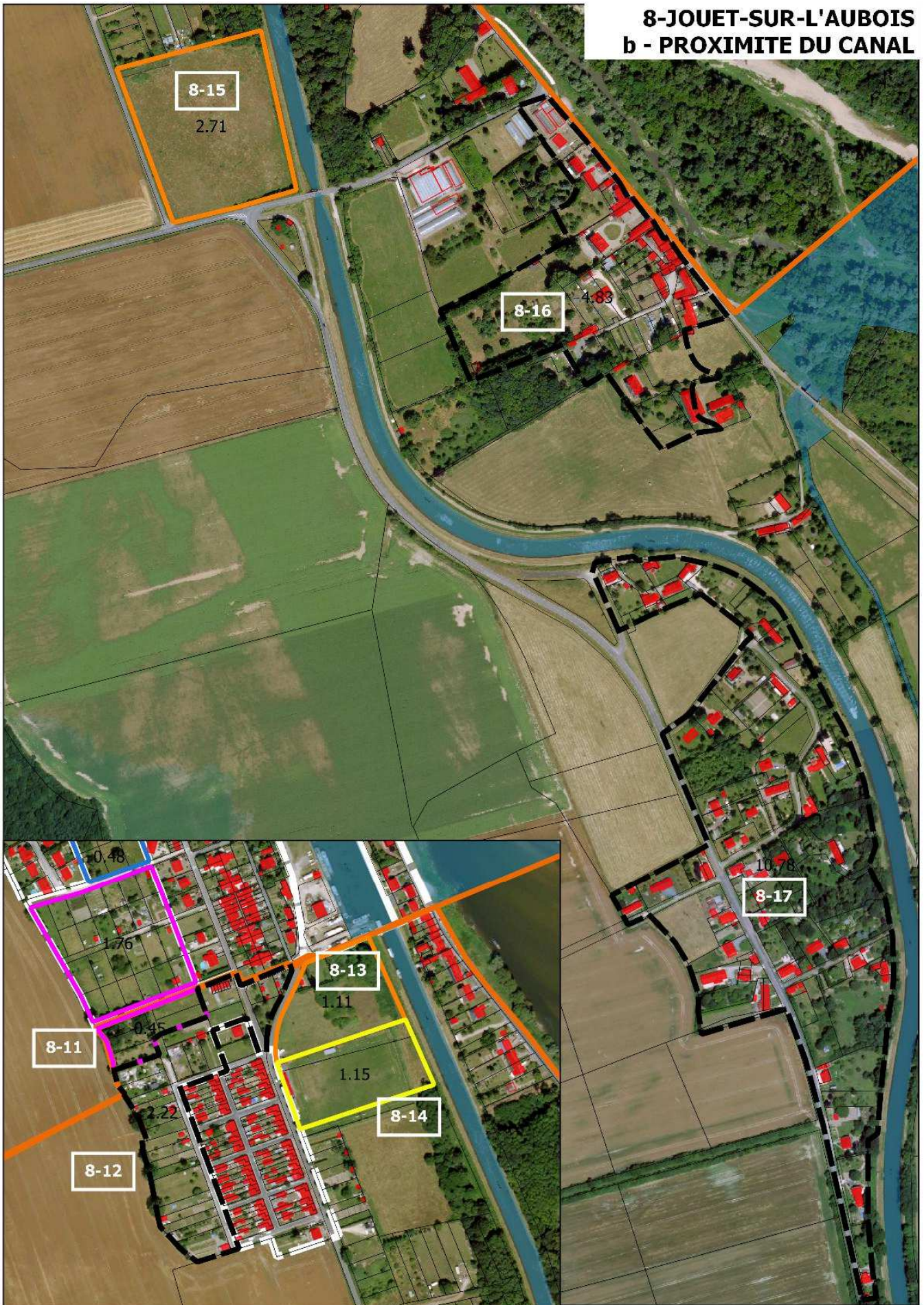


8 - Commune de JOUET SUR L'AUBOIS Le Bourg

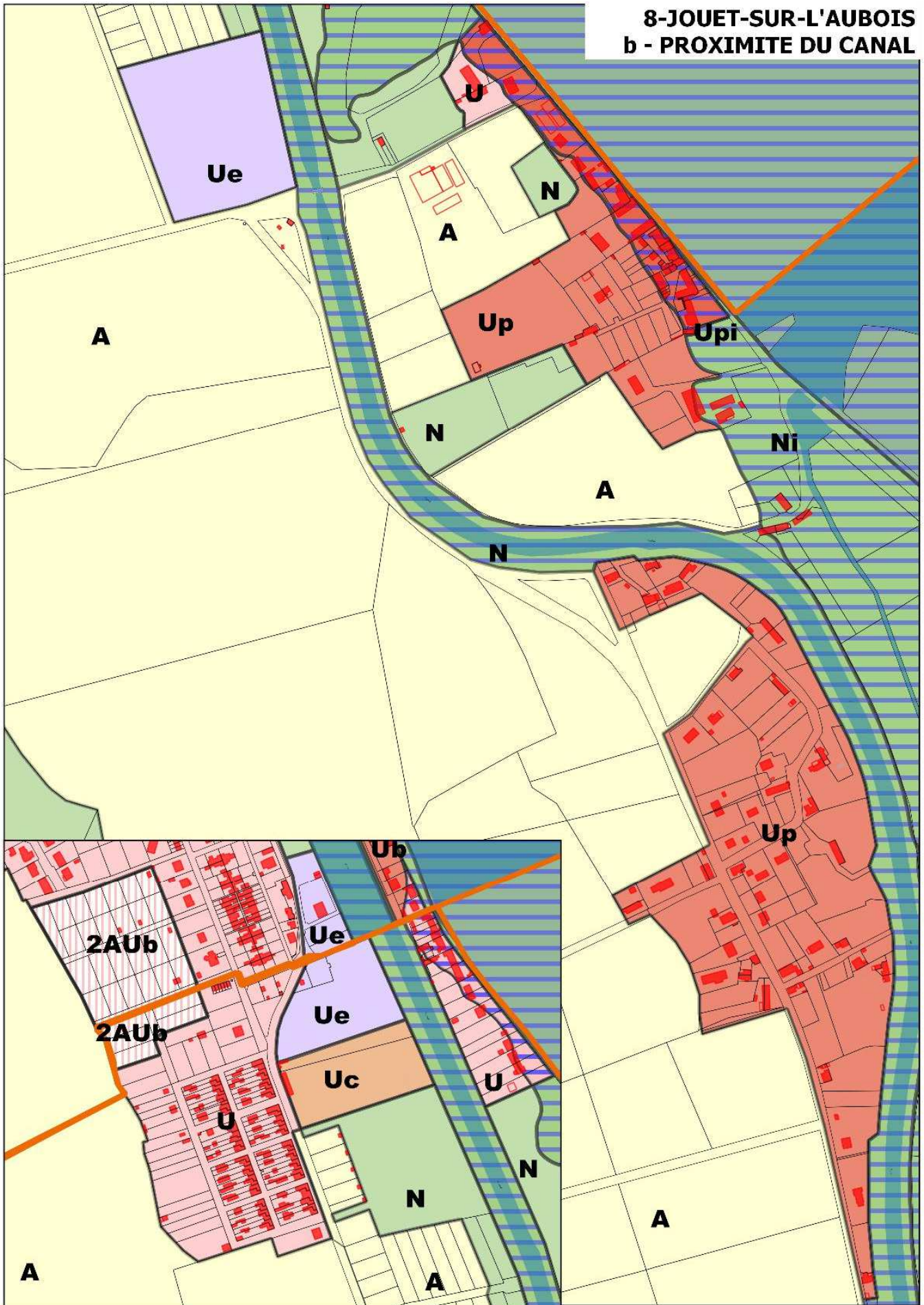
Ech. 1/5000



8-JOUET-SUR-L'AUBOIS
b - PROXIMITE DU CANAL

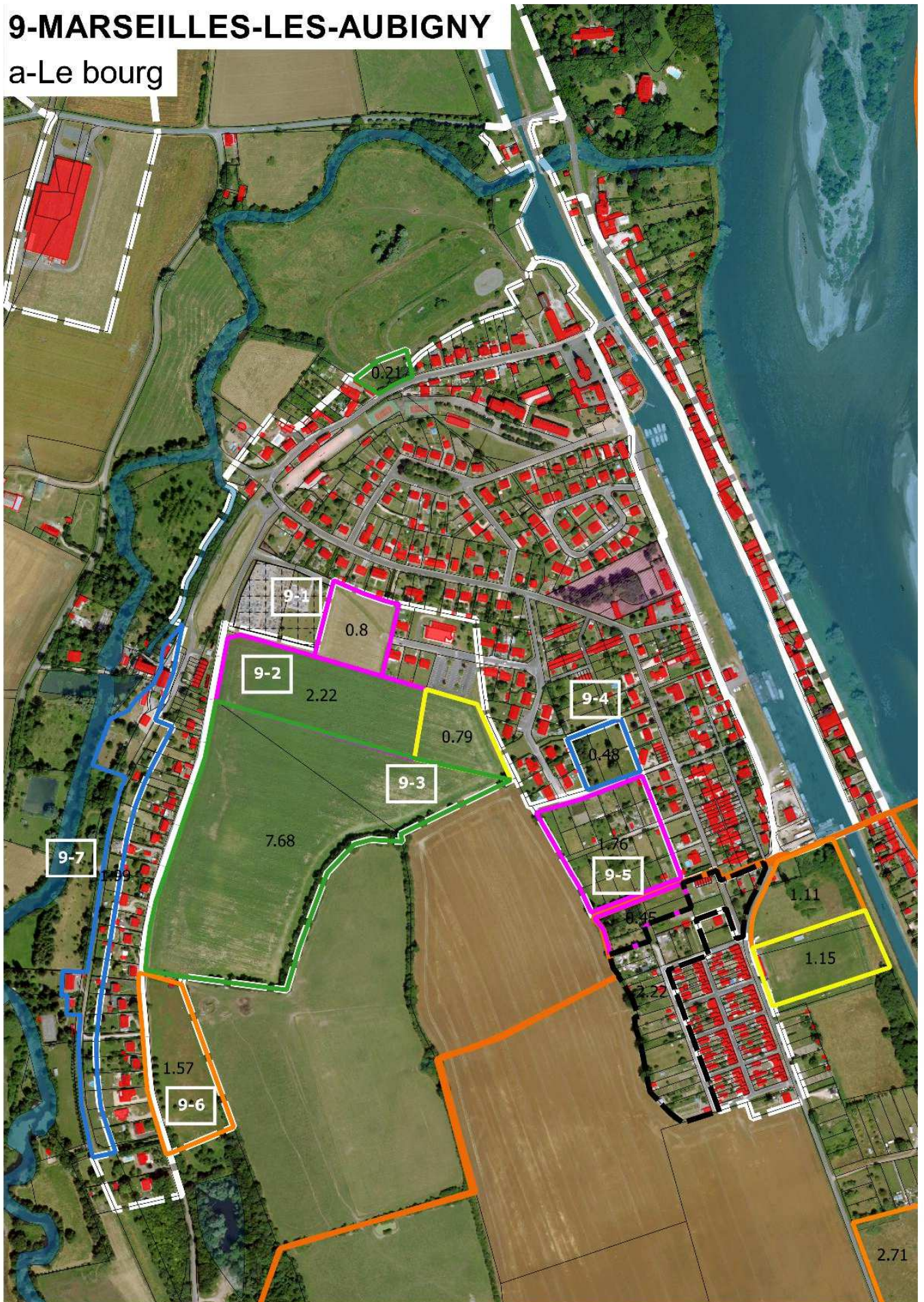


8-JOUET-SUR-L'AUBOIS
b - PROXIMITE DU CANAL



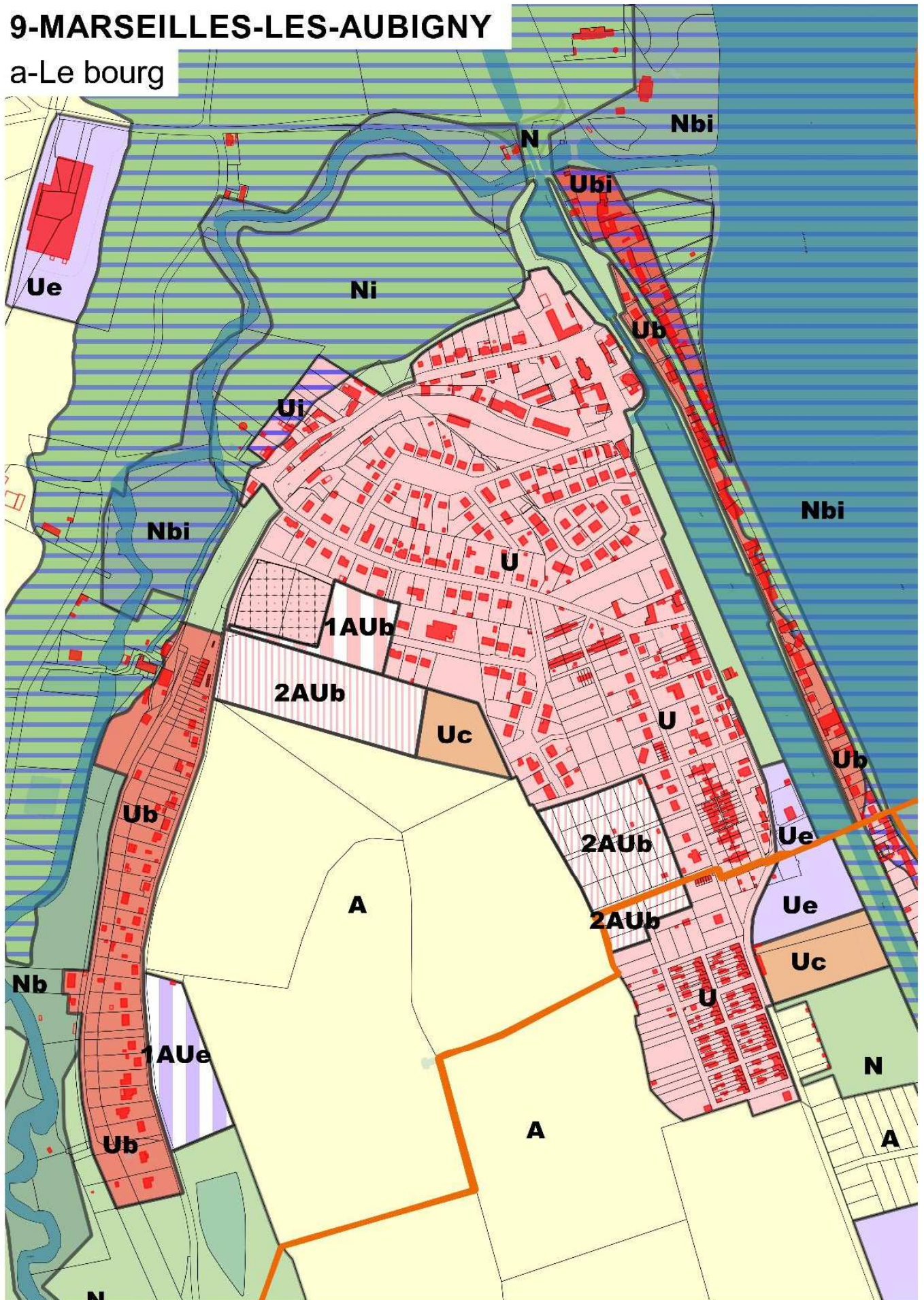
9-MARSEILLES-LES-AUBIGNY

a-Le bourg



9-MARSEILLES-LES-AUBIGNY

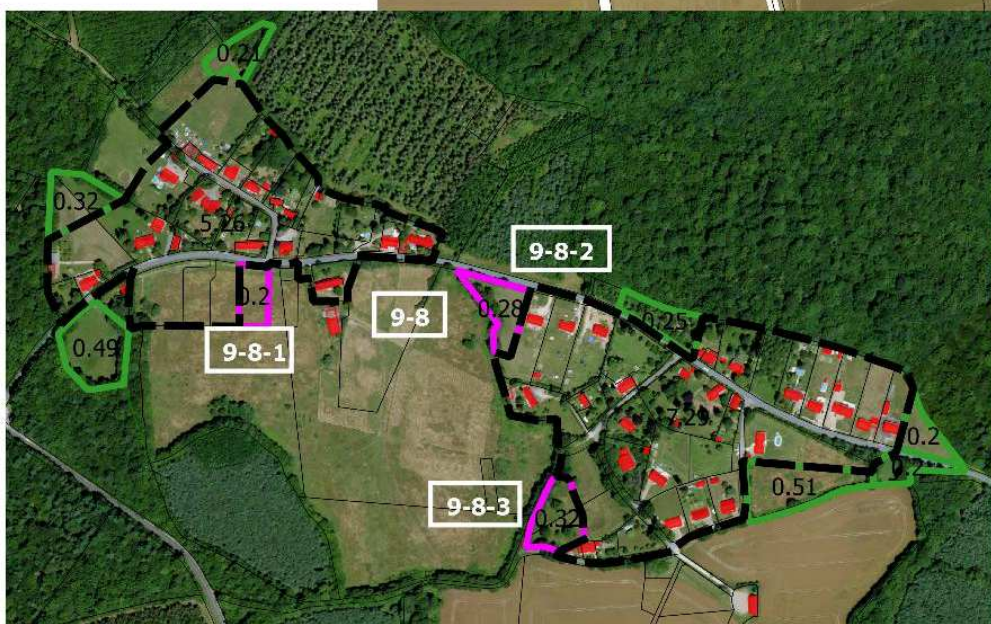
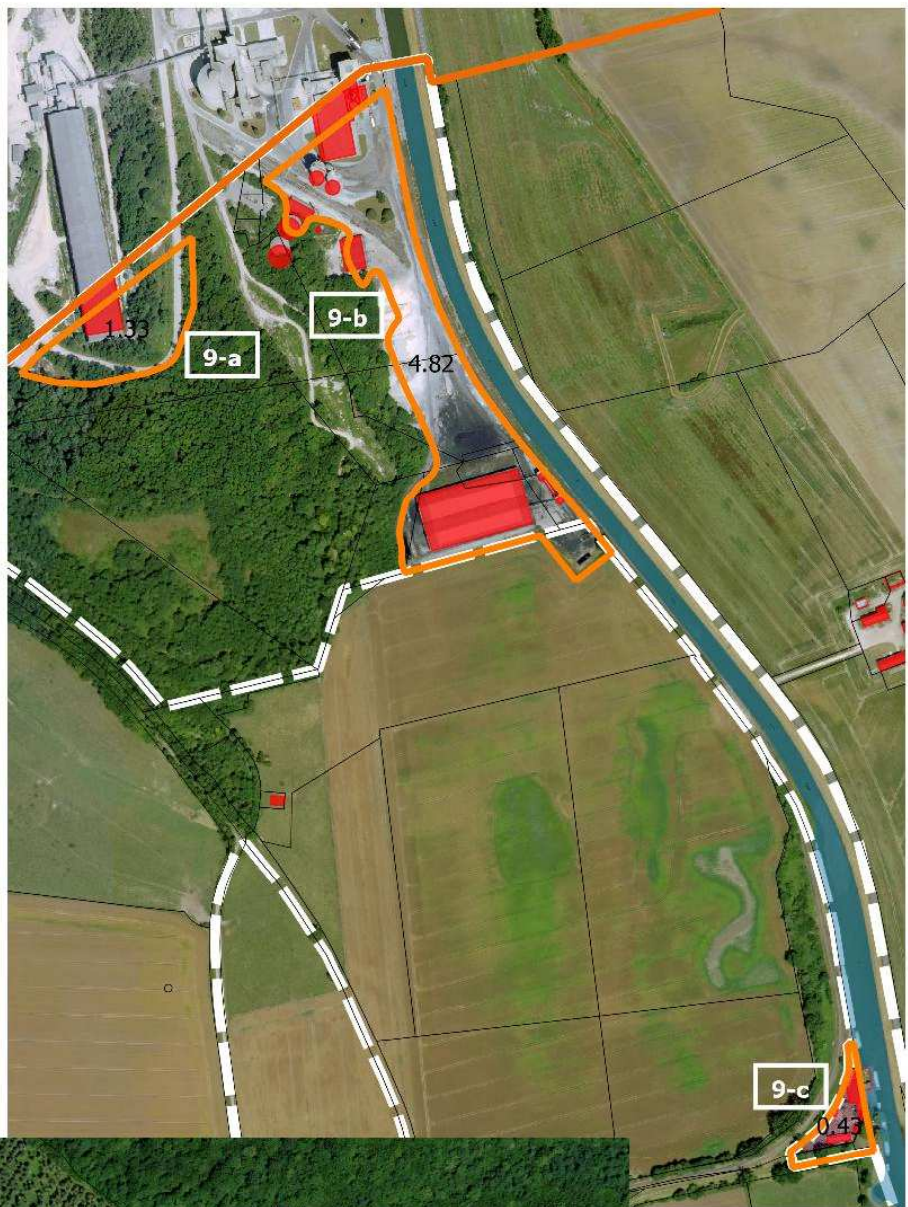
a-Le bourg



9-Commune de MARSEILLES LES AUBIGNY

b-Nord du territoire

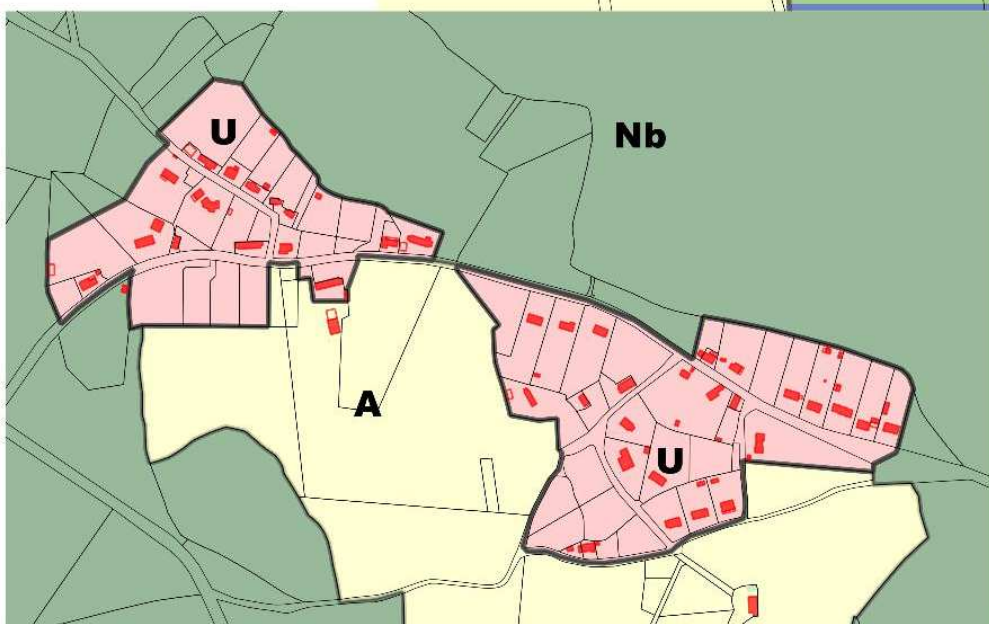
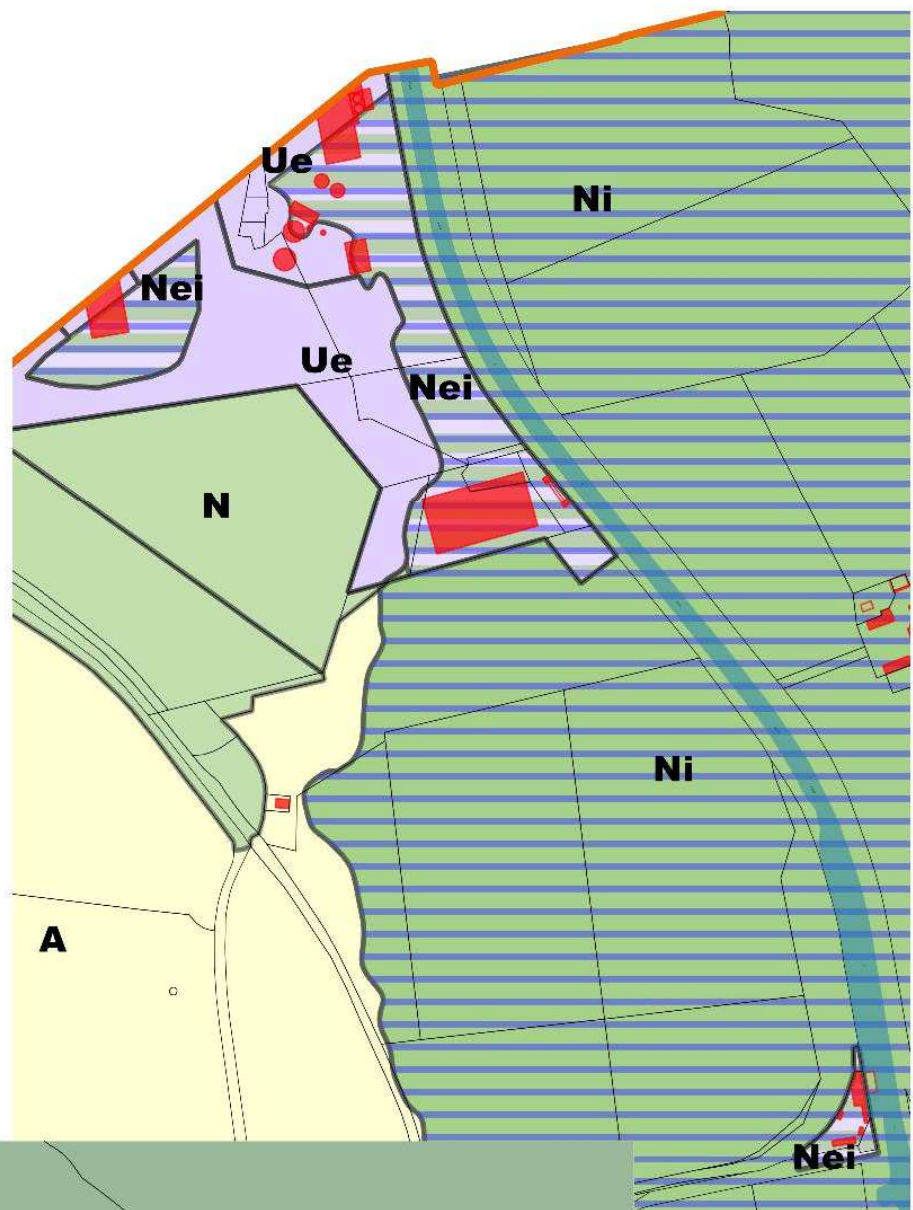
/ Les Loges

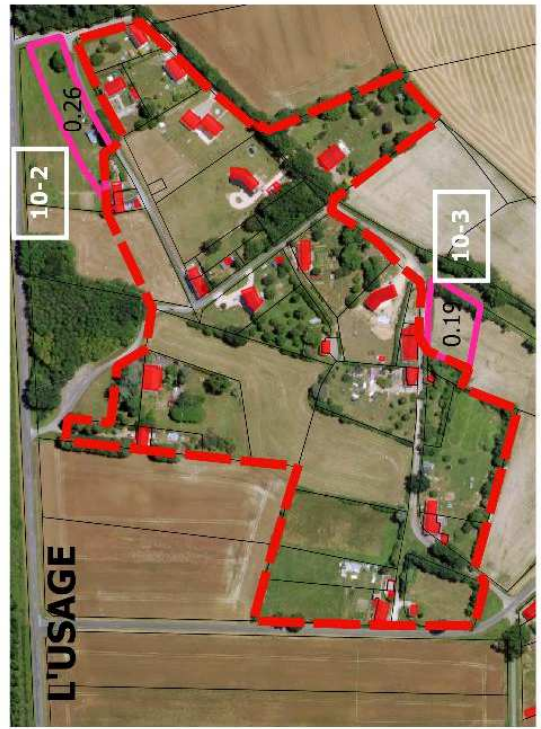
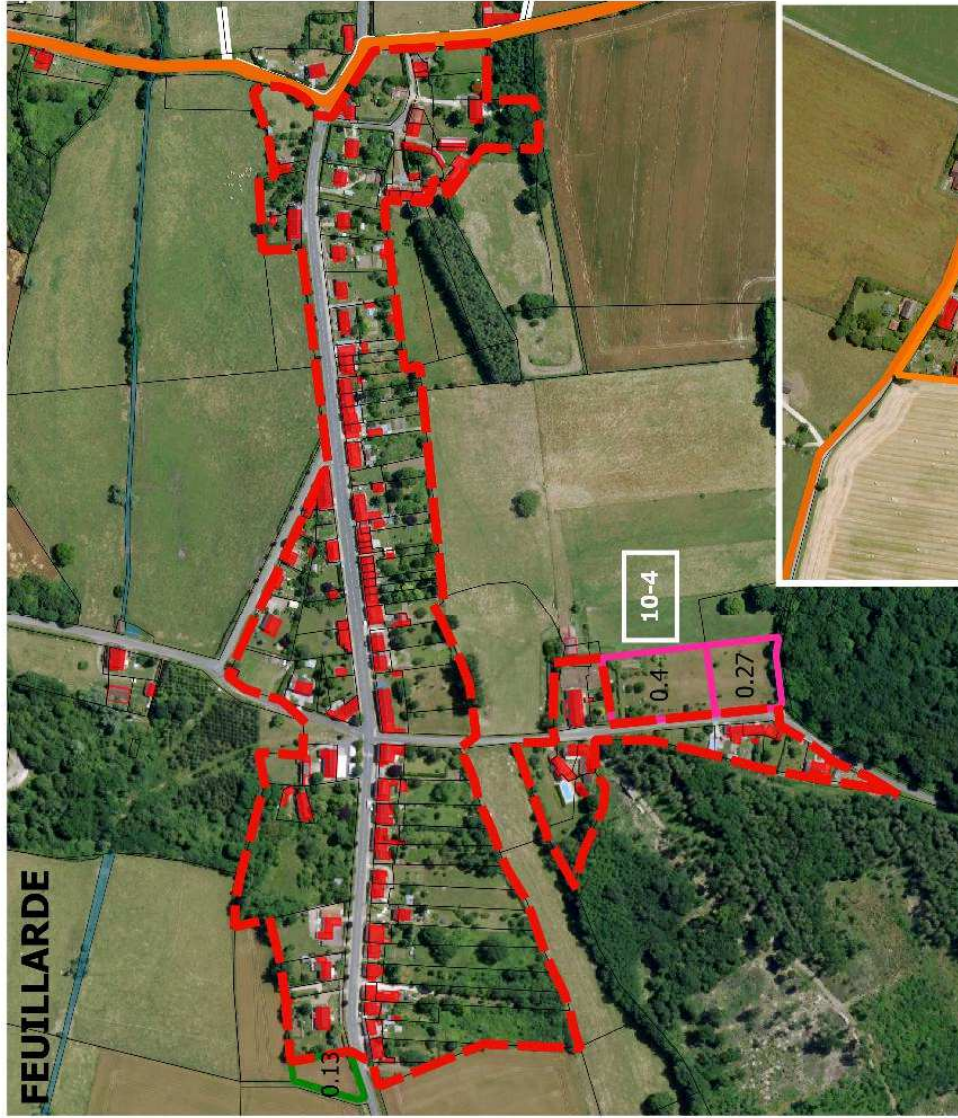


9-Commune de MARSEILLES LES AUBIGNY

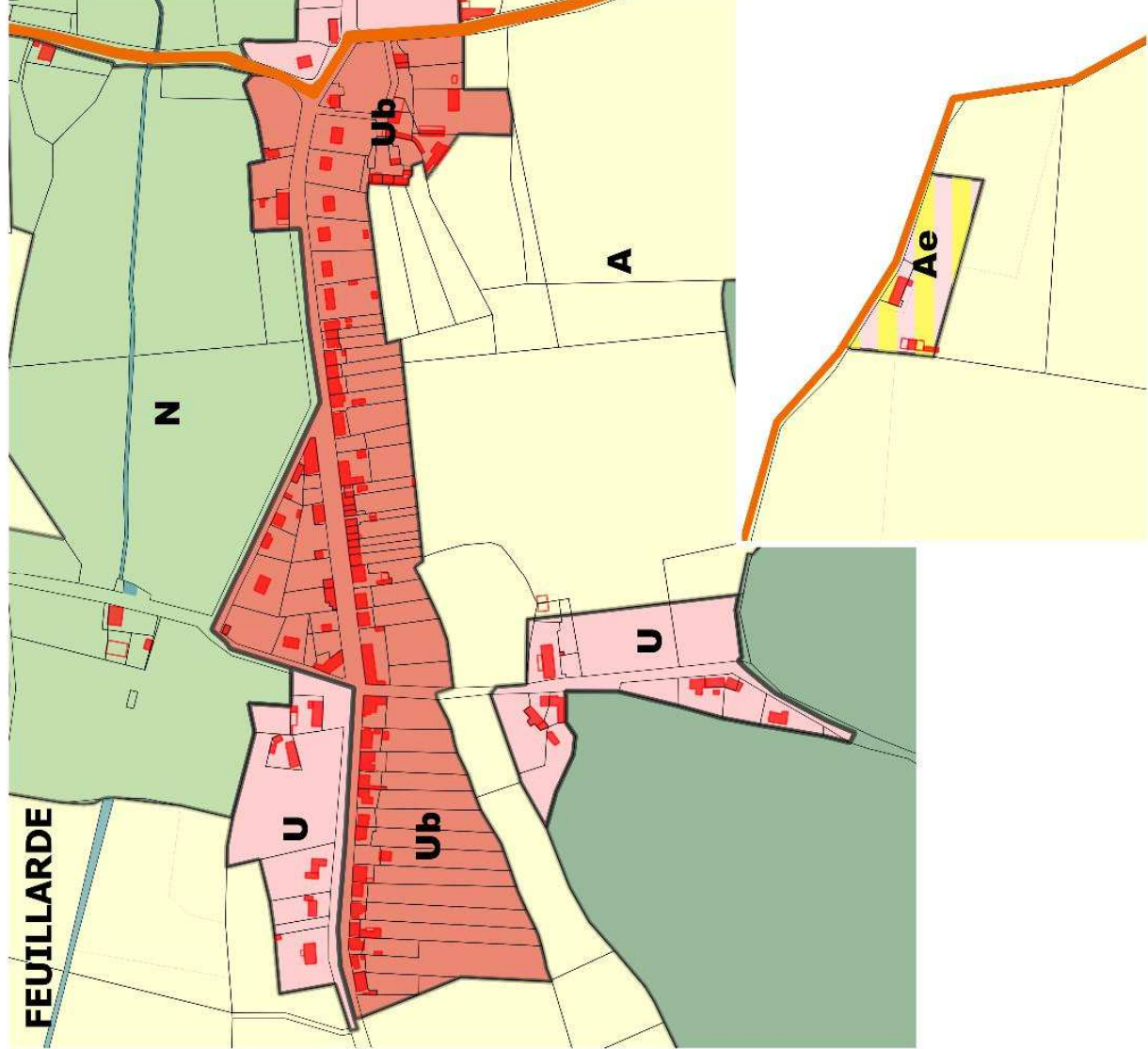
b-Nord du territoire

/ Les Loges

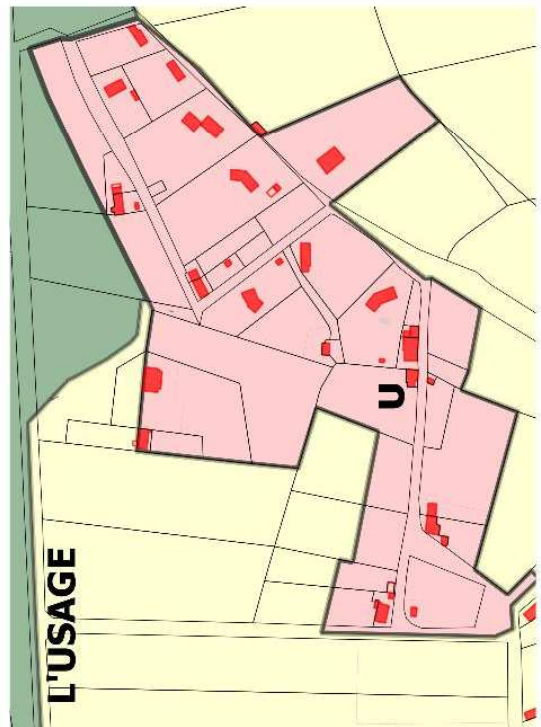
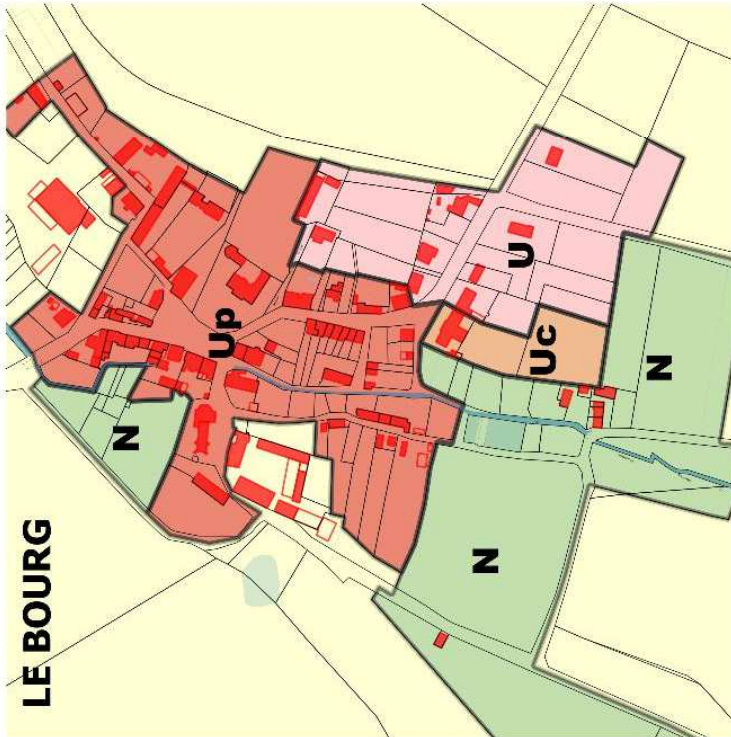




10-Commune de MENETOU COUTURE

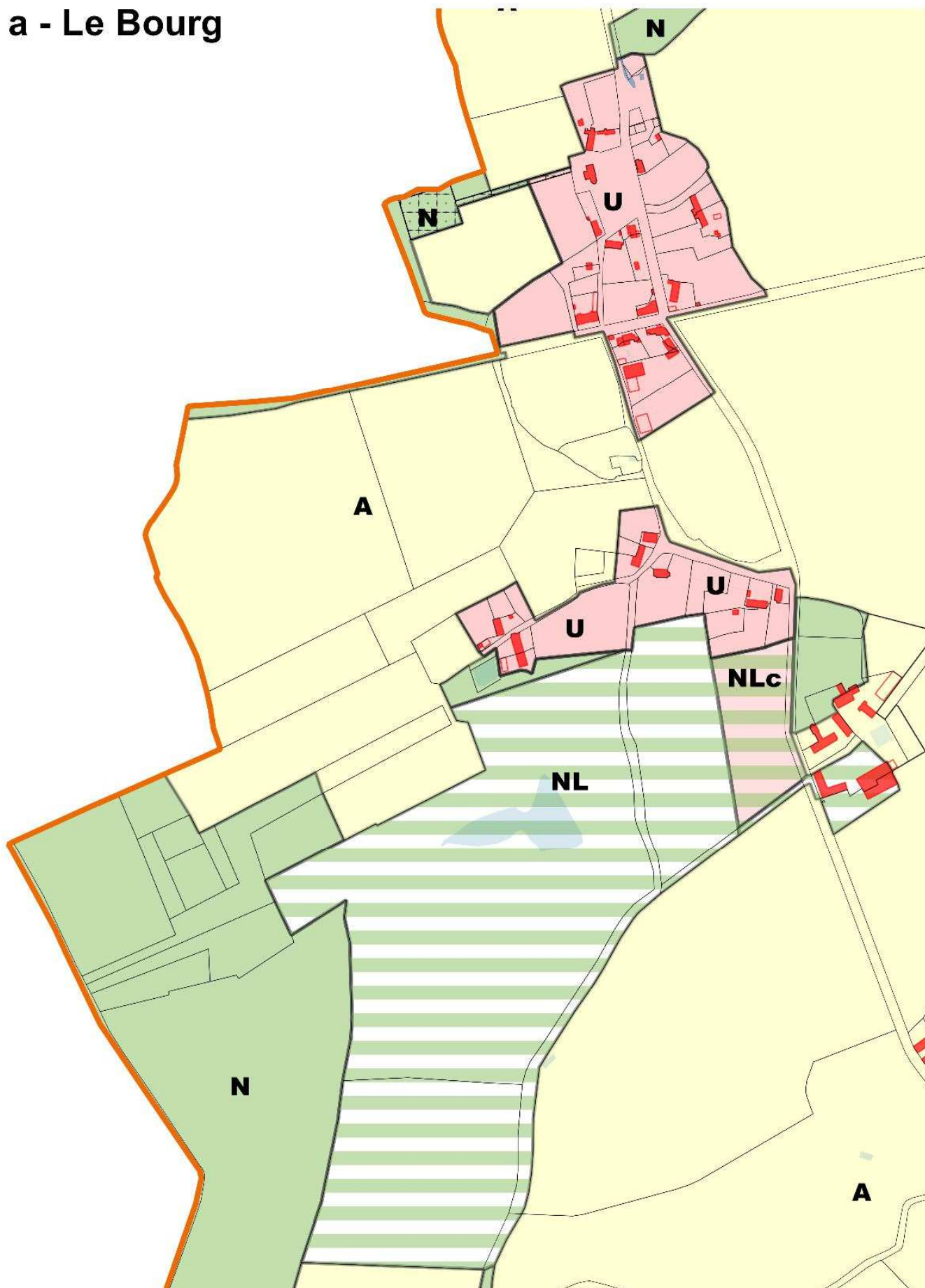


10-Commune de MENETOU COUTURE



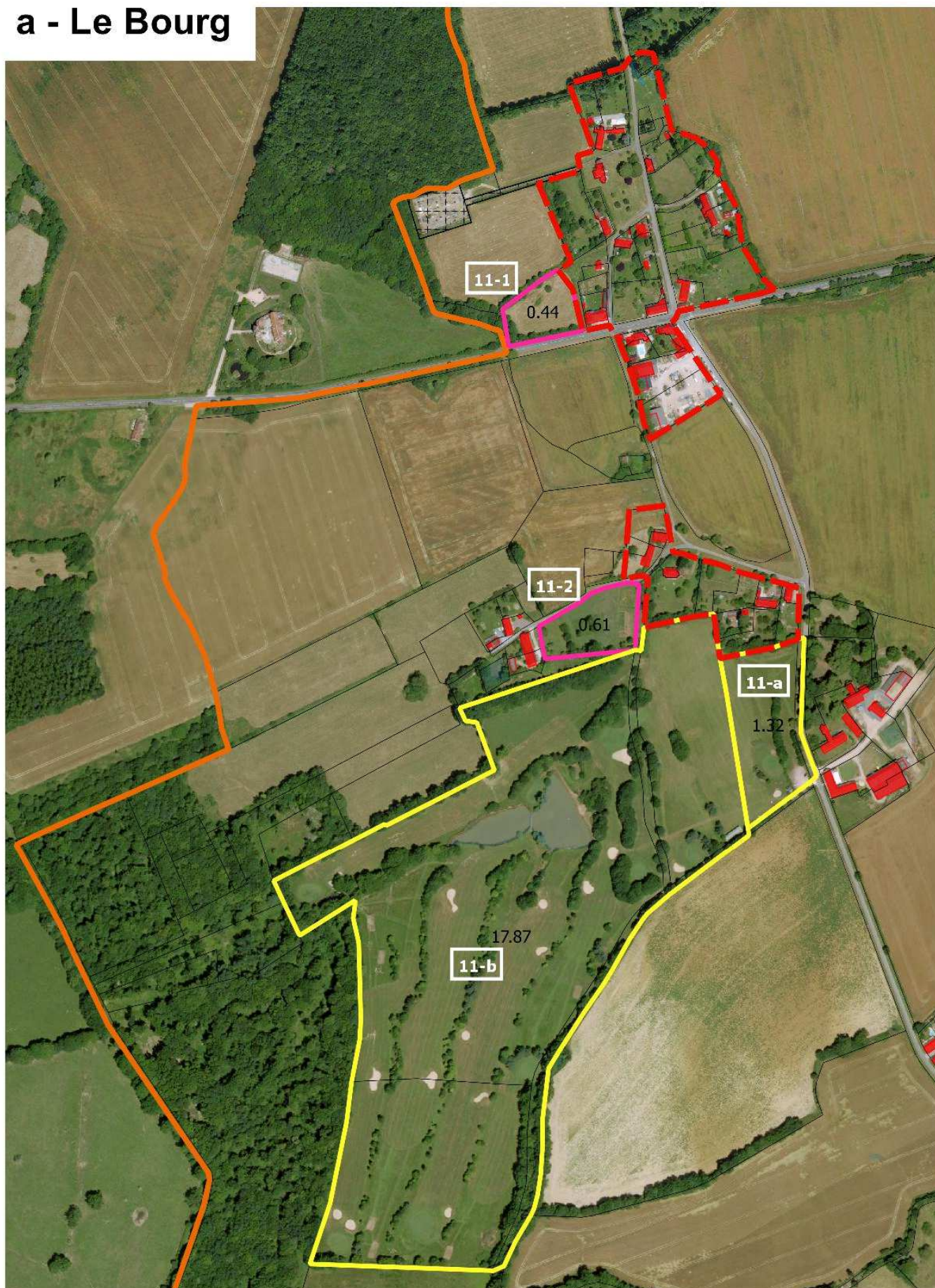
11-Commune de SAINT HILAIRE DE GONDILLY

a - Le Bourg



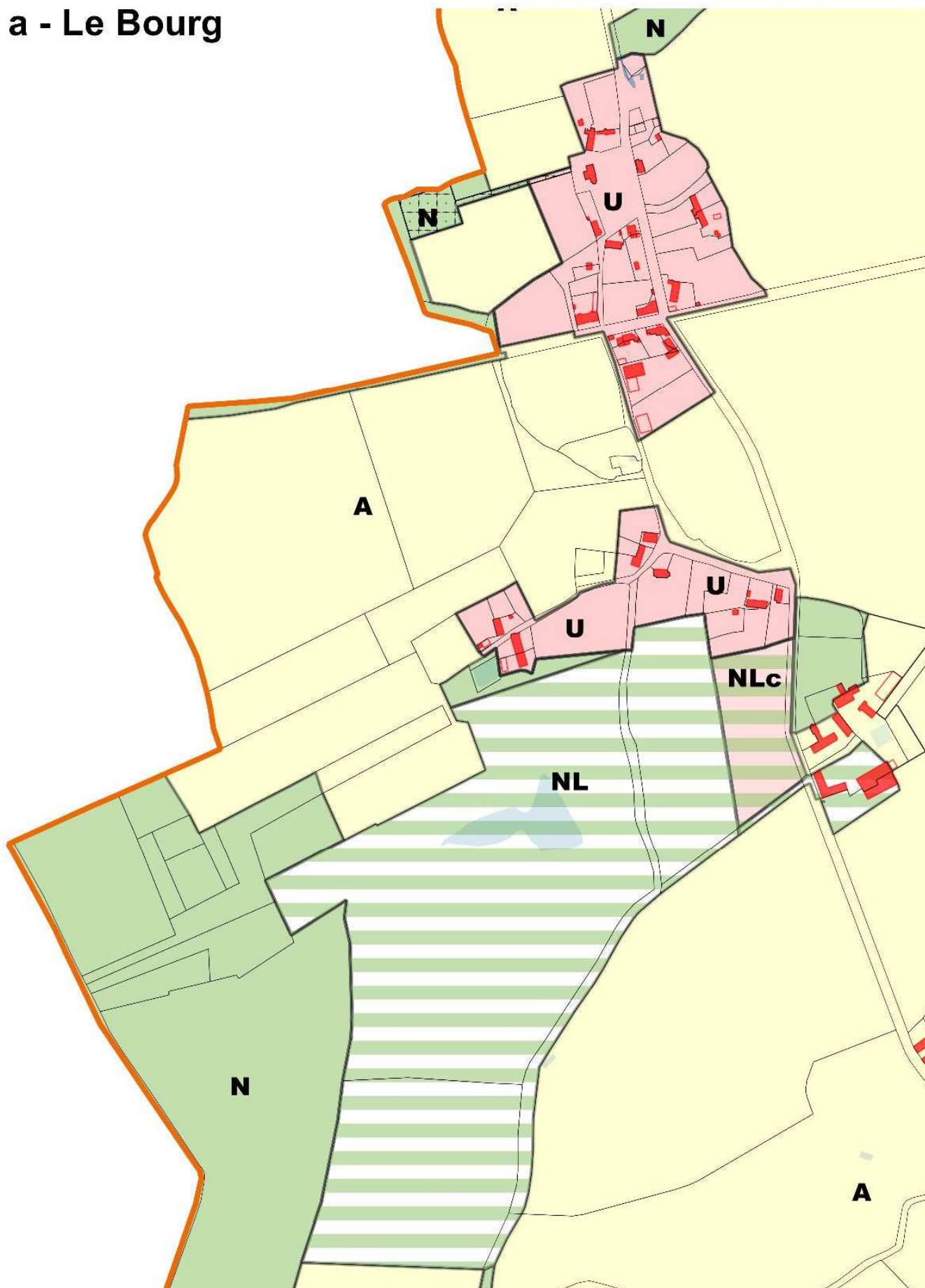
11-Commune de SAINT HILAIRE DE GONDILLY

a - Le Bourg



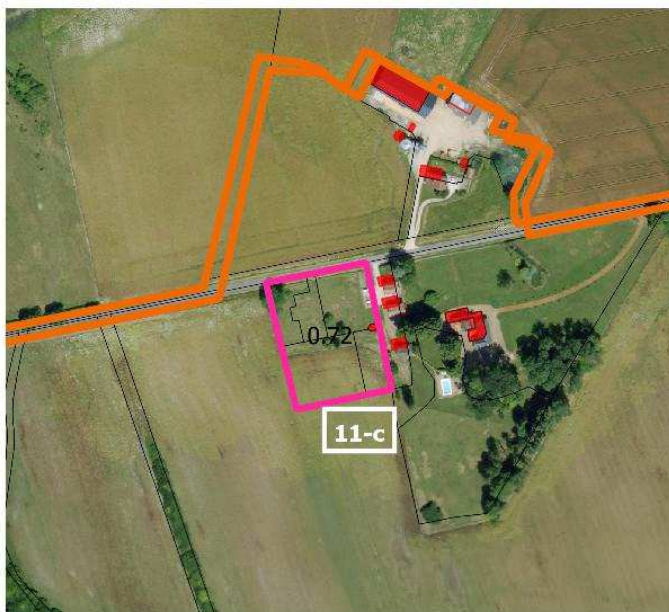
11-Commune de SAINT HILAIRE DE GONDILLY

a - Le Bourg



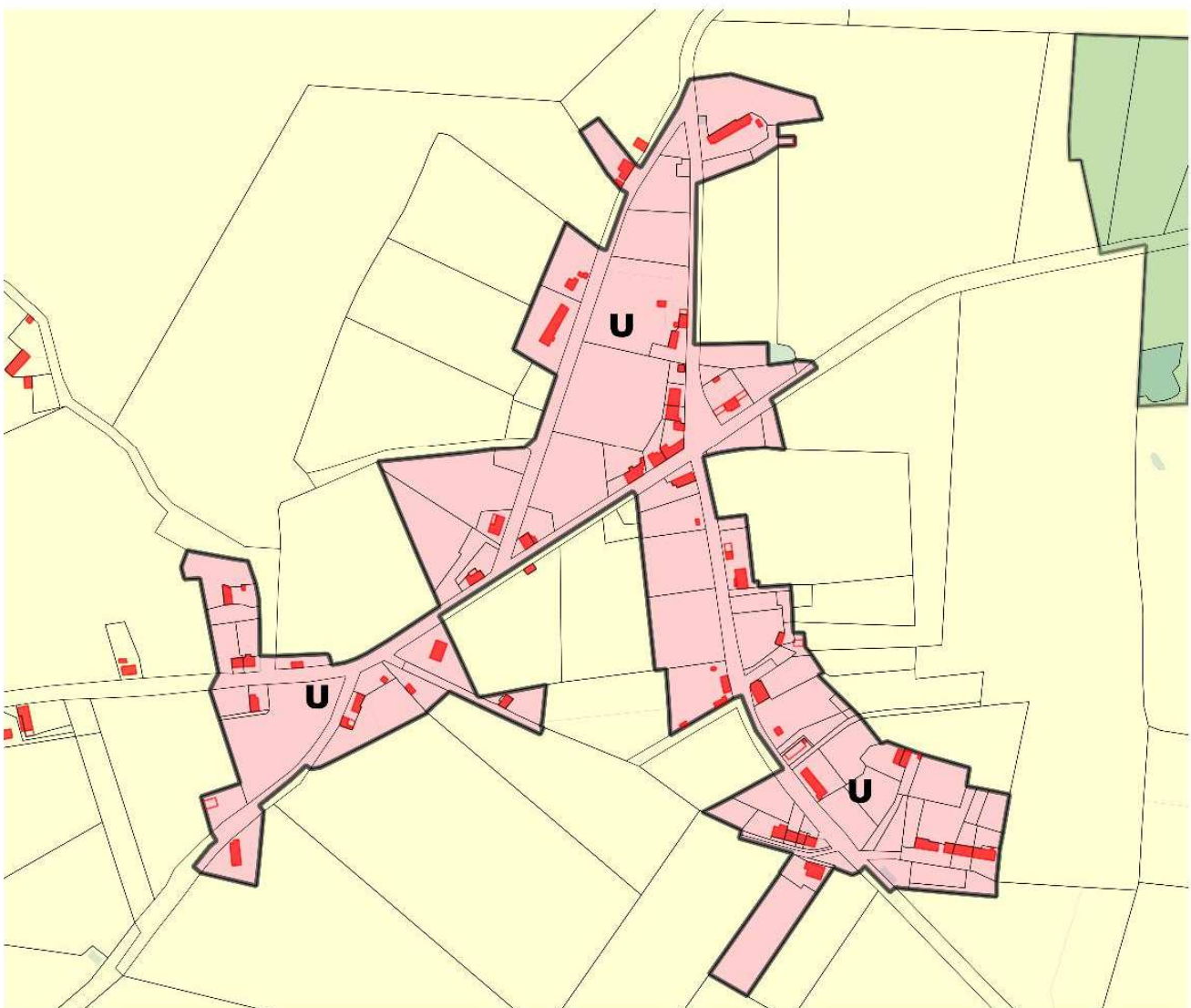
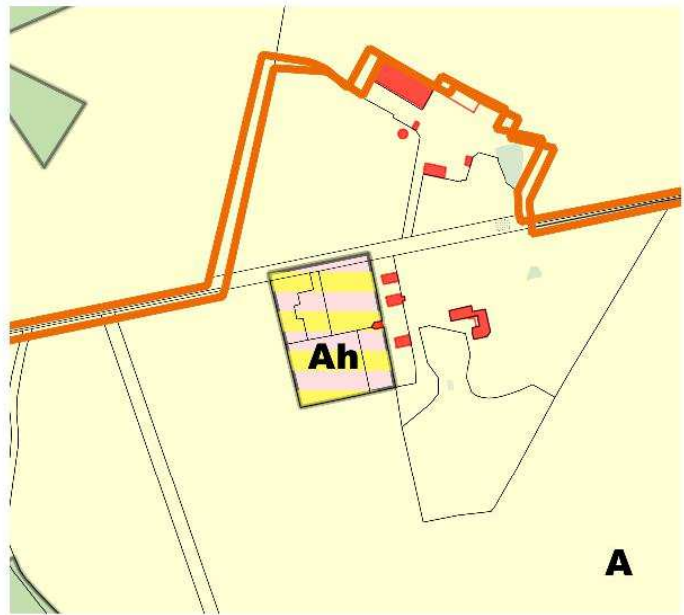
11- Commune de SAINT HILAIRE DE GONDILLY

b-Beaurenard

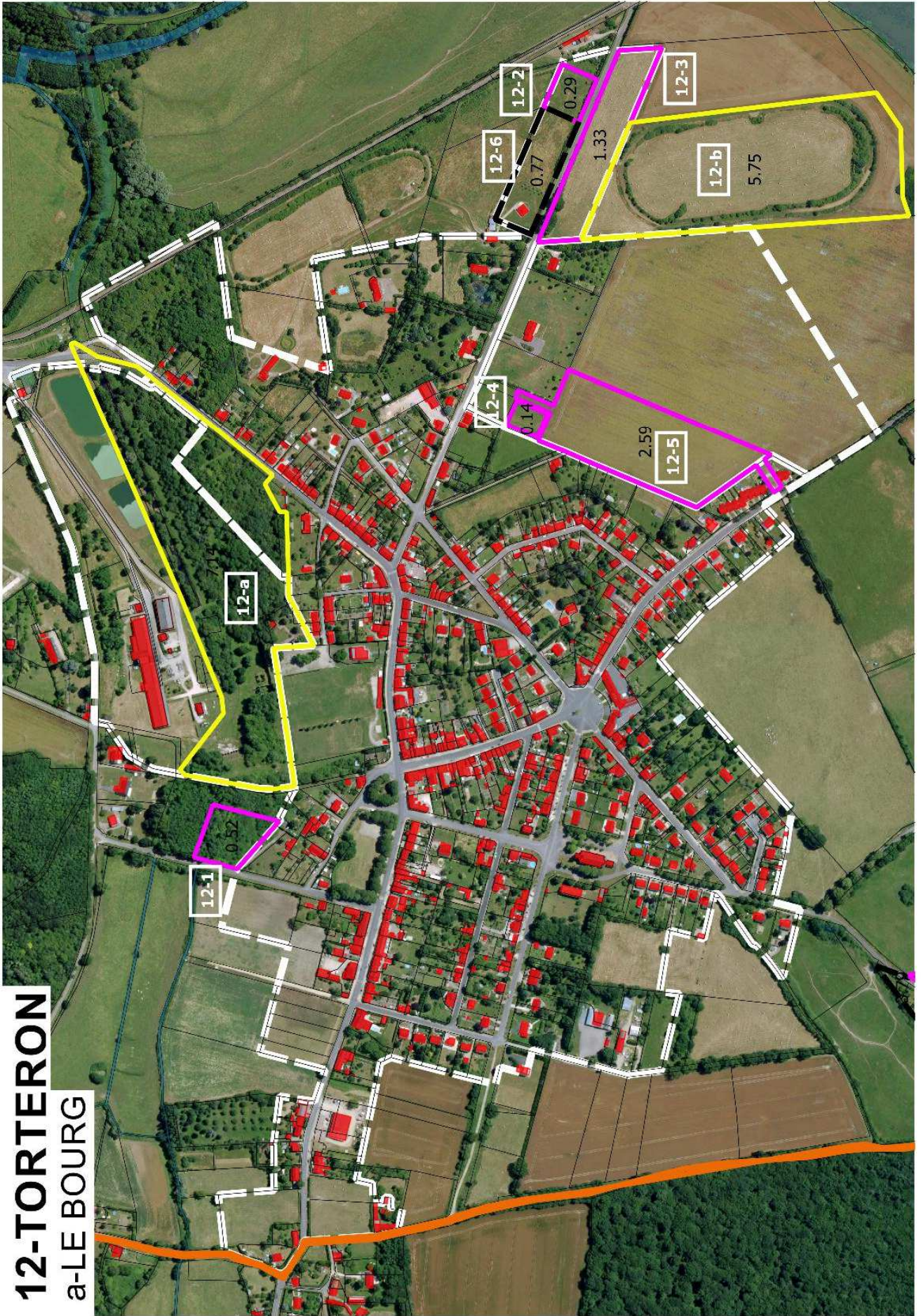


11- Commune de SAINT HILAIRE DE GONDILLY

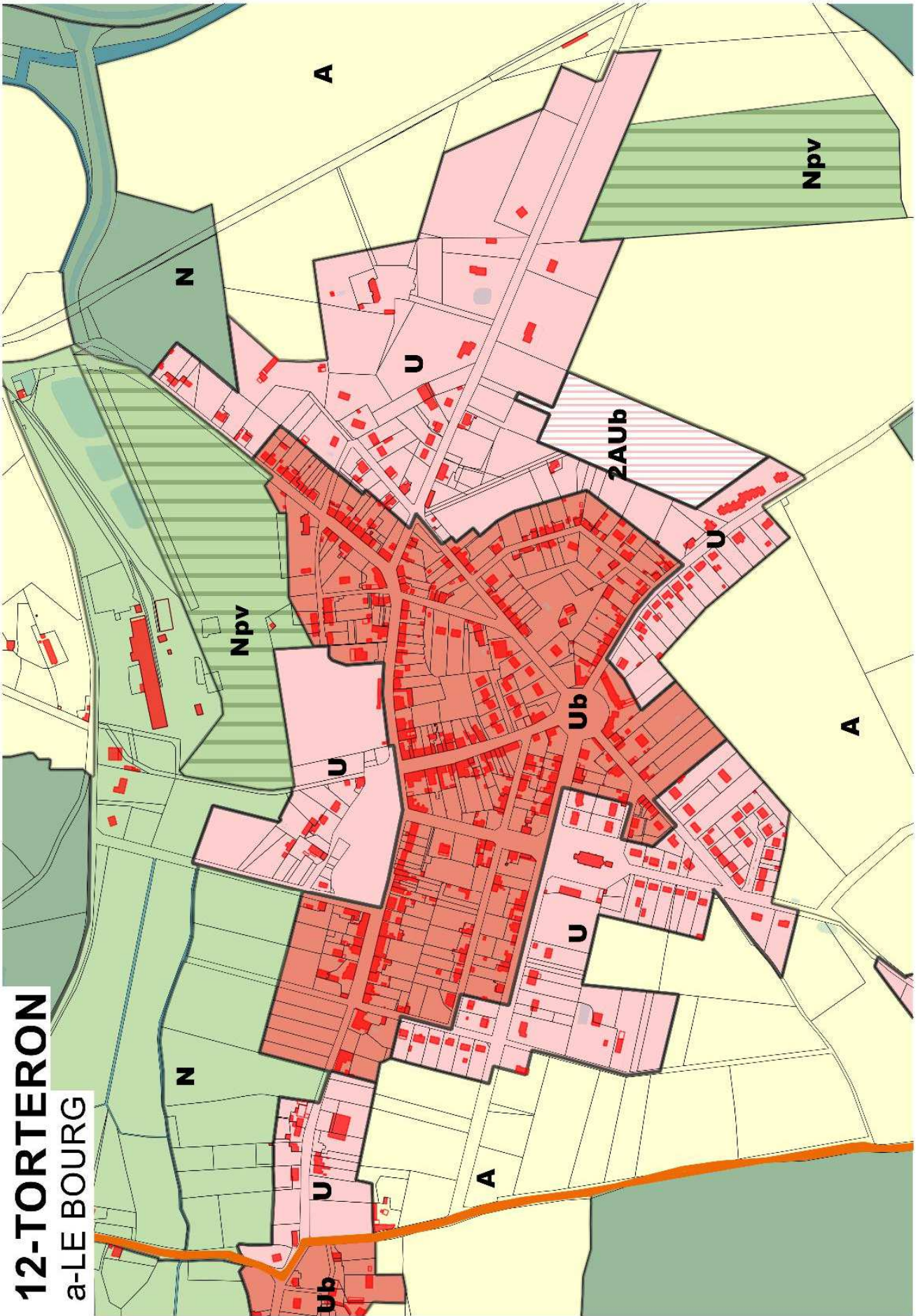
b-Beaurenard



12-TORTERON a-LE BOURG

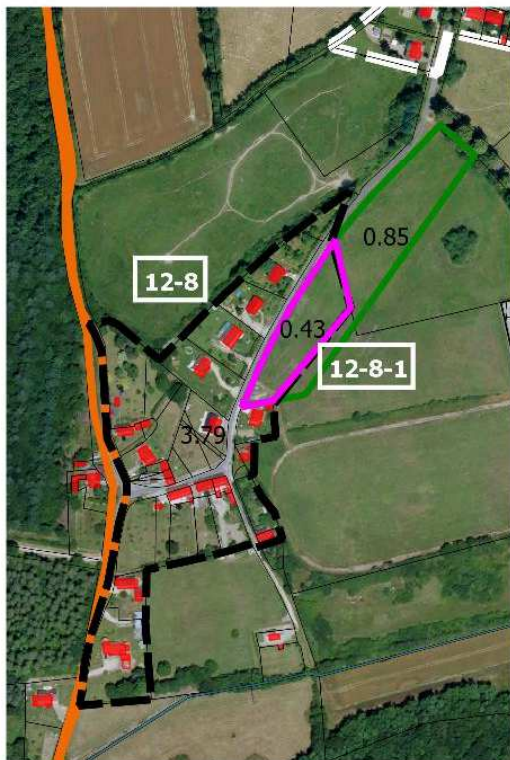
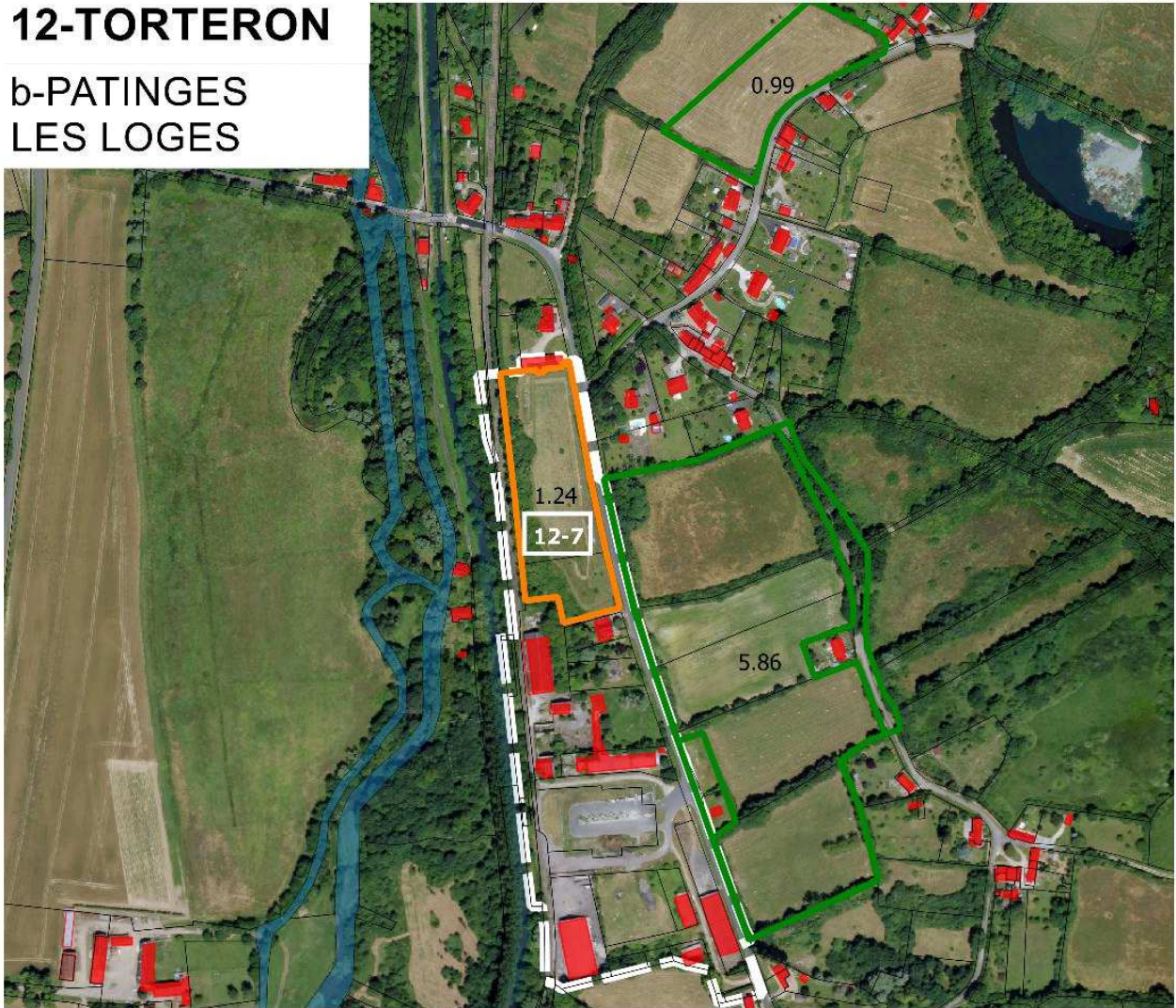


12-TORTERON a-LE BOURG



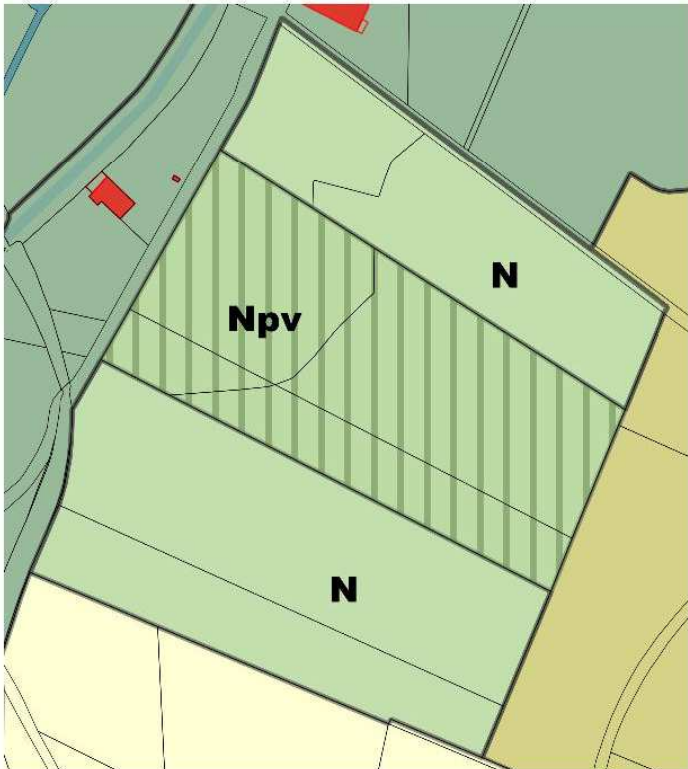
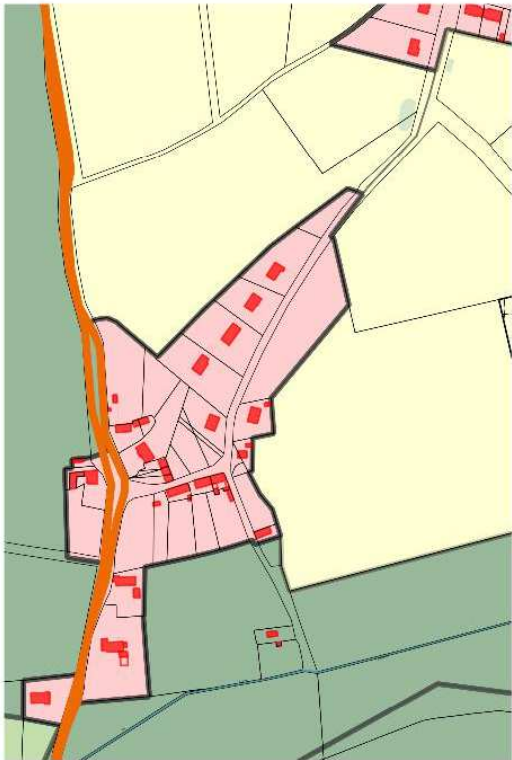
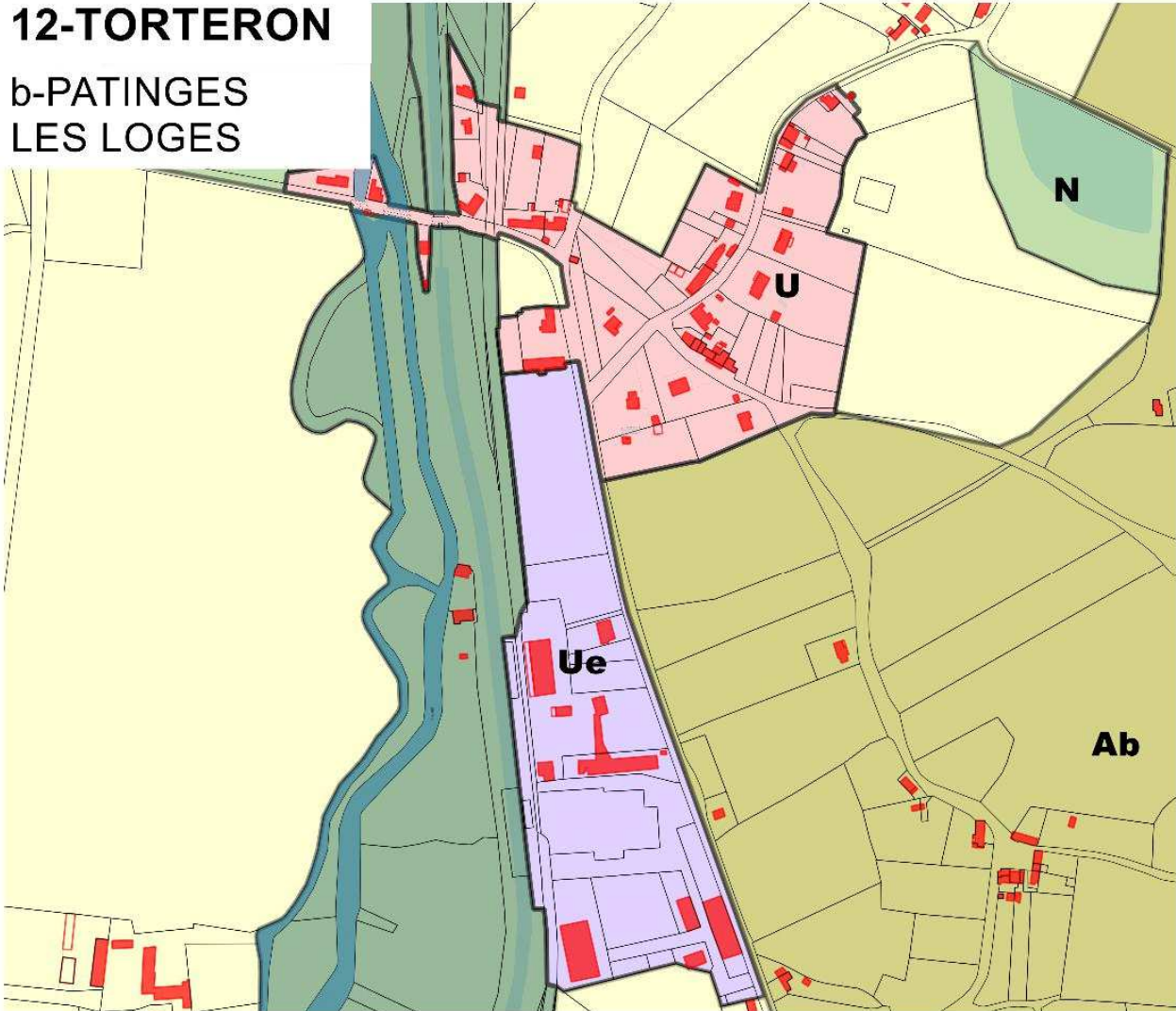
12-TORTERON

b-PATINGES LES LOGES



12-TORTERON

b-PATINGES
LES LOGES



Secteurs de carrière : Nc et Nci

7 - COURS-LES-BARRES

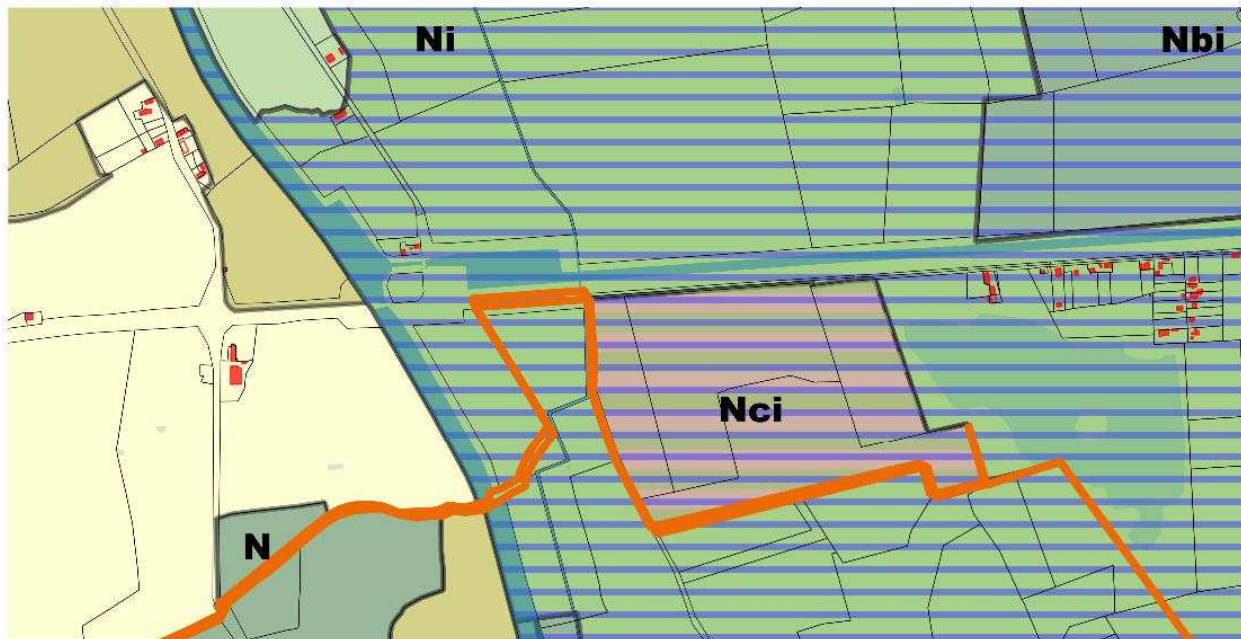


10 - MENETOU-COUTURE

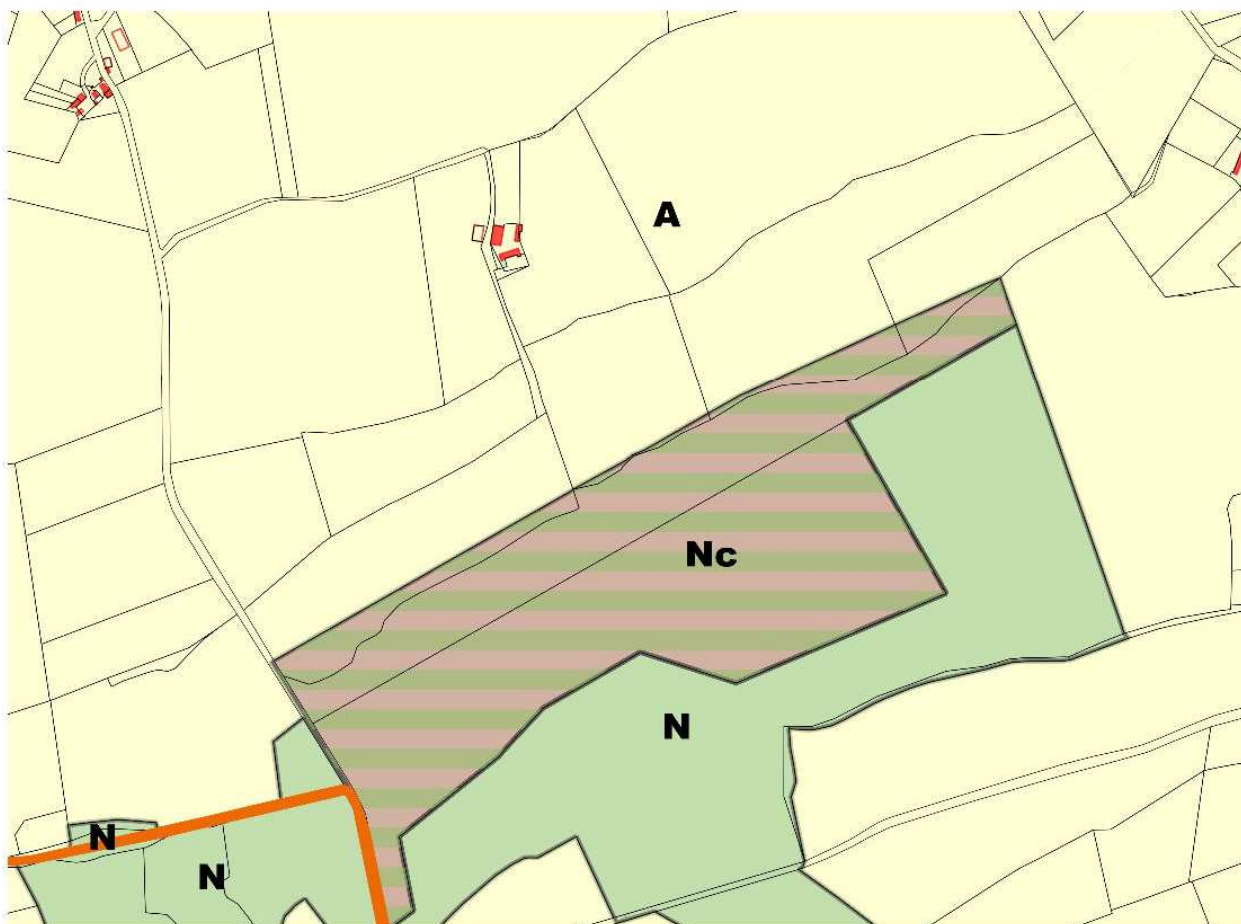


Secteurs de carrière : Nc et Nci

7 - COURS-LES-BARRES



10 - MENETOU-COUTURE



TITRE 2 - Evaluation environnementale du PLUi de la Communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

A - RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

1 - Contexte réglementaire

La Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *a pour objet d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement, et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et de programmes en vue de promouvoir un développement durable en prévoyant que, conformément à [cette] directive, certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement soient soumis à une évaluation environnementale.* »

Cette directive 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 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'Environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme ;
- décret n°2005-613 du 27 mai 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'Environnement ;
- loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (1)
- ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
- décret n°2016-1110 du 11 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'évaluation des incidences des documents de gestion des forêts sur l'environnement et modifiant le code forestier

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

Par ailleurs, l'article L122-4 du Code de l'Environnement précise la liste des plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou au cas par cas. Il y mentionne « *les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4* »

L'article R-122-17 du code de l'Environnement indique :

- « *Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous : [...] 52° Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 [...]*»

Il désigne la MRAe comme autorité compétente en matière d'évaluation environnementale pour ce document.

Prise en compte des objectifs de conservation du réseau européen NATURA 2000

L'article 6.3 de la Directive « Habitats » (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « *tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site* ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'Environnement.

Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code Général des Collectivités Territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'Environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

Evaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L122-4 du code de l'Environnement précise que *« lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, 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 qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, 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.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ».

I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

- 1° une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...);
- 2° un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...).

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 document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Contenu de l'évaluation environnementale

Le contenu de l'évaluation environnementale du PLUI est défini par l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés ;
- 2° décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 3° analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'Environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 4° expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;
- 5° explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'Environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 6° présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'Environnement ;
- 7° définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'Environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 8° comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du Plan Local d'Urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

2 - Présentation simplifiée du PLUI de la CC PBELVA

Avec une population d'environ 10 003 habitants aujourd'hui (les chiffres repris dans le diagnostic territorial datent de 2013), les objectifs démographiques pour la communauté de communes des Portes du Berry et Loire val d'Aubois sont de l'ordre de 10 250 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance estimée de 0.11% de la population par an entre 2013 et 2035. En prenant en compte cette évolution et les besoins associés (desserrement des ménages, renouvellement du parc ancien, mobilisation des logements vacants), le besoin évalué est de 360 logements.

Les principaux enjeux ayant présidé à l'élaboration du PLUI sont les suivants :

- 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.

Le PLUI de la CC PBELVA prévoit le développement maîtrisé de son urbanisation par notamment une densification de son tissu urbain, une lutte contre l'étalement urbain, et la dispersion du bâti...

Ainsi, on comptait un peu plus de 338 Ha disponibles et destinés à l'urbanisation dans les anciens documents d'urbanisme (PLU, POS, et CC), aujourd'hui environ 83 ha ont été conservés, soit une réduction de 270 ha de la consommation d'espace.

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

3 - Analyse générale des incidences du PLUi sur les composantes environnementales

La prise en compte des problématiques environnementales du territoire est faite au regard de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les investigations de terrain effectuées en juin 2016 et mai 2018 ont permis de conforter cet EIE ou de le compléter, notamment au regard des enjeux associés aux milieux naturels et à la biodiversité.

Les incidences du plan sont présentées par thématiques et recourent leur prise en compte dans le PADD ainsi que les mesures adoptées dans les zonages, règlement, OAP ou dans l'élaboration du document pour éviter, réduire ou compenser l'impact du PLUi sur l'Environnement.

3-1. Le patrimoine culturel

Le patrimoine culturel (remarquable ou ordinaire) de la communauté de communes regroupe aussi bien les édifices historiques, les maisons typiques ou de caractères que les lavoirs ou calvaires.

Leur prise en compte associe plusieurs enjeux environnementaux au sein du PLUi. Ce patrimoine peut être un élément faisant concurrence à la biodiversité en venant rompre des continuités écologiques, par exemple les anciens seuils de moulin ou les lavoirs détournant intégralement un cours d'eau. Ce même patrimoine peut également entrer en synergie avec des réservoirs écologiques ou des éléments de continuité comme par exemple, par l'accueil de chiroptères dans les combles ou encore la protection et l'entretien d'éléments végétaux (arbres, haies, prairies fleuries...) pour leur relation avec l'élément de patrimoine.

Ainsi le PLUi s'est attaché à intégrer la thématique du Paysage au sein de son PADD.

Déclinaisons du PADD relatives à cette thématique :

- 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 du Chautay, de La Chapelle-Hugon, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture et le hameau du Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois.
- Préserver le bourg d'Apremont-sur-Allier et encadrer son évolution

Règlement Graphique

L'identification et la protection du patrimoine se font par les prescriptions et informations au titre du paysage sur l'ensemble des communes. Au même titre, certains éléments naturels mettant en valeur les éléments du patrimoine bâti ont été prescrits au titre du paysage ou de l'environnement pour assurer leur protection.

Règlement Ecrit

Le règlement impose la préservation des caractéristiques d'architecture locale (matériaux, toiture etc...) sur les éléments de patrimoine ou de bâti présentant un style « typique » et autorise les extensions de style contemporain lorsque leur liaison et leur harmonisation avec les éléments patrimoniaux est assurée. Sur le reste du bâti, des règles de style (matériaux et pente des toitures, alignement, etc) ont été édictées.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique.

Le PLUi prévoit l'intégration paysagère des constructions nouvelles et anciennes pour préserver la typicité des villages. La lecture du paysage et la continuité des entrées de bourg sont assurées par la préservation et le renforcement des haies et formations végétales péri-urbaines. Le patrimoine remarquable et le petit patrimoine sont intégralement repérés afin d'être protégés.

Le bourg d'Apremont est préservé dans son plan d'urbanisation afin de garantir la protection de son identité patrimoniale.

3-2. Le patrimoine naturel et le Paysage

Le patrimoine naturel et le paysage sont deux thématiques bien distinctes et intimement liées sur ce territoire. Avec 3 sites Natura 2000 (2 liés à la vallée de la Loire et de l'Allier et 1 lié aux chiroptères) et 6 ZNIEFF (toutes liées à des milieux humides ou associés) le territoire arbore une grande richesse biologique. A cela s'ajoute une diversité des milieux naturels qui contribue à la diversité des paysages observables de la CC.

Déclinaisons du PADD relatives au patrimoine naturel :

- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel*
- *Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité*
- *Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et 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 (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, etc...).*
- *Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.*
- *Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies...).*

Déclinaisons du PADD relatives au paysage :

- *Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vue ou du principe de co-visibilité).*
- *Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir*
- *Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.*
- *Traiter de manière qualitative les espaces de transitions entre zones urbanisées et espaces naturels ou agricoles par un traitement paysager.*
- *Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées*

- *Adapter l'urbanisation à son territoire et à son ou ses paysages, en prenant en compte la morphologie générale des bourgs de manière à s'intégrer au tissu existant et à poursuivre un développement harmonieux de ces espaces.*

Règlement Graphique et Ecrit

Le règlement prévoit :

- la **conservation** des éléments paysagers (haies arbre etc...) tant que bon état sanitaire ou compatibilité avec ouvrages existant (digues, berges du canal...) :
- le **renouvellement** d'individus si besoin
- la **replantation** ou la mise en place de **mesures compensatoires** quand il y a nécessité de suppression.

Le règlement est orienté vers une protection des éléments de nature « ordinaire » constituant le paysage et le patrimoine naturel. Cette volonté se traduit également graphiquement par le biais de prescription ponctuelles (arbres isolés, sources...), linéaires (haies, ripisylves...) et surfaciques (zone bocagère, zone de milieux humides...). Pour chaque élément, une modalité de gestion est précisée afin de garantir une bonne protection (précision de l'air de protection, du recul nécessaire au bon fonctionnement, des conditions de modification et des modalités de compensation)

Pour les zones les plus importantes du patrimoine naturel (réservoirs de biodiversité, zone Natura 2000, ZNIEFF) un zonage adapté a été mis en place. Pour les zones agricoles, un indice « b » a été ajouté dans les secteurs présentant un attrait environnemental ou paysager fort. Pour les zones naturelles (forestier, prairies...) et les secteurs à enjeux, un zonage N ou Nb a été mis en place pour en garantir la protection. Au sein de ces différentes zones, les extensions ou constructions sont interdites ou fortement conditionnées.

Les OAP

Au sein des OAP, l'ensemble des haies et arbres existants sur les secteurs AU sont protégés par une mesure de conservation des éléments. Des nouvelles haies arbustives champêtres (dont la composition est cadrée par une liste d'essences locales à privilégier) sont également prescrites pour venir lier les nouveaux aménagements au paysage et à l'environnement local. Enfin, des zones de recul visant à la protection du paysage, des cônes de vue et des milieux sensibles (milieux humides lisière de forêt...) ont été imposées. . Les zones humides ont été prises en compte afin de les éviter dans la délimitation des zones aménagées. L'imperméabilisation des sols est également limitée sur chaque OAP par la précision d'un taux maximal autorisé.

L'OAP thématique « Biodiversité » donne des préconisations et des recommandations supplémentaires pour intégrer au maximum la biodiversité aux projets sur le territoire (milieux ruraux et urbains) et intégrer plus spécifiquement les chiroptères et la faune nocturne dans la réflexion des choix d'aménagement.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique

Les zones à protéger (Natura 2000, ZNIEFF,...) ont toutes été prises en compte dans le zonage du PLUi (classement en N ou Nb) afin d'en garantir la protection. Le PLUi protège ses éléments de paysage forts (Germigny l'exempt avec son cône de vue sur l'église, le bourg d'Apremont-sur-Allier, ...). Le document protège son patrimoine forestier par son zonage.

Le PLUi œuvre pour protéger les zones les plus sensibles ou subissant une pression en y 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

La trame verte, bleue et noire, élaborée par le Pays Loire Val d'Aubois, est extrêmement riche sur le territoire de la CC. On y observe une grande diversité de milieux bien reliés les uns aux autres. La nature « ordinaire » y est globalement bien préservée (réseaux bocagers, arbres notables, ...). Cette trame verte et bleue est reliée à des éléments externes à la CC. Il est également important de souligner la présence et la prise en compte de la faune nocturne (chiroptères) sur le territoire au travers de l'identification d'une trame noire.

Déclinaison 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 à la stratégie de développement du territoire*
- *Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité*
- *Identifier et préserver les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges.*
- *Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation (trame verte et bleue, trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.).*

Règlement Graphique et Ecrit

Les réservoirs et corridors considérés sont a minima ceux exposés par la TVB du Pays qui servira pour le SCOT en cours d'élaboration. D'autres réservoirs ou corridors ont été identifiés en phase de diagnostic territorial et ajoutés aux sous-trames pour le PLUi. Cet affinage concerne notamment les corridors reliant de petits boisements (haies, zones de bocage), des ensembles bocagers considérés comme de nouveaux réservoirs et des milieux humides.

Le règlement contraint à une perméabilité des clôtures en zone de continuité écologique pour limiter le moins possible les déplacements de la petite faune. Les zones de continuité écologiques sont protégées dans l'ensemble par un zonage spécifique (Ab, Nb et N). Ces zones sont plus contraignantes en matière de constructibilité, caractéristiques des bâtis et taux d'imperméabilisation des sols par unité foncière.

De même que pour le patrimoine naturel, les éléments faisant continuité sur le territoire ont été repérés et protégés par le biais de prescriptions (ponctuelles, linéaires et surfaciques) imposant leur protection, leur conservation, leur entretien et leur compensation en cas de suppression ou modification.

Les OAP

Les OAP sectorielles protègent systématiquement les haies déjà présentes sur les ensembles parcellaires. A ces haies préservées, des haies champêtres arborées dont la composition est cadrée par une liste d'essence à privilégier ont été ajoutées. Sur certaines zones AU, un recul est imposé afin de garantir la protection de certains réservoirs ou certaines continuités (lisière de forêt, bordure de haie, milieux humides...)

L'OAP thématique « Biodiversité » donne des préconisations et recommandations pour maintenir et améliorer les continuités écologiques et de manière plus spécifique la trame noire existante sur le territoire. Des préconisations sur l'éclairage public ont également été faites pour diminuer la pollution lumineuse et favoriser le maintien de la faune nocturne.

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 (arbres isolés, haies, Zones humides) par la prise en compte et l'affinage de la trame verte, bleue et noire du Pays Loire Val d'Aubois au travers du zonage, des prescriptions et des OAP.

3-4. La ressource en eau

La ressource en eau potable est assurée par 5 captages sur le territoire et plusieurs autres en dehors. Le territoire est parcouru de nombreux cours d'eau et zones humides tous en amont de la Loire.

Déclinaison du PADD relative à la ressource en eau

- Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées

Règlement Graphique et Ecrit

Les aires de protection de captage sont majoritairement en zone N.

Le règlement prescrit la protection des cours d'eau par le biais de prescriptions linéaires et/ou surfaciques.

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 des captages de Marseilles-lès-Aubigny, Cuffy et au sein de l'aire de protection éloignée du captage de Bellefeuille à la Guerche sur l'Aubois.

Enfin pour le captage de Couvache, ce sont 1,34 ha (dent creuse à Fonfrin) qui s'ouvrent à l'urbanisation sur l'aire de captage rapprochée mais avec une obligation de raccordement à l'assainissement collectif. Dans cette même aire, un secteur NL de 7,75 ha (STECAL Zone naturelle à vocation de loisir incluant l'Etang de Robinson) et un secteur NLc de 5,34 ha (STECAL camping) ont également été créés. Ces zonages même s'ils induisent peu d'incidences prévisibles sur le captage ne dispensent pas du respect des restrictions réglementaires liées à l'arrêt de protection.

Les zones humides sont intégrées et protégées sur le territoire par des mesures réglementaires.

3-5.Méthode de travail concernant les zones humides

Afin d'éviter et réduire les incidences potentielles du PLUi sur les zones humides, outre les mesures de prescriptions, il a été procédé à la démarche suivante :

1/ Définition sous SIG d'après le projet de zonage de secteurs à enjeux sur les futurs secteurs d'OAP, futures zones U en extension, grandes dents creuses et tout autre secteur ayant vocation à être urbanisé ou aménagé et susceptible de présenter des enjeux environnementaux incompatibles avec cette destination. **74 secteurs initialement obtenus**

2/ Cotation de l'enjeu « ZH » (zone humide) potentiel par l'analyse de critères suivants :

- la topographie
- les photos aériennes (végétation, traces d'engorgement ou de ruissellement)
- l'historique du site (toponymie, carte d'état major, scan historique 1950, photos aériennes anciennes)
- des photos de visites de terrain préexistantes (habitats naturels, pente)
- le Référentiel Régional Pédologique permettant de voir si les parcelles se trouvent dans des unités cartographiques au sein desquelles peuvent être présentes des unités de sol comportant des sols caractéristiques de ZH

Ces critères ont été synthétisés sous la forme suivante dans la table attributaire des secteurs à enjeux :

- 0 = pas d'enjeu ZH
- + = enjeu ZH incertain (un critère conduit à la probabilité de ZH)
- ++ = enjeu ZH moyen à fort (plusieurs critères conduisent à la probabilité de ZH)

3/ Lorsque cela était possible (terrain accessible, absence de bétail, zone à enjeux déjà connue lors des phases de terrain), il y a ensuite eu vérification sur le terrain (mai 2018 et octobre 2019) par un à deux sondages pédologiques sur le secteur concerné et une expertise phytosociologique visant à vérifier l'absence de sols et d'habitats caractéristiques de zone humide (habitats de la liste de l'arrêt du 24 juin 2008 modifié) .

4/ Actualisation de l'enjeu ZH pour échanges sur le zonage et les OAP avec les élus.

0 = pas d'enjeu ZH

+ = enjeu ZH incertain (un critère conduit à la probabilité de ZH et la vérification n'a pas pu avoir lieu ou les sols (fluviosols) ne traduisent pas l'engorgement potentiellement existant (correspond aux « cas particuliers » de l'arrêté du 24 juin 2008 relatif à la détermination des zones humides)

++ = enjeu ZH avéré (7 secteurs)

5/ Suppression de zones ou OAP des futures zones à urbaniser (**8 secteurs à enjeux finalement classés en zones en A ou N**), création d'une OAP spécifiques pour les secteurs déjà dans l'enveloppe bâtie mais présentant des enjeux relatifs aux zones humides et/ou aux ruissellements à la Guerche sur l'Aubois, modification de certaines OAP pour intégrer les éventuelles ZH identifiées.

3-1. La problématique de la production et de la consommation d'énergie

La production d'énergies renouvelables et la diminution de la consommation d'énergies fossiles sont deux mesures vouées à atténuer les impacts du changement climatique. La production d'énergie renouvelable entraîne à la fois des incidences positives (diminution de la production de gaz à effet de serre au sein du territoire) et négatives par la consommation d'espaces naturels et la rupture de continuités écologiques qu'elle peut engendrer.

La consommation d'énergie fossile est quant à elle fortement liée à l'offre d'alternatives (transport en commun, existence de commerce de proximité) présentes sur le territoire.

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

- *Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives comme la filière bois-énergie, la géothermie, l'éolien, le solaire ou la biomasse méthanisable*
- *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 en favorisant la pratique du covoiturage*
- *Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...).*
- *Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et en particulier au réseau à haut débit*
- *Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement.*
- *Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité*

Règlement Graphique et Ecrit

Le PLUi prévoit la création d'une zone dédiée au photovoltaïque « Npv ».

Afin de faciliter l'implantation de projets innovants en termes d'énergie, le règlement prévoit des dérogations aux règles architecturales en cas de projet de construction bioclimatique ou projets énergétiques (si réflexion de leur intégration visuelle).

Afin de ne pas restreindre le développement des télécommunications (haut débit), des transports publics (...) le règlement autorise les ouvrages spécifiques sur une très grande partie du territoire.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique

En réponse à une demande croissante (projets d'implantation) plusieurs zones sont nouvellement dédiées au photovoltaïque sur la communauté de communes pour une surface totale supérieure à 36 ha.

Ces zones ont été choisies car elles ne sont pas à vocation agricole (friches industrielles, anciennes carrières, ancien hippodrome) afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et en conformité avec la Charte agriculture, urbanisme et territoire.

En permettant le maintien des commerces de proximité et le développement de la télécommunication, le PLUi tend à réduire la dépendance aux véhicules motorisés des bourgs.

3-2. Les risques naturels

Le risque naturel majeur à prendre en compte sur le territoire est le risque inondation (PPRi de la vallée de la Loire et de l'Allier, risque d'inondation le long de l'Aubois).

Déclinaison du PADD permettant de prendre en compte les risques naturels

- *Prendre en compte les risques d'inondation du PPRi Loire mais aussi dans les secteurs bâtis près de l'Aubois.*

Règlement Graphique et Ecrit

Le PLUi respecte le zonage du PPRi de la vallée de la Loire et de l'Allier en classant intégralement les zones inondables en zone indiquée « i » (Ni, Nbi, Ai, Abi...)

Quand des zones urbaines (fond de jardin) sont considérées comme potentiellement inondables le long de la vallée de l'Aubois, un indice « j » a été créé afin de rendre plus stricte les règles de construction.

Les communes ont choisi de ne pas aggraver l'exposition des personnes aux risques inondation en ne permettant pas le comblement des dents creuses dans les zones urbanisées constructibles du PPRi.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique

Le PLUi prend en compte le risque inondation du PPRi et prend en compte les aléas possibles le long de l'Aubois par son règlement et ses choix d'aménagement.

3-3. Les risques technologiques et nuisances d'origine humaine

Le territoire de la CC PBELVA est assez sobre en matière de risques technologiques et de nuisance :

- À l'exception de 3 petites portions de route, il n'y aucune nuisance sonore majeure,
- Présence d'une seule canalisation de gaz d'importance (celle-ci traverse uniquement Germigny-l'Exempt et la chapelle Hugon)
- Présence d'une seule ligne à haute tension sur tout le territoire
- Pas de routes majeures (autoroutes, voies « à grande circulation »)
- Existence d'une voie ferrée et d'un tronçon de voie.

Il est à noter la présence de nombreux sites BASIAS (presque tous le long de l'Aubois) et une dizaine d'ICPE.

Le principal enjeu sur le territoire sera donc de maintenir un faible niveau de nuisance, de poursuivre l'effort entrepris sur la diminution de la production de déchets ménagers et éviter un étalement ou une surconcentration industrielle emmenant à une consommation excessive d'espaces naturels ou à la rupture de continuités écologiques.

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

- *Permettre l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi activités industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage, sur l'ensemble du territoire, dans les groupes bâtis.*
- *Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales, sans multiplier démesurément les sites d'implantation : Les Fourmis à Cuffy, Patinges à Tarteron et seulement une nouvelle zone à Marseilles-les-Aubigny*
-

Règlement Graphique et Ecrit

Pour éviter un étalement incontrôlé, les Industries ou ateliers artisanaux sont autorisés en zone U, AU sous conditions de ne pas entraîner de nuisances et de s'intégrer dans l'environnement

Les industries et les entrepôts sont interdits en zone A ou N (à l'exception des industries ou locaux techniques ou administratifs et à l'exception du secteur « Nei »)

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique

En maintenant et développant le commerce de proximité, le PLUi tend à réduire la dépendance de la population aux véhicules motorisés des bourgs.

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

Le tourisme voulu sur la communauté de communes est un tourisme fortement lié au patrimoine bâti et naturel du territoire (randonnées pédestres et cyclables, pratique de l'équitation, ...). Son développement pourrait entraîner une perturbation de la faune sauvage en zone sensible mais également une meilleure protection du milieu naturel par l'amélioration de la connaissance des richesses du territoire par ses résidents et touristes. La mise en valeur d'éléments du patrimoine par le biais d'éclairage peut également venir s'ajouter aux perturbations de la faune nocturne.

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

- *Mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *Favoriser le développement de l'hébergement touristique*
- *Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en gîtes, chambres d'hôtes pour créer de nouveaux hébergements tout en valorisant le patrimoine,*
- *Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces (chemins de randonnée pédestre, boucles cyclables en lien avec la Loire à vélo, circuits de randonnée équestre, canoés...),*
- *Permettre le développement du tourisme fluvial, notamment en accompagnant l'aménagement du canal de 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 de Robinson et du camping,*
- *S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basée sur le tourisme industriel.*

Règlement Graphique et Ecrit

Les zones indicées « I » permettent l'implantation ou le développement de sites à vocation touristique (activité et/ou hébergement) comme par exemple le golf de la vallée de Germigny, le golf de Saint-Hilaire, le Parc du château d'Apremont... Une des zones de loisirs a été créée au niveau du bec d'Allier à Cuffy pour prendre en compte les aménagements de loisirs déjà existant (club de Canoë et terrains de foot), une part de cette zone de loisir, correspondant à des chemins d'accès à la Loire, est située en zone Natura 2000 (3 ha).

Un grand nombre de chemins et de voies douces ont été repérés et protégés à l'aide de prescriptions afin de garantir et d'étoffer l'offre de randonnées pédestres, pistes cyclables etc...Les éléments du paysage et du patrimoine (remarquable et ordinaire) protégés à l'aide des mêmes prescriptions viennent également répondre aux volontés du PADD.

Les OAP

Les OAP de Saint-Hilaire de Gondilly et de la Guerche sur l'Aubois, encadrent le développement de deux zones de loisirs entrant dans les volontés du PADD : le Golf de Saint-Hilaire et la zone de loisirs et de tourisme « 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 randonnées. Les éléments patrimoniaux (bâties et naturels) touristiques (bourg d'Apremont, cônes de vues, chemins de randonnées, haies, arbres remarquables, lavoirs...) sont préservés. Des secteurs voués aux loisirs touristiques sont créés.

Une zone de loisir au niveau du bec d'Allier à Cuffy est créée pour prendre en compte les aménagements de loisirs déjà existant sur place (club de Canoë et terrains de foot), une part de cette zone de loisir est située en zone Natura 2000.

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

L'enjeu environnemental principal venant jouer sur ces thématiques sont la consommation d'espaces naturels, la création de ruptures écologiques et les potentielles pollutions et nuisances engendrées par ces nouvelles activités.

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

- *S'inscrire dans une dynamique d'aide aux activités existantes, de soutien des projets de développement ou d'implantation de nouvelles d'activités.*
- *Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...).*
- *Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement.*
- *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 d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi activités industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage, sur l'ensemble du territoire, dans les groupes bâtis.*
- *Être 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*

Règlement Graphique et Ecrit

Les Industries et ateliers artisanaux sont autorisés en zone U, AU sous conditions de ne pas entraîner de nuisances et de s'intégrer dans l'environnement. A contrario, ces industries, entrepôts (etc) sont interdits en zone A ou N (à l'exception des « Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés »). Le choix d'implantation de ces zones d'activité respecte les continuités écologiques et réservoirs de la trame verte et bleue.

Les OAP

3 zones 1AUe (zone AU à destination d'activité) sont ainsi prévues sur le territoire. Deux d'entre elles viennent en extension d'une zone d'activité existante. Seule la petite (1,5 ha) zone d'activité de Marseilles-lès-Aubigny est une zone créée ex-nihilo. L'intégration paysagère et environnementale de ces zones est respectée par le maintien et la création de haies ainsi que la création de bandes de recul vers les milieux sensibles (bord du canal à La Guerche, lisière de la forêt).

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, oriente l'implantation des grandes surfaces au sein de cités artisanales déjà existantes. La consommation d'espaces naturels et l'impact sur les continuités et réservoirs sont ainsi limités par les choix d'implantation de ces zones d'activités.

3-6.L'agriculture comme caractéristique identitaire du territoire

Les défis à relever vis-à-vis de l'agriculture sont la cohabitation entre les zones de production agricole et les zones habitées et la préservation des structures naturelles (réseaux bocagers, haies, sources, lit des cours d'eau,...). L'objectif est donc sur le territoire de préserver le cadre de vie agréable et des sites naturels d'exception tout en permettant le développement des activités agricoles liées essentiellement aux cultures de céréales et à l'élevage bovin.

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

- *Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles.*
- *Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.*
- *Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitation agricole en rapprochant des habitations.*
- *Favoriser dans la mesure du possible le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées.*
- *Veiller à une utilisation économe du sol, ressource première de l'agriculture.*

Règlement Graphique et Ecrit

Le PLUi a restreint sa consommation d'espace Agricole dans son zonage par la priorisation du comblement des dents creuses et une urbanisation choisie centrée sur les bourgs, des règles restrictives d'implantation d'extension et/ou d'annexe.

Un zonage Ab a été créé afin de faire coexister l'agriculture avec les zones de forte biodiversité ou ayant un intérêt écologique important. L'imperméabilisation des sols sur les parcelles en secteur A et Ab est limitée afin d'assurer une faible consommation d'espace à la parcelle.

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 diminuant sa consommation d'espace, en limitant au maximum le « mitage » des zones et en favorisant une agriculture extensive en zone de « biodiversité ».

Les chemins agricoles sont maintenus et renforcés tant pour les besoins d'exploitation agricole que pour des enjeux de cadre de vie et tourisme.

L'activité agricole est soutenue par la souplesse donnée aux agriculteurs dans la reconversion de leurs bâtiments en hébergement touristique ou restaurant.

3-7.La modération de la consommation d'espace

Les documents d'urbanisme (CC, PLU, POS...) précédents étaient plus consommateurs d'espace (pour rappel, 240 ha « économisés » dans le présent document). La pression sur les milieux périurbains, les espaces agricoles, naturels et forestiers était donc plus forte, tout particulièrement sur la vallée de l'aubois et la trame noire (communes anciennement les plus consommatrices d'espace étaient le long de l'Aubois). L'enjeu est donc de réduire au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant d'atteindre les autres objectifs énumérés au travers des 10 thématiques précédentes.

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

- *Proportionner l'urbanisation 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*
- *Réduire l'urbanisation diffuse*
- *Limiter la dispersion du bâti*

- *Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers*

Règlement Graphique et Ecrit

Des secteurs préalablement prévus pour l'urbanisation sont "rendus" aux zones « rurales » (A et N), les occupations du sol plus favorables à la biodiversité au sein de la trame noire de la vallée de l'Aubois et sur le Bec d'Allier (2 zones de grande richesse biologique) ont été préservées de l'urbanisation et on leur a préféré des milieux banals et en dents creuses. Afin de réduire l'étalement urbain, les surfaces ouvertes à la construction sont prioritairement en « dent creuse ». Ainsi, La consolidation des bourgs permet d'éviter l'étalement urbain au dépend des milieux naturels. L'objectif de croissance est modéré et intègre le desserrement des ménages et la prise en compte de la reprise des logements vacants. Cela induit nécessairement un étalement, mais cet effet est pris en compte par l'adaptation des surfaces constructibles réduites limitant ainsi la consommation d'espace dans son ensemble.

Les OAP

Les OAP à vocation d'habitation (toutes les communes à l'exception de La Guerche-sur-l'Aubois) définissent les densités d'habitation et le taux d'imperméabilisation maximal à la parcelle ou au lot pour chacune d'entre elles.

Incidences globales de la mise en œuvre du PLUi sur les enjeux environnementaux soulevés par cette thématique

Le PLUi affiche une volonté forte de développer l'urbanisation en adéquation avec les besoins réels identifiés en matière d'habitat et d'activités.

Il réduit très fortement la consommation d'espace des zones naturelles et agricoles.

La biodiversité se voit mieux intégrée au document que dans les POS, CC et PLU précédents et y est mieux protégée. Les zones humides et les milieux naturels sensibles sont protégés via divers moyens (Zonage prescriptions, OAP).

3-8.Synthèse

Les incidences du PLUi sur les différentes thématiques environnementales identifiées sont synthétisées dans le tableau de la page suivante.

La hiérarchisation des incidences suit la légende suivante :

incidences très positives	+++
incidences positives	++
incidences assez positives	+
incidences neutres / pas d'incidences	
incidences assez négatives	-
incidences négatives	--

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP				
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> - Cohabitation entre le patrimoine bâti d'importance culturelle et chiroptères - Maintien du caractère rural - Intégration du patrimoine bâti dans son milieu - Concurrence entre éléments de patrimoine et continuité écologique sur les cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine - Amélioration de la connaissance - Bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale - Préservation des caractéristiques du bâti traditionnel - Préservation du bourg d'Apremont-sur-Allier 	++ Intégration paysagère des constructions nouvelles et anciennes.	<ul style="list-style-type: none"> - Identification exhaustive du patrimoine remarquable et ordinaire du territoire - Prescriptions au titre du paysage et de l'environnement - Règles protégeant le style architectural local - Règles imposant l'intégration du nouveau bâti avec le patrimoine local - Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> o Maintien et création de haies à vocation paysagère 				
			+++ Préservation et renforcement des haies et formations végétales d'entrée de bourg					
			++ Préservation du bourg d'Apremont-sur-Allier					
			++ Identification et protection du patrimoine					
Patrimoine Naturel et Paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la diversité des unités paysagères - Présence de sites Natura 2000 (3) dont deux en lien avec les bords de la Loire et de l'Allier. - Présence de 6 ZNIEFF (4 de Type 1 et 2 de type 2) toutes reliées à des milieux humides ou associés- 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel - Préservation des espaces naturels remarquables - Préservation de l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole - Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics - Maintenir les chemins support d'une trame végétale et support de liaison ou de découverte du paysage. - Préconisations paysagères au niveau des secteurs sensibles - Dans le cadre d'un nouvel aménagement, prendre en compte la qualité des paysages (cônes de vue ou du principe de co-visibilité). - Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères - Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties - Traiter de manière qualitative les espaces de transitions par un traitement paysager. - Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées 	+++ Zones à protéger prises en compte dans le zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation des éléments paysagers tant que bon état sanitaire ou compatibilité avec ouvrages existants par le règlement (prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques) - Si besoin renouvellement - Si incompatibilité, déplacement et replantation ou mesures compensatoires. - - Création d'un zonage spécifique pour les zones importantes au regard de la biodiversité - Confrontation des futures zones d'urbanisation et OAP à l'éventuelle présence de zones humides pour adaptations du zonage - Conservation des haies et arbres existants sur les secteurs AU dans leur ensemble. - Création de nouvelles haies venant compléter l'insertion des zones AU dans le paysage - Création d'une liste d'essences à privilégier - Respect de zones de recul visant à la protection du paysage au sein des secteurs AU - Cadrage de l'imperméabilisation des sols - Création d'une OAP thématique Biodiversité donnant des préconisations et des recommandations supplémentaires 				
			+++ Protection des éléments de paysage forts.					
			++ Protection des enveloppes végétales péri-urbaines					
			++ Protection des chemins de liaison douce					
			+ Protection du patrimoine forestier					
			++ Protection des zones les plus sensibles en y imposant un zonage plus restrictif					
			++ OAP cadrant l'intégration paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation					
			++ OAP thématique visant à protéger le patrimoine naturel ordinaire					
			Trame verte et bleue (+ trame noire)		<ul style="list-style-type: none"> - Réseau dense de milieux d'intérêt - Diversité des milieux d'intérêt - Une nature ordinaire bien préservée (réseaux bocagers, arbres notables, ...) - Interconnexion forte de la TVB avec les milieux hors CC - Une population de chiroptères à prendre en compte au travers de la trame noire 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les trames verte, bleue et noire du Pays et les intégrer à la stratégie de développement du territoire - Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité - Identifier et préserver les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges. 	++ Prise en compte et affinage de la trame verte et bleue du pays Loire Val d'aubois.	<ul style="list-style-type: none"> - Règles de clôtures adaptées à la perméabilité de la faune en fonction des zones. - Respect des zones de recul visant à la protection et des milieux sensibles (lisières, zones humides...) au sein des secteurs AU - Zonage spécifique protégeant les zones de continuité écologique : zones N et/ou indice « b » - Repérage et protection des éléments de continuité écologique via les prescriptions. - OAP maintiennent les haies périphériques aux zones AU. - OAP thématique « Biodiversité » donne des préconisations et recommandations pour la trame noire et des préconisations sur l'éclairage
							+++ Protection de la trame verte et bleue par le règlement	
++ Protection via des préconisations au sein d'une OAP de la trame noire								
+ Protection via les préconisations imposant la conservation, l'entretien et la compensation								

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP	
Ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à la qualité des milieux associés à la ressource en eau. - Atteinte à la qualité de la ressource en eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées 	++	Aucune urbanisation nouvelle au sein des aires de protection rapprochée des captages de <ul style="list-style-type: none"> - Marseilles-lès-Aubigny, - Cuffy - Bellefeuille à la Guerche sur l'Aubois. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aires de protection de captage majoritairement classée en zone naturelle - Prescriptions visant à protéger les zones humides et cours d'eau
			+/-	Captage de Jouet-sur-l'Aubois : <ul style="list-style-type: none"> - zone Nph (possibilité de projet photovoltaïque) 	
			-	Captage de Couvache : <ul style="list-style-type: none"> - 1.3ha (en extension) et 2.36ha (dents creuses) - Création d'une zone NI d'environ 12ha 	
			++	Zones humides mieux intégrées et protégées sur le territoire par des mesures réglementaires	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Concurrence entre les milieux naturels et la production d'énergie - Continuité écologique des cours d'eau - Faible offre de transport en commun pour les déplacements domicile travail rendant le territoire dépendant aux énergies fossiles 	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives - Favoriser l'implantation de projets innovants en matière de production d'énergie. - Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs. - Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage - Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits de circuits courts ou de transformation de produits - Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et au haut débit - Maintenir l'offre d'équipements, de services et de commerces - Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité 	+/-	Zones dédiées au photovoltaïque en réponse à une demande croissante de projets d'implantation. (principalement le long de l'Aubois)	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un zonage Npv dédié au photovoltaïque - Dérogation aux règles architecturale en cas de projet de construction bioclimatique ou projet énergétique si réflexion de leur intégration - Absence de règles dans le cas d'ouvrage spécifiques (télécommunications, abris de bus, support de transport d'énergie)
			+	Diminution de la dépendance aux véhicules motorisés avec le maintien/la favorisation des commerces de proximité	
			+	Poursuite de la couverture du territoire par le haut débit permettant le télétravail	
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque inondation présent le long des cours d'eau principaux du territoire (PPRi de la vallée de la Loire et de l'Allier, risque d'inondation le long de l'Aubois) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les risques d'inondation du PPRi Loire mais aussi dans les secteurs bâtis près de l'Aubois. 	++	Prise en compte des risques inondation sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Respect du zonage du PPRi - Création d'une zone Uj pour les zones considérées comme potentiellement inondables le long de l'Aubois, - Aucun comblement des dents creuses dans les zones urbanisées constructibles du PPRi. - Respect de zones de reculs sur les OAP en bord de canal ou à proximité de l'Aubois
Risques technologiques et nuisances d'origine humaine	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le faible niveau et la répartition de la nuisance sur le territoire - Rupture de continuité par les éléments routiers et ferroviaires - Pression sur des zones de continuités par la présence de ressources 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi activités industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage, sur l'ensemble du territoire, dans les groupes bâtis. - Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales, sans multiplier démesurément les sites d'implantation. 	+/-	Maintien et renforcement des pôles artisanaux actuels sans multiplication des sites d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Industries ou ateliers artisanaux sont autorisés en zone U, AU sous conditions de ne pas entraîner de nuisances et de s'intégrer dans l'environnement - Industries, entrepôt etc interdits en zone A ou N (à l'exception des locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés et zone Nei)
			+/-	Extension d'une zone d'exploitation du sol à Menetou-Couture en zone N hors réservoirs de biodiversité et zone de continuité sans consommation d'espace naturel supplémentaire.	
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - Perturbation de la faune en zone sensible - Augmentation de la pression humaine sur des milieux sensibles - Nuisance vers la trame noire (chiroptères) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine bâti - Favoriser le développement de l'hébergement touristique - Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles - Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces - Permettre le développement du tourisme fluvial, - Conforter les activités équestres - Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire - Poursuivre la mise en valeur du Plan d'eau de Robinson et du camping, - S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basée sur le tourisme industriel. 	+	Protection des liaisons douces péri-urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation de création d'hébergements touristiques en zone A ou N - Indice « I » permettant l'implantation ou le développement de sites à vocation touristique - Identification et protection de chemins et de voies douces pour garantir l'existence et renforcer l'offre de randonnées pédestres, pistes cyclables etc... - Protection des éléments du paysage et du patrimoine pour garantir l'attractivité du territoire - OAP viennent cadrer le développement de 2 zones de loisirs
			++	Préservation d'éléments patrimoniaux (bâtis et naturels) touristiques (bourg d'Apremont, cônes de vues, chemins de randonnées, haies, arbres remarquable, lavoirs...)	
			-	Création de secteurs voués aux loisirs touristiques	
			-	Zone de loisir au niveau du bec d'Allier à Cuffy pour prendre en compte les aménagements de loisir déjà existant sur place (club de Canoë et terrains de foot), une part de cette zone de loisir est située en zone Natura 2000.	

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP
Economie, Industrie et Equipement	- Consommation de milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...). - Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement. - Conforter les pôles commerciaux existants. - Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité 	- Le PLUi privilégie l'implantation des commerces de proximité, oriente l'implantation des grandes surfaces au sein de cités artisanales déjà existantes, il y a donc peu de consommation d'espace supplémentaire	- Autorisation d'implantation de commerces et activité de services en zone U et AU mais interdiction en zone A (sauf restaurants) ou N
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver un cadre de vie agréable et des sites naturels d'exception tout en permettant le développement des activités agricoles liées essentiellement aux cultures de céréales et à l'élevage bovin - Maintenir les réseaux bocagers et les éléments de nature ordinaire sur les territoires agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la vocation agricole du territoire - Préconiser un mode de développement permettant de limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles. - Limiter le mitage au sein de l'espace agricole - Favoriser le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées. - Veiller à une utilisation économe du sol 	<ul style="list-style-type: none"> + Faible consommation des espaces agricoles + Chemins agricoles maintenus et renforcés avec préservation des alignements d'arbres +/- Facilité de conversion des bâtiments agricoles. ++ Protection des milieux ou éléments sensibles par le zonage et les prescriptions 	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi a restreint sa consommation d'espace agricole dans son zonage : <ul style="list-style-type: none"> o Priorisation du comblement des dents creuses o Urbanisation centrée sur les bourgs o Règles d'implantation des annexes limitant l'étalement et le mitage des terres - Création d'un zonage Ab afin de faire coexister zones agricoles et zones de biodiversité. - Imperméabilisation des sols limitée afin d'assurer une faible consommation d'espace à la parcelle
Modération de la consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> - Les documents d'urbanisme (CC, PLU, POS...) précédents étaient plus consommateurs d'espace - La pression sur les milieux périurbains, les espaces agricoles, naturels et forestiers est plus forte - La pression sur la vallée de l'Aubois et la trame noire est forte (communes consommatrices d'espace le long de l'Aubois) 	<ul style="list-style-type: none"> - Proportionner l'urbanisation 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 - Réduire l'urbanisation diffuse - Limiter la dispersion du bâti* - Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers 	<ul style="list-style-type: none"> + Volonté de développement de l'urbanisation en adéquation avec les besoins réels. +/- Réduction forte de la consommation d'espace des zones naturelles et agricoles + Consolidation des bourgs + Biodiversité mieux intégrée et protégée au document ++ Protection des zones humides et les milieux naturels sensibles via divers moyens. ++ Choix d'urbanisation orienté de préférence vers les milieux « banals » + Prise en compte d'une faible croissance +/- Prise en compte du desserrement des ménages. Effet compensé par l'adaptation des surfaces constructibles réduites. + Prise en compte de la reprise des logements vacants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs « rendus » aux zones rurales (A et N) - Réduction de l'étalement urbain par l'urbanisation prioritaire en « dent creuse ». - Règles volumétriques en zones rurales cadrant l'emplacement et limitant la taille des annexes ou extensions.
				<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs de densité fixée pour chaque OAP habitation - Limitation de l'imperméabilisation des sols pour chaque OAP

Le PADD a traduit une volonté globale de protection de la richesse patrimoniale (bâti et naturel) du territoire comme point stratégique de leur développement. Le cadre de vie, la richesse paysagère et la diversité des milieux présents sur la CC sont placés au cœur de la stratégie de développement du territoire. Cette volonté s'est traduite par la création de zones dédiées au tourisme, aux énergies renouvelables, par le maintien des commerces de proximité, par la protection des éléments naturels (...) au travers d'un règlement et d'OAP.

Ces derniers traduisent les volontés du PADD et protègent les éléments naturels importants du territoire (prise en compte de la trame verte, bleue et noire du pays, protection des zones corridors et des réservoirs de biodiversité).

Dans l'ensemble le PLUi a une incidence positive sur l'environnement.

4 - Articulation du PLUi avec les documents de norme supérieure

4-1. Préambule

Ce chapitre décrit l'articulation du plan local d'urbanisme intercommunal avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. Ces documents sont énumérés, pour les PLU aux articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme.

En l'absence de SCOT approuvé, le PLU ou PLUi doit également être compatible / prendre en compte les documents avec lesquels le SCOT a un rapport de compatibilité ou de prise en compte (L131-1, L131-2 Code de l'Urbanisme).

Ces notions liées à l'opposabilité des documents entre eux peuvent être définies ainsi :

Compatibilité : Obligation de non contrariété par la norme inférieure des aspects de la norme supérieure. Pas d'obstacle possible à l'application de la norme supérieure.

Prise en compte : la prise en compte implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie »

Ce rapport de hiérarchie des normes selon l'absence ou présence de SCOT approuvé et actualisé (loi NOTRe incluse) est repris dans le tableau ci-après :

	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

PADDUC : programme d'aménagement et de développement durable de la Corse

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial (anciennement PCET)

PDU : plan de déplacement urbain

PGRI / PPRI : plan de gestion des risques inondations / plan de prévention des risques inondations

PLH : programme local de l'habitat

PN : parc national

PNR : parc naturel régional

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SAR : schéma d'aménagement régional

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDRIF : schéma directeur de la région Île-de-France

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (document créé par la loi NOTRe , absorbe des schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie SRCAE, le schéma régional de l'intermodalité SRI, et le plan régional de prévention et de gestion des déchets PRPGD et intègre le schéma régional de Cohérence Ecologique SRCE))

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

Ainsi, en application des articles sus-mentionnés du code de l'urbanisme, et en l'absence d'un SCOT approuvé, le PLUi de la communauté de communes Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois doit être compatible avec :

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

Il doit également prendre 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

4-2-1. SDAGE du Bassin Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 est constitué de 4 « questions importantes » pour l'atteinte du bon état des eaux : qualité de l'eau, milieux aquatiques, quantité et gouvernance sont au cœur de ces questions. Les orientations fondamentales sont des principes d'action en réponse à ces questions importantes. Chaque orientation fondamentale du SDAGE se décline de manière concrète en une ou plusieurs dispositions, opposables.

Les orientations fondamentales sont réparties en 14 chapitres correspondant chacun à enjeu crucial pour atteindre les objectifs environnementaux.

Le Tableau 1 synthétise, pour les enjeux en lien direct ou indirect avec la planification urbaine, les dispositions prises dans le PLUi assurant sa compatibilité avec le SDAGE

4-2-2. SAGE Allier aval

Le SAGE Allier aval, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 13 novembre 2015, édicte 3 règles applicables sur son territoire. Pour Apremont sur Allier et Cuffy, ces 3 règles s'imposent :

- 1) Limiter et encadrer les nouveaux plans d'eau (en sus des règles du SDAGE 2010-2015)
- 2) Encadrer les plans d'eau existants
- 3) Encadrer les nouveaux ouvrages, travaux et aménagements dans l'espace de mobilité optimal de l'Allier

Cette troisième et dernière règle est détaillée ainsi :

1. Dans l'espace de mobilité optimal de l'Allier tel que défini par le SAGE (cf. annexe cartographique « Espace de mobilité optimal»), **les nouveaux ouvrages, travaux, aménagements qui créent un obstacle au déplacement naturel de l'Allier sont interdits.**

2. La règle n°3 s'applique aux nouveaux projets instruits au titre de la législation IOTA ou ICPE, visés par l'une des rubriques suivantes de l'article R.214-1 du Code de l'environnement (nomenclature en vigueur au jour de la publication de l'arrêté inter-préfectoral approuvant le SAGE) et **qui créent un obstacle au déplacement naturel** de l'Allier :

- 3.1.2.0. : Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0., ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau ;
- 3.1.4.0. : Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes ;
- 3.2.2.0. : Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau ;
- 3.2.6.0. : Dignes à l'exception de celles visées à la rubrique 3.2.5.0.

3. La règle n°3 ne s'applique pas

- **3.1** - aux projets visés au point 2 et déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou intéressant la sécurité publique, ou bien destinés à protéger des ouvrages déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou intéressant la sécurité publique, qui ne peuvent toutefois être acceptés que si les conditions suivantes sont respectées de manière cumulative :
 - Recherche d'un impact minimal sur la dynamique fluviale (principe d'évitement à étudier en priorité),
 - Justification de l'absence de solution alternative à des coûts de mise en œuvre non disproportionnés ; les coûts d'entretien et d'intervention destinés à garantir la pérennité de l'aménagement suivant l'éventuelle mobilité de lit mineur de l'Allier et les coûts des mesures compensatoires mise en place sont à considérer,
 - **Compensation à fonctionnalité équivalente** comprenant la mise en œuvre, par le maître d'ouvrage, de **la restauration d'une surface érodable équivalente** (ou représentant un volume de matériaux alluvionnaires équivalent) à celle qui a été soustraite, de préférence à proximité du projet et au sein des « zones préférentielles d'actions pour la restauration de la dynamique fluviale » telles que définies par le SAGE (cf. cartographie annexée au PAGD « zones préférentielles d'actions »). La seule acquisition par le pétitionnaire d'une surface potentiellement érodable et non protégée (par une stabilisation de berge par exemple) ne constitue pas une mesure compensatoire.
- **3.2** - aux projets visés au point 2 inscrits dans une stratégie globale de restauration de la dynamique fluviale de l'Allier
- **3.3** - aux autorisations temporaires délivrées au titre de législation la loi sur l'eau et provisoire au titre de la législation ICPE.

Figure 1 : extrait du règlement du SAGE Allier Aval-2015

Sur le territoire de la CC PBELVA, aucune création de plan d'eau n'est à l'étude dans le projet de PLUi et son règlement ne vient pas contredire les deux règles concernant cette thématique dans le SAGE. De plus, l'espace de mobilité de l'Allier est systématiquement classé en zone N, Nli, Nb ou Ab (Voir figure2. Les règles applicables à ces zones ne permettent pas l'implantation d'ouvrages ou installations tels que ceux mentionnés dans la règle du SAGE. Le règlement écrit et graphique du PLUi assure ainsi sa compatibilité avec le SAGE Allier aval.

4-2-3. PGRI Loire-Bretagne 2016-2021

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques inondation à l'échelle du bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le PGRI est validé par le préfet coordinateur de bassin et couvre une période de 6 ans. Il est régi par les articles L566-1 et suivants et R566-1 et suivants du code de l'environnement.

Tableau 1 : Applications des orientations du SDAGE dans le PLUI des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

Orientation	Disposition / Précisions	Déclinaison dans le projet de PLUi
Repenser les aménagements des cours d'eau		
Orientation 1A – Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux		Zonage en N, Nb, Ab ou Uj des cours d'eau et identification des ripisylves dans les prescriptions surfaciques avec règle d'un retrait de 10 m pour toute implantation voisine.
Orientation 1B – Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines		Secteur Ni pour la zone d'aléa du PPRI Loire et Uj pour les jardins en zone inondable de la vallée de l'Aubois. Pas de zone constructible dans les espaces non bâtis connus comme inondables de la vallée de l'Aubois.
Orientation 1C – Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques		
Réduire la pollution organique et bactériologique		
Orientation 3B – Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore	Lutte contre l'érosion / Lutte contre la sur fertilisation, voire dispositions des chapitres 1 et 2	
Orientation 3D – Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	3D-1 Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements 3D-2 Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales	Maintien des haies existantes dans les aménagements (OAP) et règlements, contribuant à la lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement et facilitant la rétention et infiltration des eaux. Limitation de l'imperméabilisation des parcelles dans chaque OAP sectorielle par définition d'un minimum d'espace perméable. Gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou récupération. Evacuation au réseau collectif soumis à autorisation des gestionnaires de réseaux.
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau		
Orientation 6B - Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages		Report des captages AEP et limites des périmètres de protection approuvés dans le zonage (règlement graphique)
Préserver les zones humides		
Orientation 8A - Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	8A-1 Les documents d'urbanisme « En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales, conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Sdage et dans les Sage. En l'absence d'inventaire précis sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale élaborant ou révisant son document d'urbanisme est invité à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, à une échelle compatible avec la délimitation des zones humides dans le document. » Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.	PADD : orientation « Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées. » Zones humides en N, Nb ou Ab inconstructibles sur l'ensemble des communes du territoire. Prescriptions surfaciques au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme pour les zones humides et règles de préservation s'y appliquant.
Préserver la biodiversité		
D'une manière générale, préservation des continuités biologiques à travers la retranscription affinée de la TVB du Pays Loire Val d'Aubois dans le zonage et les prescriptions		
Orientation 9D – Contrôler les espèces envahissantes		Localisation des massifs de renouées asiatiques repérés lors des investigations de terrain dans les informations surfaciques (atlas communaux de l'OAP thématique biodiversité)

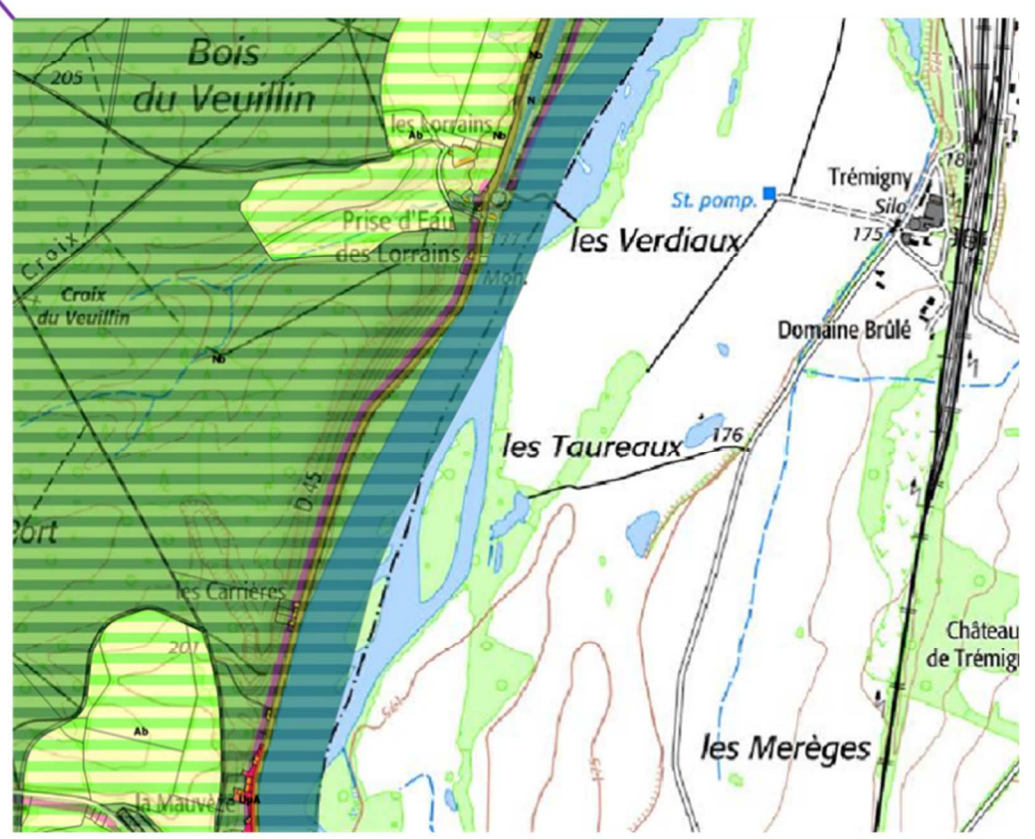
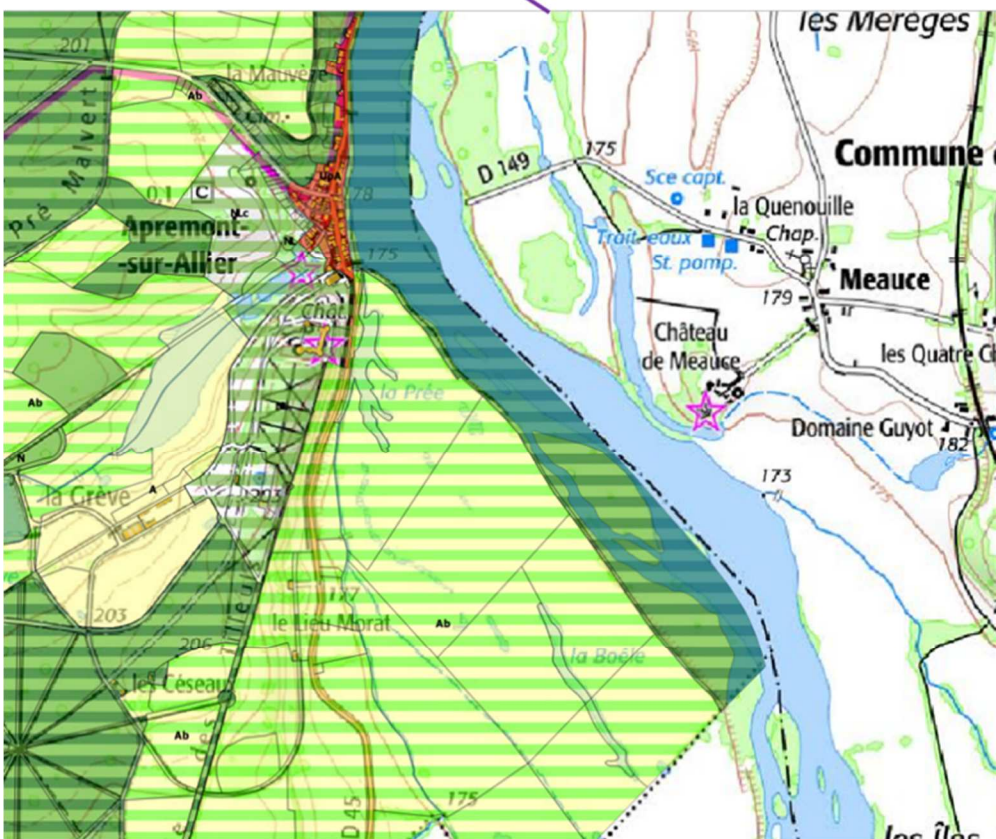
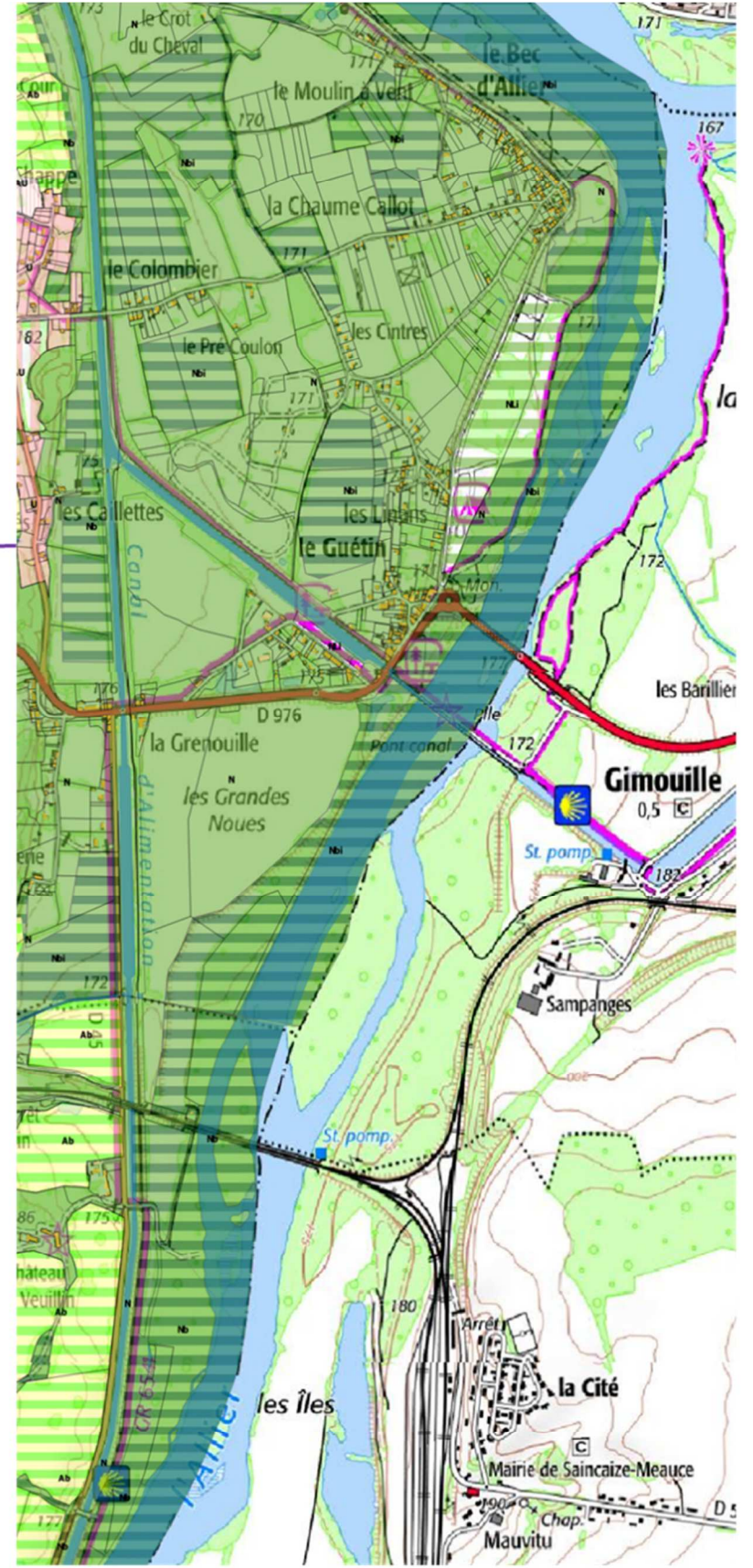
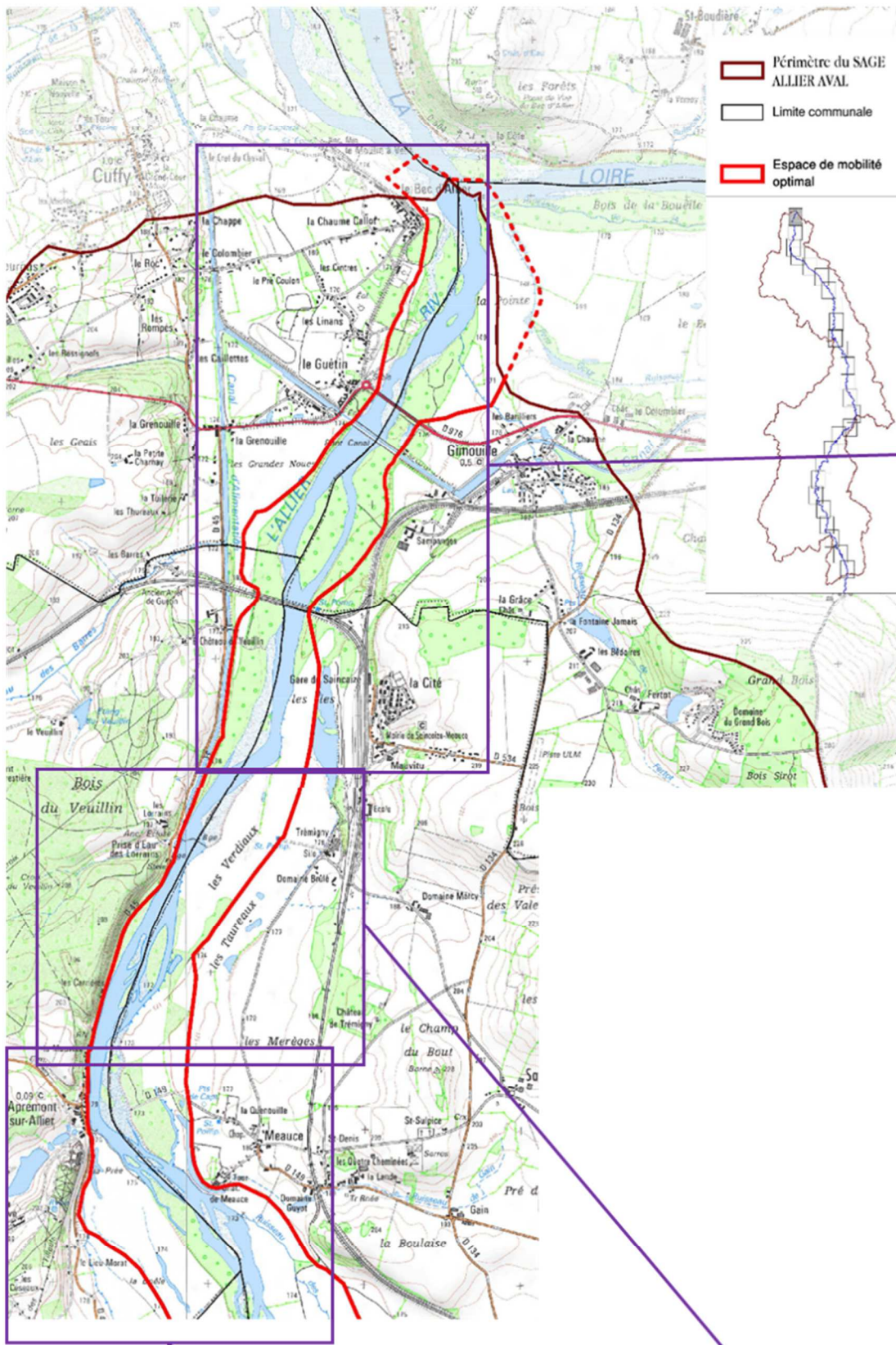


Figure 2 : Détails du zonage du PLUi au regard de l'espace de mobilité de l'Allier défini par le SAGE

Tableau 2 : Applications des orientations du PGRI dans le PLUI des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

Thème	Précisions	Traduction dans le projet de PLUI
Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines		
Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées	Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, préservent les zones inondables, qui ne sont pas urbanisées, de toute urbanisation nouvelle. Par exception au 1er alinéa, dans ces zones, seuls peuvent être admis : <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles constructions, installations, nouveaux aménagements directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ; • les nouvelles constructions, installations, les nouveaux aménagements directement liés aux loisirs ou à la pratique de sports de plein air ; • les extensions mesurées des constructions existantes, dans des limites strictes 	Le PPRI de la Loire dont le zonage est une servitude qui s'impose au PLUI est traduit dans le zonage de ce dernier. Un zonage Ni a été créé sur le tracé de la zone inondable du PPRI Loire et aucune construction n'est possible en bord de Loire à Apremont-sur-Allier ; En dehors du zonage du PPRI, notamment à la Guerche sur l'Aubois et Jouet sur l'Aubois, les zones connues d'inondation sont exclues du périmètre des zones constructibles et les jardins de la zone U inondables sont en secteur Uj ne permettant pas la création de nouveaux logements.
Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et des submersions marines	Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations, équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, interdisent la réalisation de nouvelle digue, nouveau remblai, dans les zones inondables	
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque		
Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses	Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI interdisent l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables où la sécurité des personnes ne pourrait être assurée.	Le PLUI limite la construction dans les zones à risque inondation et a pour objectifs : <ul style="list-style-type: none"> ☑☑D'encadrer l'évolution des constructions existantes pour réduire leur vulnérabilité ; ☑☑
Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation Les SCoT, ou en leur absence les PLU, dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (ex : population en ZI actuellement, population en ZI attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification). Les indicateurs utilisés seront déduits du référentiel de vulnérabilité des territoires, initié dans le cadre de la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation, lorsque celui-ci sera défini	
Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation	Les SCoT, ou en leur absence les PLU, mis œuvre sur un territoire à risque d'inondation important et dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire et celles prises en matière de gestion de crise et d'aménagement du territoire pour assurer la sécurité de la population et le retour à la normale après une inondation. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R122-2 et R123-2 du code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable		
Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, il est recommandé aux porteurs de SCoT, et en leur absence aux porteurs de PLU, d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants. L'identification de ces enjeux repose à la fois sur le niveau d'aléa élevé, et sur le caractère sensible ou la forte vulnérabilité de l'enjeu (centre de secours, mairie, établissement de santé, établissement d'enseignement...). Le projet d'aménagement organise alors la relocalisation des enjeux ainsi que le devenir de la zone libérée qui peut faire l'objet d'aménagements pas ou peu sensibles aux inondations (parc urbain, jardins ouvriers...).	Le PPRI permet un premier évitement de ce type de danger. A l'échelle de la CC PBELVA, le document d'urbanisme a anticipé ce risque en limitant la constructibilité des secteurs les plus exposés
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation		
		Le rapport de présentation fait état des connaissances sur le risque inondation et les événements associés. Le règlement intègre les zones connues comme inondables y compris en dehors de périmètres réglementaires.
Objectif n° 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale		

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 travers le zonage, les prescriptions et le règlement, à une échelle locale la Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays Loire Val d'Aubois, cette dernière étant elle-même une application affinée de la TVB régionale présentée dans le SRCE.

Une approche intégratrice de la biodiversité a été respectée dans l'élaboration du PLUi, notamment dans sa prise en compte au travers des OAP sectorielles et par la réalisation d'une OAP thématique « Biodiversité ».

Le PLUi répond donc favorablement aux objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques du SRCE.

4-3-2. Le Schéma Régional Climat Air Energie du Centre (SRCAE)

Les orientations (axes de réflexion du SRCAE) visent à atteindre ses différents objectifs en matière de :

- Réduction des consommations énergétiques,
- Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production et la consommation d'énergie
- Réduction des émissions de GES
- Réduction des émissions de polluants atmosphériques

Ces orientations sont déclinées par domaine d'activité. Le PLUi répond plus favorablement aux orientations suivantes mais ne vient pas contredire les autres orientations du document :

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

4-3-3. Le Schéma Départementale des carrières

Le présent PLUi ne contrevient pas aux orientations du schéma départemental des carrières mentionnées en préambule du diagnostic territorial, tant sur les orientations concernant l'accès aux gisements et sites d'exploitation que sur les modes et voies de transport.

5 - Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000

5-1. Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le PLUi

Sur le territoire de la CCPBELVA, on compte deux sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitats et un au titre de la Directive Oiseaux. :

- ZSC Vallées de la Loire et de l'Allier (Habitats)
- ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire (Oiseaux)
- ZSC Site à chauves-souris de La Guerche-sur-l'Aubois (Habitats)

5-1-1. Zones Spéciales de Conservation « Vallées de la Loire et de l'Allier » - FR2400522

Cette zone de conservation s'étend le long des vallées de la Loire et de l'Allier sur 21 communes du Cher soit 4069 ha. Sur la communauté de communes des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, la ZSC concerne les communes riveraines de la Loire et de l'Allier (cf. tableau précédent).

Les habitats présents se décomposent en grands groupes de végétation :

- la végétation aquatique et du bord des eaux (végétation des eaux stagnantes mésotrophes à eutrophes et mégaphorbiaies)
- 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 « à bois tendres » (saule blanc) et les forêts « à bois durs » (ormeaie-chênaie-frênaie)

Parmi les 9 formations végétales inscrites à l'annexe I de la Directive Habitats, 2 formations prioritaires sont représentées sur le site :

- les **Pelouses calcaires de sables xériques** (code habitat Natura 2000 : 6120*) ;
- les **Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*** (91E0*).

Entre autres nombreuses espèces importantes de flore et de faune présentes sur le site ou susceptibles de l'être, on recense 15 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats (espèces justifiant, avec leurs habitats, la désignation du site) :

Tableau 3 : Liste des espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats, ayant conduit à la désignation de la ZSC

Groupe	Nom scientifique	Nom commun
Invertébrés	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Gomphe serpentin (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 échancrées (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

Les cartes du Document d'objectifs (DOCOB) font état d'une colonie de Marsilée (espèce menacée) sur la commune d'Apremont-sur-Allier et d'une bonne représentation des chiroptères (chaves-souris) à Apremont-sur-Allier, Cours-les-Barres et Cuffy.

La mulette, la grande alose, le saumon atlantique et la barbastelle sont comme la marsilée des espèces protégée et menacées de la zone.

5-1-2. Zones Spéciales de Conservation « Site a chauves-souris de la Guerche-sur-l'Aubois » - FR2402003

A la Guerche-sur-l'Aubois, une colonie de reproduction du Grand Murin (*Myotis myotis*) regroupant environ 350 individus est présente, depuis au moins une quarantaine d'années, dans les combles surplombant la chaufferie de l'école maternelle. Outre les dérangements directs des colonies dans les bâtiments, les activités humaines peuvent avoir des incidences plus ou moins durables sur les habitats de chasse indispensables à ces animaux.

Ainsi, le **Grand Murin** apprécie les boisements de feuillus avec des sous-bois ouverts ou encore les zones de prairies riches en coléoptères dans lesquels il glane ses proies. A ce titre, les zones bocagées et ripisylves sont des milieux particulièrement intéressants qu'il conviendra de préserver.



Figure 3 Grand Murin (photo F. Deschandol, Ph. Sabine)

5-1-3. ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire - FR2610004

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy-sur-Loire » est orientée nord-sud et se partage entre les départements de la Nièvre et du Cher. Ce site inclut les deux rives de la Loire

sur une longueur d'environ 80km et les deux rives de l'Allier sur environ 20km. Il concerne au total 43 communes, dont 22 communes du Cher.

Site d'intérêt ornithologique remarquable pour la nidification d'espèces inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux, cet espace constitue également un axe migratoire important. Un projet d'extension à l'ensemble du linéaire de la Loire et de l'Allier est à l'étude.

Du point de vue des milieux, le corridor fluvial se caractérise par une mosaïque de milieux (landes sèches à humides, pelouses sableuses, grèves, boisements alluviaux de bois tendres et/ou de bois durs) générant une importante biodiversité, tant animale que végétale.

Liste des habitats, de la faune et de la flore ayant justifié la désignation du site :

Cette ZPS héberge un grand nombre d'espèces d'oiseaux. D'après le DOCOB du site, **48 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux** sont ainsi présentes une partie de l'année sur le territoire de la ZPS. Parmi elles, 16 espèces sont identifiées comme nicheuses sur le site et 26 comme présentes chaque année, de passage ou en hivernage.

Parmi les espèces nicheuses, 3 ont des effectifs compris entre 2 et 15% des effectifs nationaux : les Sternes naine et pierregarin et la Cigogne blanche.

Pour les migrateurs réguliers, les effectifs les plus importants sont ceux de la Grue cendrée, du Balbuzard pêcheur et du Milan royal. Le Bec d'Allier et le secteur de Neuvy-sur-Loire sont 2 des 10 plus importants sites de stationnement de limicoles de la Nièvre.



Figure 4 : Balbuzard pêcheur



Figure 5 : Oiseaux emblématiques de grèves de la Loire : la Sterne naine et la Sterne pierregarin)

Tableau 4 : Liste des principales espèces de la ZPS inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux (en jaune les espèces nicheuses, en gras les espèces considérées comme « patrimoniales »)

Nom commun	Effectifs globaux estimés sur la ZPS			Évolution
	Nicheur	passage	hivernage	
Aigrette garzette	10 - 20 couples	-	Rare	augmentation
Alouette lulu	Assez commune	Assez commune	Assez commune	stable
Avocette élégante	-	0 – 23 indiv.	-	fluctuant
Balbuzard pêcheur	-	50 – 250 indiv.	-	stable
Bihoreau gris	14 – 60 couples	-	-	inconnue
Bondrée apivore	Rare	Commune	-	stable
Bruant ortolan	1 couple	-	-	fluctuant
Chevalier sylvain	-	0 - 2	-	stable
Cigogne blanche	17 couples	environ 70 individus	-	en augmentation
Cigogne noire	1 - 2 couples	environ 10 individus	-	en augmentation
Circaète jean-le-blanc	-	0 – 4 indiv.	-	inconnue
Combattant varié	-	0 - 30	-	fluctuant
Faucon émerillon	-	0 - 5	-	fluctuant
Faucon pèlerin	-	Rare	5 à 25	en augmentation
Grande aigrette	-	35 – 190	25 -70	en augmentation
Grue cendrée	-	100 000 - 250 000	200 - 1200	en augmentation
Guifette moustac	-	0 - 50	-	stable
Guifette noire	-	0 - 50	-	stable
Martin pêcheur d'Europe	16 - 32 couples	Régulier	Régulier	fluctuant
Milan noir	5 - 50 couples	-	-	stable
Milan royal	-	50 -200	250 -1000	inconnue
Oedicnème criard	19 - 31 couples	environ 100 individus	Rare	stable
Pic cendré	1 couple	Rare	Rare	inconnue
Pic mar	2 couples	Rare	Rare	inconnue
Pic noir	13 - 35 couples	Assez commun	Assez commun	en augmentation
Pie-grièche écorcheur	50 - 250 couples	-	-	stable
Pluvier doré	-	1 - 22	1 -102	fluctuant
Sterne naine	46 – 106 couples	-	-	fluctuant
Sterne pierregarin	56 – 161 couples	-	-	fluctuant

Les espèces migratrices et/ou hivernantes sont caractérisées par un grand nombre d'oiseaux aquatiques qui utilisent la Loire et l'Allier comme couloir de circulation, comme zone de gagnage ou comme dortoir. Certaines chassent dans la vase tandis que d'autres se nourrissent dans l'eau stagnante ou courante (piscivores, herbivores). Certaines espèces tels que les rapaces (Faucon pèlerin ou Milan royal) utilisent volontiers le bocage pour chasser. Les cultures sont utilisées par exemple par les Grues cendrées. La caractéristique principale de toutes les espèces migratrices sur le secteur, qu'elles utilisent le milieu aquatique, les cultures, le bocage ou les forêts, est d'avoir besoin de tranquillité et de ne pas être dérangées au moment des haltes migratoires.

D'autres espèces remarquables inféodées au fleuve et à sa dynamique fluviale car nichant sur les grèves ou dans les berges abruptes sont recensées sur le site, notamment le Chevalier guignette, le Guêpier d'Europe et l'Hirondelle de rivage.

6 grands habitats d'espèces sont recensés sur la ZPS :

- le lit vif, englobant les grèves et l'eau courante
- les prairies et le bocage associé (beaucoup plus représentatif sur le secteur Allier que sur le secteur Loire)
- les eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et roselières (seulement 2% de la surface totale de la ZPS)
- la ripisylve et les îlots boisés
- les milieux ouverts secs sur sable
- les zones agricoles (cultures et jachères)

Les deux premiers habitats sont ceux principalement utilisés par les espèces patrimoniales, tant pour la reproduction que pour l'alimentation.

Vulnérabilité

Tableau 5 : Synthèse des enjeux principaux du site pour les habitats d'espèces (tableau extrait du DOCOB)

Habitat d'espèces	Oiseaux de l'Annexe I de la Directive Oiseaux fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce nicheuse)	Espèces prioritaires fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce fréquente sur le site)	Enjeux	Degré de priorité
Lit vif (eaux courantes, grèves, falaises)	Oedicnème criard ; Sterne pierregarin ; Sterne naine ; Martin pêcheur ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Oedicnème criard* Sterne naine* Sterne pierregarin* Balbuzard pêcheur Cigogne blanche*	Restaurer et / ou maintenir l'habitat d'espèces	1
Prairies et bocage associé	Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Milan noir Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Pie grièche écorcheur ; Aigrette garzette	Cigogne blanche* Cigogne noire Pie grièche écorcheur* Grue cendrée Grande Aigrette		1
Eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et vasières	Sterne pierregarin ; Milan noir ; Sterne naine ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Grande Aigrette Sterne naine* Sterne pierregarin* Cigogne blanche* Cigogne noire*		2
Ripisylve et îlots boisés	Pic cendré ; Pic mar ; Pic noir Milan noir ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Aigrette garzette	Cigogne noire* Cigogne blanche*		2
Habitats secs sur sables	Alouette lulu ; Pie grièche écorcheur ; Bruant ortolan ; Milan noir ; Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Oedicnème criard	Oedicnème criard*		3
Zones agricoles	Alouette lulu ; Milan noir ; Cigogne blanche	Cigogne blanche* Grue cendrée		3

Légende : * : espèce nicheuse sur le site d'étude

Degré de priorité :

1 : Enjeux de gestion et de conservation très fort

2 : Enjeux de gestion et de conservation fort

3 : Enjeux de gestion et de conservation moyen à faible

Les principales menaces qui concernent le territoire de la ZPS sont les suivantes :

- diminution de la dynamique fluviale (facteur naturel) : enjeux pour l'existence des grèves, bancs de sable, boisements alluviaux et donc pour les zones d'alimentation et de nidification de nombreux limicoles
- modification des pratiques agropastorales et forestières (facteur anthropique)
- fréquentation accrue des milieux naturels (facteur anthropique) : notamment la fréquentation des grèves par les véhicules motorisés (motocross, quad, 4x4)

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

5-2-1. Incidences du PADD sur les sites

Le PADD du PLUI de la CCPBELVA a pour première volonté de « Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles » et pour seconde volonté « la préservation de la qualité du paysage et de l'identité rurale du territoire ».

Ces deux volontés impliquent le respect strict de la TVB affinée du pays LVA, l'intégration des sites Natura 2000 et la préservation directe ou indirecte des milieux naturels.

Le PLU prévoit ainsi **d'assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique** en préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Ces espaces incluent notamment la forêt alluviale des bords de Loire, la vallée de l'Aubois, les ensembles bocagers et prairiaux, les massifs forestiers, les nombreux plans d'eau, les zones humides (associées ou non à des cours d'eau), les sources, les pelouses...

Les haies et les arbres remarquables font également l'objet d'une protection par l'intermédiaire de prescriptions. La faune nocturne (faisant partie intégrante d'au moins un site Natura 2000) est également prise en compte par l'application d'une OAP thématique qui lui est propre venant compléter les prescriptions susnommées. L'ensemble des mesures du PADD concourent également à préserver le milieu naturel en périphérie des sites le long de la Loire et de l'Allier (superposition des zones inondables comprises dans le PPRi et des sites Natura 2000 de la Loire et de l'Allier restreignant fortement l'urbanisation sur ces secteurs). Cet aspect combiné avec la protection des éléments de nature ordinaire même au sein des milieux agricoles proches (zonage Ab et prescriptions au titre de l'environnement) tend à donner une incidence positive du PADD sur les sites Natura 2000.

5-2-2. Zonage et règlement :

Voici la synthèse du zonage s'appliquant aux différents sites Natura 2000 par commune :

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 »	ZSC « colonie de grands murlin »
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	/	/	UI

Le site Natura 2000 « colonie de grands Murlins » est en zone urbaine. Ce zonage n'est pas incompatible avec le maintien de la colonie, au contraire, les chiroptères apprécient les combles lors des périodes estivales. L'important est pour ce site que les milieux périurbains restent favorables au maintien et au développement de la colonie. Ainsi, les éléments importants pour la colonie (gîtes secondaires, zone de repos, zones de chasse, structures linéaires de repère...) sont maintenus par un zonage imposant leur maintien (zonage N et zonage A complétés de prescriptions). Une OAP thématique vient compléter le zonage afin de mieux protéger cette colonie.

5-2-3.Synthèse

Afin d'évaluer le risque que le PLUi porte atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, les questions proposées dans la circulaire du 15 avril 2010 du Ministère de la transition écologique et solidaire sont analysées :

	ZSC	ZPS
--	-----	-----

Le PLUI risque-t-il :		
de retarder ou d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site ?	Non	non
de déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables ?	Non	non
d'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site ?	Non	non
de changer les éléments de définition vitaux (équilibre en aliments par exemple) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème ?	Non	non
de changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site ?	Non	non
d'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique) ?	Non	non
de réduire la surface d'habitats clés ?	Non	non
de réduire la population d'espèces clés ?	Non	non
de changer l'équilibre entre les espèces ?	Non	non
de réduire la diversité du site ?	Non	non
d'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations, leur densité ou l'équilibre entre les espèces ?	Non	non
d'entraîner une fragmentation ?	Non	non
d'entraîner des pertes ou une réduction d'éléments clés (par exemple : couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc...) ?	Non	non

Ainsi, le PLUI n'engendre pas de destruction ou de dégradation d'un habitat naturel ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés, ni de destruction ou de perturbation dans la réalisation du cycle vital d'une espèce ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés.

Le PLUI de la CC PBELVA est ainsi conçu dans le respect des espaces naturels sensibles que sont les habitats Natura 2000 et des espèces, souvent remarquables, qui y évoluent.

Son zonage est donc adapté aux enjeux environnementaux importants que sont les deux sites Natura 2000 de la vallée de la Loire et de l'Allier et le site ponctuel de La-Guerche-sur-l'Aubois.

En ne prévoyant aucune urbanisation ou équipement à proximité de la Loire et de ses espaces associés ou en relation directe ou indirecte, le document d'urbanisme n'aura aucune incidence négative notable sur les deux sites Natura 2000 de la vallée de la Loire et de l'Allier qu'abrite le territoire de CC PBELVA, ni sur les espèces qui les fréquentent.

En ce qui concerne le site ponctuel situé à La-Guerche-sur-l'Aubois, la situation immédiate autour du site ne change pas. Le zonage et les prescriptions périurbaines tendent à protéger les éléments permettant le maintien et le développement de la colonie. Le document d'urbanisme n'aura donc pas d'incidence négative notable sur ce site non plus.

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

6-1. Principes

Une fois le PLUi de la CCPBELVA approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Ainsi, l'évaluation environnementale qui en est faite ici prévoit les indicateurs et leurs modalités de suivi. Ce dispositif permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permettra, le cas échéant, de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

6-2. Fondements réglementaires

Les fondements réglementaires en sont les suivants :

Article R.151-3 du Code de l'urbanisme :

6° Le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme :

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Article L.153-29 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Le rouleau est fini.

6-3. Choix des indicateurs de suivi

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLUi et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Ainsi, les indicateurs choisis pour le PLUi de la CCPBELVA concernent les thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial. Certains indicateurs, ceux d'état, permettront d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLUi. Les indicateurs d'efficacité, mesureront, quant à eux, l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLUi. Ils permettront également de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation.

Les indicateurs de suivi du PLUi de la communauté de communes Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

indicateur de suivi	état initial	objectifs	fréquence d'évaluation	par qui :
1 – Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles (dont prise en compte ressource en eau et risque inondation)				
Linéaire de haies créées	0	A minima les OAP	annuelle	Par commune
Pratique des fauches tardives : nombre d'actions menées par les communes	0 ?	1 action par commune au moins	biennale	Par commune
Nb de Chiroptères dans la colonie de la Guerche	340	Aucune diminution	quinquennale	Muséum de Bourges ou autre structure naturaliste
Actions de restauration de milieux humides ou cours d'eau menées : nombre d'actions menées sur le territoire de la CC		1 action par commune en moyenne	quinquennale	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
Création ou restauration de ripisylves : linéaire créé	0	3 actions à l'échelle de la CC	quinquennale	Communes concernées par cours d'eau puis synthèse à l'échelle de la CC
Nombre de sinistres déclarés liés à une inondation	0	sans objet	biennale	Par commune et rassemblé au niveau de la CC
Imperméabilisation des parcelles : - pourcentage des nouveaux projets dont l'imperméabilisation est $\leq 30\%$ de la surface concernée et pourcentage des projets dont l'imperméabilisation est comprise entre 30 et 50% de la surface	0		biennale	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
Panneaux photovoltaïques installés (nb ou surface)			quinquennale	CC, ADEME, Chambre d'Agriculture...
Nombre d'installations ANC conformes (% par rapport au nombre total)			quinquennale	SPANC
Nombre d'installations ANC total			quinquennale	SPANC

Capacité nominale des STEP / nb EH raccordés	A définir par station	Toujours > à 0	quinquennale	Services assainissements, rassemblés au niveau de la CC
surface consommée en précisant l'occupation précédente du sol (jardin, friche, prairie, boisement, espace artificialisé)	0	45 ha (max) d'ici 2035	annuelle	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
3 – Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale				
Patrimoine bâti : nombre d'actions menées pour la préservation ou la restauration d'éléments de patrimoine				Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
4 – Développer une stratégie touristique basée sur les atouts du territoire				
Nombre d'hébergements touristiques créés et type			biennale	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
Linéaire de liaisons douces créées			biennale	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
Taxe de séjour			Annuelle	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
5 - Conforter le niveau d'équipements				
6 - Protéger l'activité agricole				
SAU du territoire et évolution en % par rapport à l'année n-5			quinquennale	données RGA et INSEE à l'échelle de la CC
Nombre d'exploitants sur le territoire			quinquennale	données RGA et INSEE à l'échelle de la CC
Nombre de bâtiments agricoles reconvertis			Annuelle	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
7 - Mettre en place les conditions pour accueillir des activités économiques				
Nouvelles implantations sur les zones dédiés aux activités économiques : nombre			quinquennale	Par zone d'activité puis synthèse à l'échelle de la CC
Installation de nouvelles entreprises sur le territoire			quinquennale	Données INSSE par commune : synthèse à l'échelle de la CC
8 - Proposer une offre de logements diversifiée				
9 - Estimer les besoins en logements d'ici 2035				
Population	10 003	10 250	annuelle	CC
Nombre de logements créés	0	360	annuelle	Par commune et rassemblé au niveau de la CC

10 - S'appuyer sur l'armature actuelle du territoire pour répartir les possibilités de construire				
Logements vacants : nombre de logements vacants mobilisés		50 logements vacants mobilisés d'ici à 2035.	quinquennale	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
11 - Une organisation territoriale rationnelle pour éviter la dispersion du bâti				
Permis de construire : localisation (bourg ou hameau)				
12 - Une plus grande densité, différenciée selon les secteurs				
Permis de construire : taille des parcelles		Taille moyenne : 1200 m ²	annuelle	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC
13- Un développement équilibré entre densification et extension urbaine				
Permis de construire : situation par rapport à l'enveloppe urbaine (dents creuses ou extension)		Au moins 50% dans l'enveloppe urbaine	Annuelle	Communes puis synthèse à l'échelle de la CC

7 - Résumé non technique

7-1. Aspects de méthodologie

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la commune de la CCPBELVA, il a été réalisé un **état initial de l'environnement**. Ce diagnostic environnemental a fait ressortir :

- les principaux **constats** relatifs à chacun des thèmes étudiés,
- les **atouts** et les **contraintes**,
- et enfin les **enjeux environnementaux** pour chacun d'entre eux.

Bien les identifier permet de s'assurer par la suite, que le projet n'aura pas d'incidences négatives sur ces thèmes ou, le cas échéant, prévoira des mesures pour les éviter.

L'**analyse bibliographique** de l'ensemble des documents recueillis ainsi que des plans et programmes dépassant l'échelle communale a été complétée par la réalisation de **visites et expertises de terrain** (octobre 2016 et mai 2018) sur la communauté de communes et ses alentours. La **photo-interprétation** a également été utilisée notamment pour améliorer la connaissance sur les zones non accessibles lors des visites. Ces éléments ont permis de prendre connaissance aussi bien des secteurs de projets ou sites susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLUI, que des éléments de patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage (ambiances...).

L'**analyse thématique** de l'état initial de l'environnement a été menée en parallèle de l'analyse des caractéristiques urbaines des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLUI. Pour chaque secteur, la vision des enjeux environnementaux perçus par l'écologue et celle portée par l'urbaniste ont donné lieu à un **dialogue constructif** visant à rechercher les synergies et limiter les antagonismes. Cette vision croisée a également été partagée avec les élus qui l'ont amendée et aussi parfois procédé à des arbitrages. Différentes (au moins 6) versions du zonage ont ainsi vu le jour entre septembre 2017 et mai 2019.

Une **analyse des effets probables** de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été menée conjointement. Pour chaque thématique environnementale, il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.

Ce sont ainsi les différentes pièces du PLUI qui ont été analysées : les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les prescriptions écrites du règlement et le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

7-2. Résumé non technique

L'article L122-4 du Code de l'Environnement précise la liste des plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou au cas par cas. La communauté de communes étant dotée de zones naturelles contenant des milieux remarquables classés au titre de « Natura 2000 », le PLUI de la commune doit faire l'objet d'une évaluation environnementale dont le contenu est fixé par le décret R515-3 du Code de l'Urbanisme.

7-2.1 Analyse de l'incidence du PLUI sur les composantes environnementales

Avec une population d'environ 10 003 habitants aujourd'hui, les objectifs démographiques pour la CCPBELVA sont de l'ordre de 10 250 habitants à l'horizon 2035. En prenant en compte cette évolution et les besoins associés, le besoin évalué est de 360 logements.

Les principaux enjeux ayant présidé à l'élaboration du PLUI sont les suivants :

- **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.**

Le PLUI de la CC PBELVA prévoit le développement maîtrisé de son urbanisation par notamment une densification de son tissu urbain, une lutte contre l'étalement urbain, et la dispersion du bâti...

Ainsi, on comptait un peu plus de 338 Ha disponibles et destinés à l'urbanisation dans les anciens documents d'urbanisme (PLU, POS, et CC), aujourd'hui environ 83 ha ont été conservés, soit une réduction de 270 ha de la consommation d'espace.

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

Les incidences du PLUi sur les différentes thématiques environnementales identifiées sont synthétisées dans le tableau de la page suivante.

La hiérarchisation des incidences suit la légende suivante :

incidences très positives	+++
incidences positives	++
incidences assez positives	+
incidences neutres / pas d'incidences	
incidences assez négatives	-
incidences négatives	--

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP	
Patrimoine culturel	<ul style="list-style-type: none"> - Cohabitation entre le patrimoine bâti d'importance culturelle et chiroptères - Maintien du caractère rural - Intégration du patrimoine bâti dans son milieu - Concurrence entre éléments de patrimoine et continuité écologique sur les cours d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine - Amélioration de la connaissance - Bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale - Préservation des caractéristiques du bâti traditionnel - Préservation du bourg d'Apremont-sur-Allier 	++	Intégration paysagère des constructions nouvelles et anciennes.	<ul style="list-style-type: none"> - Identification exhaustive du patrimoine remarquable et ordinaire du territoire - Prescriptions au titre du paysage et de l'environnement - Règles protégeant le style architectural local - Règles imposant l'intégration du nouveau bâti avec le patrimoine local - Au sein des OAP : <ul style="list-style-type: none"> o Maintien et création de haie à vocation paysagère
			+++	Préservation et renforcement des haies et formations végétales d'entrée de bourg	
			++	Préservation du bourg d'Apremont-sur-Allier	
			++	Identification et protection du patrimoine	
Patrimoine Naturel et Paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la diversité des unités paysagères - Présence de sites Natura 2000 (3) dont deux en lien avec les bords de la Loire et de l'Allier. - Présence de 6 ZNIEFF (4 de Type 1 et 2 de type 2) toutes reliées à des milieux humides ou associés- 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel - Préservation des espaces naturels remarquables - Préservation de l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole - Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics - Maintenir les chemins support d'une trame végétale et support de liaison ou de découverte du paysage. - Préconisations paysagères au niveau des secteurs sensibles - Dans le cadre d'un nouvel aménagement, prendre en compte la qualité des paysages (cônes de vue ou du principe de co-visibilité). - Préserver l'identité et les particularités des unités paysagères - Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties - Traiter de manière qualitative les espaces de transitions par un traitement paysager. - Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées 	+++	Zones à protéger prises en compte dans le zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation des éléments paysagers tant que bon état sanitaire ou compatibilité avec ouvrages existant par le règlement (prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques) - Si besoin renouvellement - Si incompatibilité, déplacement et replantation ou mesures compensatoires. - - Création d'un zonage spécifique pour les zones importantes au regard de la biodiversité - Conservation des haies et arbres existant sur les secteurs AU dans leur ensemble. - Création de nouvelles haies venant compléter l'insertion des zones AU dans le paysage - Création d'une liste d'essences à privilégier - Respect de zones de recul visant à la protection du paysage au sein des secteurs AU - Cadrage de l'imperméabilisation des sols - Création d'une OAP thématique Biodiversité donnant des préconisations et des recommandations supplémentaires
			+++	Protection des éléments de paysage forts.	
			++	Protection des enveloppes végétales péri-urbaines	
			++	Protection des chemins de liaison douce	
			+	Protection du patrimoine forestier	
			++	Protection des zones les plus sensibles en y imposant un zonage plus restrictif	
			++	OAP cadrant l'intégration paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation	
			++	OAP thématique visant à protéger le patrimoine naturel ordinaire	
Trame verte et bleue (+ trame noire)	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau dense de milieux d'intérêt - Diversité des milieux d'intérêt - Une nature ordinaire bien préservée (réseaux bocagers, arbres notables, ...) - Interconnexion forte de la TVB avec les milieux hors CC - Une population de chiroptère à prendre en compte au travers de la trame noire 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les trames verte, bleue et noire du Pays et les intégrer à la stratégie de développement du territoire - Préserver les espaces naturels remarquables identifiés en tant que réservoirs de biodiversité - Identifier et préserver les continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces et les échanges. 	++	Prise en compte et affinage de la trame verte et bleue du pays Loire Val d'aubois.	<ul style="list-style-type: none"> - Règles de clôtures adaptées à la perméabilité de la faune en fonction des zones. - Respect des zones de recul visant à la protection et des milieux sensibles (lisières, zones humides...) au sein des secteurs AU - Zonage spécifique protégeant les zones de continuité écologique : zones N et/ou indice « b » - Repérage et protection des éléments de continuité écologique via les prescriptions. - OAP maintiennent les haies périphériques aux zones AU. - OAP thématique « Biodiversité » donne des préconisations et recommandations pour la trame noire et des préconisations sur l'éclairage
			+++	Protection de la trame verte et bleue par le règlement	
			++	Protection via des préconisations au sein d'une OAP de la trame noire	
			+	Protection via les préconisations imposant la conservation, l'entretien et la compensation	
Ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Atteinte à la qualité des milieux associés à la ressource en eau. - Atteinte à la qualité de la ressource en eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la protection de la ressource en eau en préservant les zones humides, en respectant les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage, en veillant à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées 	++	Aucune urbanisation nouvelle au sein des aires de protection rapprochée des captages de <ul style="list-style-type: none"> - Marseilles-lès-Aubigny, - Cuffy - Bellefeuille à la Guerche sur l'Aubois. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aires de protection de captage majoritairement classée en zone naturelle - Prescriptions visant à protéger les zones humides et cours d'eau

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP
			+/- Captage de Jouet-sur-l'Aubois : - zone Nph (possibilité de projet photovoltaïque)	
			- Captage de Couvache : - 1.3ha (en extension) et 2.36ha (dents creuses) - Création d'une zone NI d'environ 12ha	
			++ Zones humides mieux intégrées et protégées sur le territoire par des mesures réglementaires	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Concurrence entre les milieux naturels et la production d'énergie - Continuité écologique des cours d'eau - Faible offre de transport en commun pour les déplacements domicile travail rendant le territoire dépendant aux énergies fossiles 	<ul style="list-style-type: none"> - Etudier les possibilités de développer les énergies alternatives - Favoriser l'implantation de projets innovants en matière de production d'énergie. - Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs. - Améliorer la mobilité en favorisant la pratique du covoiturage - Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits de circuits courts ou de transformation de produits - Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et au haut débit - Maintenir l'offre d'équipements, de services et de commerces - Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité 	+/- Zones dédiées au photovoltaïque en réponse à une demande croissante de projets d'implantation. (principalement le long de l'Aubois)	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un zonage Nph dédié au photovoltaïque - Dérogation aux règles architecturales en cas de projet de construction bioclimatique ou projet énergétique si réflexion de leur intégration - Absence de règles dans le cas d'ouvrages spécifiques (télécommunications, abris de bus, support de transport d'énergie)
			+ Diminution de la dépendance aux véhicules motorisés avec le maintien/la favorisation des commerces de proximité	
			+ Poursuite de la couverture du territoire par le haut débit permettant le télétravail	
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque inondation présent le long des cours d'eau principaux du territoire (PPRi de la vallée de la Loire et de l'Allier, risque d'inondation le long de l'Aubois) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les risques d'inondation du PPRi Loire mais aussi dans les secteurs bâtis près de l'Aubois. 	++ Prise en compte des risques inondation sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Respect du zonage du PPRi - Création d'une zone Uj pour les zones considérées comme potentiellement inondables le long de l'Aubois, - Aucun comblement des dents creuses dans les zones urbanisées constructibles du PPRi. - Respect de zones de reculs sur les OAP en bord de canal ou à proximité de l'Aubois
Risques technologiques et nuisances d'origine humaine	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le faible niveau et la répartition de la nuisance sur le territoire - Rupture de continuité par les éléments routiers et ferroviaires - Pression sur des zones de continuités par la présence de ressources 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation d'activités de bureaux, commerces, services mais aussi activités industrielles ou artisanales n'entraînant pas de nuisances exagérées pour le voisinage, sur l'ensemble du territoire, dans les groupes bâtis. - Assurer une bonne répartition sur le territoire de petites zones artisanales, sans multiplier démesurément les sites d'implantation. 	+/- Maintien et renforcement des pôles artisanaux actuels sans multiplication des sites d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Industries ou ateliers artisanaux sont autorisés en zone U, AU sous conditions de ne pas entraîner de nuisances et de s'intégrer dans l'environnement - Industries, entrepôt etc interdits en zone A ou N (à l'exception des locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés et zone Nei)
			+/- Extension d'une zone d'exploitation du sol à Menetou-Couture en zone N hors réservoirs de biodiversité et zone de continuité sans consommation d'espace naturel supplémentaire.	
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> - Perturbation de la faune en zone sensible - Augmentation de la pression humaine sur des milieux sensibles - Nuisance vers la trame noire (chiroptères) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine bâti - Favoriser le développement de l'hébergement touristique - Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles - Prolonger le maillage du territoire en liaisons douces - Permettre le développement du tourisme fluvial, - Conforter les activités équestres - Soutenir le développement du golf de Saint-Hilaire - Poursuivre la mise en valeur du Plan d'eau de Robinson et du camping, - S'appuyer sur la stratégie d'animation touristique du Pays basée sur le tourisme industriel. 	+ Protection des liaisons douces péri-urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation de création d'hébergements touristiques en zone A ou N - Indice « I » permettant l'implantation ou le développement de sites à vocation touristique - Identification et protection de chemins et de voies douces pour garantir l'existence et renforcer l'offre de randonnées pédestres, pistes cyclables etc... - Protection des éléments du paysage et du patrimoine pour garantir l'attractivité du territoire - OAP viennent cadrer le développement de 2 zones de loisirs
			++ Préservation d'éléments patrimoniaux (bâti et naturels) touristiques (bourg d'Apremont, cônes de vues, chemins de randonnées, haies, arbres remarquable, lavoirs...)	
			- Création de secteurs voués aux loisirs touristiques	
			- Zone de loisirs au niveau du bec d'Allier à Cuffy pour prendre en compte les aménagements de loisir déjà existant sur place (club de Canoë et terrains de foot), une part de cette zone de loisir est située en zone Natura 2000.	

Thématiques	Enjeux Environnementaux	Orientations du PADD qui prennent en compte l'enjeu	Incidences générales de la mise en œuvre du PLUI	Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP	
Economie, Industrie et Equipement	- Consommation de milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...). - Maintenir voire développer l'offre en termes d'équipements, de services et de commerces dans les pôles de centralité, de proximité ou de développement. - Conforter les pôles commerciaux existants. - Permettre le développement des équipements communaux et le maintien ou l'implantation de commerces de proximité 	-	Le PLUi privilégie l'implantation des commerces de proximité, oriente l'implantation des grandes surfaces au sein de cités artisanales déjà existantes, il y a donc peu de consommation d'espace supplémentaire	- - Autorisation d'implantation de commerces et activité de services en zone U et AU mais interdiction en zone A (sauf restaurants) ou N
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver un cadre de vie agréable et des sites naturels d'exception tout en permettant le développement des activités agricoles liées essentiellement aux cultures de céréales et à l'élevage bovin - Maintenir les réseaux bocagers et les éléments de nature ordinaire sur les territoires agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la vocation agricole du territoire - Préconiser un mode de développement permettant de limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles. - Limiter le mitage au sein de l'espace agricole - Favoriser le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles exploitées. - Veiller à une utilisation économe du sol 	+	Faible consommation des espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi a restreint sa consommation d'espace agricole dans son zonage : <ul style="list-style-type: none"> o Priorisation du comblement des dents creuses o Urbanisation centrée sur les bourgs o Règles d'implantation des annexes limitant l'étalement et le mitage des terres - Création d'un zonage Ab afin de faire coexister zones agricoles et zone de biodiversité. - Imperméabilisation des sols limitée afin d'assurer une faible consommation d'espace à la parcelle
			+	Chemins agricoles maintenus et renforcés avec préservation des alignements d'arbres	
			+/-	Facilité de conversion des bâtiments agricoles.	
			++	Protection des milieux ou éléments sensibles par le zonage et les prescriptions	
Modération de la consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> - Les documents d'urbanisme (CC, PLU, POS...) précédents étaient plus consommateurs d'espace - La pression sur les milieux périurbains, les espaces agricoles, naturels et forestiers est plus forte - La pression sur la vallée de l'Aubois et la trame noire est forte (communes consommatrices d'espace le long de l'Aubois) 	<ul style="list-style-type: none"> - Proportionner l'urbanisation 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 - Réduire l'urbanisation diffuse - Limiter la dispersion du bâti* - Limiter la consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers 	+	Volonté de développement de l'urbanisation en adéquation avec les besoins réels.	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs « rendus » aux zones rurales (A et N) - Réduction de l'étalement urbain par l'urbanisation prioritaire en « dent creuse ». - Règles volumétriques en zones rurales cadrant l'emplacement et limitant la taille des annexes ou extensions.
			+/-	Réduction forte de la consommation d'espace des zones naturelles et agricoles	
			+	Consolidation des bourgs	
			+	Biodiversité mieux intégrée et protégée au document	
			++	Protection des zones humides et les milieux naturels sensibles via divers moyens.	
			++	Choix d'urbanisation orienté de préférence vers les milieux « banals »	
			+	Prise en compte d'une faible croissance	
			+/-	Prise en compte du desserrement des ménages. Effet compensé par l'adaptation des surfaces constructibles réduites.	
+	Prise en compte de la reprise des logements vacants.	<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs de densité fixée pour chaque OAP habitation - Limitation de l'imperméabilisation des sols pour chaque OAP 			

Le PADD a traduit une volonté globale de protection de la richesse patrimoniale (bâti et naturel) du territoire comme point stratégique de leur développement. Le cadre de vie, la richesse paysagère et la diversité des milieux présents sur la CC sont placés au cœur de la stratégie de développement du territoire. Cette volonté s'est traduite par la création de zones dédiées au tourisme, aux énergies renouvelables, par le maintien des commerces de proximité, par la protection des éléments naturels (...) au travers d'un règlement et d'OAP.

Ces derniers traduisent les volontés du PADD et protègent les éléments naturels importants du territoire (prise en compte de la trame verte, bleue et noire du pays, protection des zones corridors et des réservoirs de biodiversité).

Dans l'ensemble le PLUi a une incidence positive sur l'environnement.

7-2.2. Analyse de l'incidence du PLUI sur le réseau Natura 2000

a/ Site Natura 2000 concernés :

Il existe 3 sites classés au titre de NATURA 2000 dont les emprises recoupent le territoire intercommunal. Les relations qu'entretiennent ces sites avec le territoire intercommunal sont dans ce cas évidentes mais des relations indirectes peuvent parfois lier des territoires qui sont distants (ruissellement, rupture de corridor...)

a-1/ Zones Spéciales de Conservation « Vallées de la Loire et de l'Allier » - FR2400522

Cette zone de conservation s'étend le long des vallées de la Loire et de l'Allier sur 21 communes. 15 espèces inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats sont présentes sur le site (3 invertébrés, 4 poissons, 7 mammifères et une plante).

Le PLUi prend en compte cette ZSC en la classant intégralement en zone naturelle (N), naturelle protégée (Nb) et en zone agricole naturelle protégée (Ab) à Apremont-sur-Allier. Ce zonage protège le site de toute urbanisation majeure. A noter qu'à Cuffy, 3ha du site Natura 2000 ont été zonés en zone de loisir inondable afin de permettre l'activité du centre de canoë kayak et de formaliser la présence de 3 terrains de foot.

Le PPRi de la Loire et de l'Allier vient recouper ce site N2000 et lui offre une seconde protection réglementaire.

a-2/ Zones Spéciales de Conservation « Site à chauves-souris de La-Guerche-sur-l'Aubois » - FR2402003

A La-Guerche-sur-l'Aubois, une colonie de reproduction du Grand Murin (*Myotis myotis*) regroupant environ 350 individus est présente, depuis au moins une quarantaine d'années, dans les combles surplombant la chaufferie de l'école maternelle qui est en milieu urbanisé.

Un ensemble de prescriptions linéaires et surfaciques ainsi qu'un zonage péri-urbain viennent protéger les éléments naturels favorables à la survie de la colonie. Ces éléments réglementaires sont complétés par une OAP thématique venant conseiller les services publics sur l'insertion des chiroptères et la faune nocturne en milieu urbain et péri-urbain.

a-3/ ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy sur Loire- FR2610004

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy-sur-Loire » est un site d'intérêt ornithologique remarquable. Ce site inclut les deux rives de la Loire sur une longueur d'environ 80km et les deux rives de l'Allier sur environ 20km. Ce site recoupe grandement la ZSC – FR2400522 présentée ci-dessus.

48 espèces d'oiseaux d'intérêt (inscrit à l'annexe de la directive Oiseaux) sont présentes sur le site. Cette ZPS est considérée comme une station de migration importante. L'ensemble des espèces présentes sont sensibles aux perturbations et sont toutes reliées aux milieux aquatiques de la Loire et de l'Allier d'où l'importance de la protection de ces deux cours d'eau.

Le PLUi protège ce site par un zonage limitant l'urbanisation (zone naturelle N, naturelle protégée Nb et en zone agricole naturelle protégée (Ab) à Apremont-sur-Allier). Comme pour la ZSC- FR2400522, 3 ha ont été zonés NLi. Le PPRi offre ici protection supplémentaire au site.

b/ Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUI sur les deux sites.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI affiche la volonté de « Protéger les espaces naturels remarquables, les espaces de nature « ordinaires », économiser et valoriser les ressources naturelles ».

Il prévoit d'assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique en préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, ceux-ci comprennent 2 des 3 zones Natura 2000 du PLU. L'ensemble des mesures du PADD concourent également à préserver le milieu naturel en périphérie des sites le long de la Loire et de l'Allier (superposition des zones inondables comprises dans le PPRi et des sites Natura 2000 de la Loire et de l'Allier restreignant fortement l'urbanisation sur ces secteurs). Cet aspect combiné avec la protection des éléments de nature ordinaire même au sein des milieux agricoles proches (zonage Ab et prescriptions au titre de l'environnement) tend à donner une incidence positive du PADD sur les sites Natura 2000.

Le règlement écrit et les prescriptions viennent protéger les 2 sites le long de la Loire et de l'Allier et viennent protéger les éléments péri-urbains favorables au 3^e site de la CC à La-Guerche-sur-l'Aubois.

7-2.4. Synthèse :

En ne prévoyant aucune urbanisation ou équipement à proximité de la Loire et de ses espaces associés ou en relation directe ou indirecte, le document d'urbanisme n'aura aucune incidence négative notable sur les deux sites Natura 2000 de la vallée de la Loire et de l'Allier qu'abrite le territoire de CC PBELVA, ni sur les espèces qui les fréquentent.

En ce qui concerne le site ponctuel situé à La-Guerche-sur-l'Aubois, la situation immédiate autour du site ne change pas. Le zonage et les prescriptions périurbaines tendent à protéger les éléments permettant le maintien et le développement de la colonie. Le document d'urbanisme n'aura donc pas d'incidence négative notable sur ce site non plus.

Le projet de la communauté de communes respecte les 3 sites Natura 2000 du territoire.