

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le vingt-neuf mars deux mil vingt et un à dix-huit heures, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 19 mars 2021, s'est réuni sous la présidence de M. Olivier HURABIELLE, Président.

Nombre de conseillers	
En exercice :	31
Présents :	23
Votants:	27

ETAIENT PRESENTS : MMES ET MM

ALBERT (Torteron), BEZE (La Guerche sur l'Aubois), BUISSON (Germigny l'Exempt), CADIOT (Jouet sur l'Aubois), COMBEMOREL (La Guerche sur l'Aubois), COURZADET (La Chappelle Hugon), DE BARTILLAT (Apremont-sur-Allier), DE VILLELE (Marseille lès Aubigny), DUCASTEL (La Guerche sur l'Aubois), GIOT (La Chappelle Hugon), HURABIELLE (Cuffy), LAURENT (Jouet sur l'Aubois), LIANO (Menetou-Couture), LORRE (Cuffy), MANCION (Cours les Barres), MAUPASTE (La Guerche sur l'Aubois), MOREAU (La Guerche sur l'Aubois), MOUTON (Marseille lès Aubigny), PAQUET (La Guerche sur l'Aubois), POUGNET (La Guerche sur l'Aubois), RATILLON (Menetou-Couture), RODRIGUES (Torteron), SAUVAGNAT (Torteron).

EXCUSES : MMES ET MM

AUTIER (Apremont-sur-Allier), BONDOUX (Cours les Barres), BOUQUELY (Jouet sur l'Aubois), BEATRIX (Germigny l'Exempt), BREYER (Le Chautay), DELASSUS (Le Chautay), HANQUIEZ-PAUTRAT (Saint-Hilaire de Gondilly), THIBAUT (Saint-Hilaire de Gondilly).

EXCUSES AVEC POUVOIR : MMES ET MM

Mme AMIOT (Cours les Barres) à M. MANCION, M.DUCROT (Cuffy) à Mme LORRE, M. FONTAINE (La Guerche sur l'Aubois) à Mme BEZE, Mme PRUVOST (Jouet sur l'Aubois) à Mme CADIOT.

SECRETAIRE : Mme ALBERT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 153-21 et L. 153-22 relatifs à l'approbation du PLU ainsi que ses articles L. 153-24 et L. 153-25 relatifs au caractère exécutoire du PLU;

Vu les statuts de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et notamment ses compétences en matière d'urbanisme et de PLU intercommunal;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 61/2015 du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois avec les objectifs et fixant les modalités de concertation;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 62/2015 du 16 décembre 2015 arrêtant les modalités de collaboration entre la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et les communes membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 47/2018 du 13 novembre 2018, portant au débat les orientations générales du PADD, intervenant suite aux débats dans les conseils municipaux des communes membres qui se sont tenus entre le 5 octobre et le 8 novembre 2018;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 43/2019 du 09 mai 2019, décidant d'appliquer le régime des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783) ;

Vu les délibérations du conseil communautaire n°44/2019 et n° 46/2019 du 09 mai 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLUi ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°81/2019 du 21 octobre 2019 retirant la délibération n°44/2019 tirant le bilan de la concertation et la délibération n° 46/2019 arrêtant le projet d'élaboration du PLUi ;

Vu les délibérations du conseil communautaire n° 15/2020 et n° 16/2020 du 09 mars 2020 tirant le bilan de la concertation et décidant d'arrêter le projet d'élaboration du PLUi;

Vu les avis réputés favorables des communes consultées selon les dispositions de l'article L. 153-15 du Code de l'Urbanisme, au terme du délai de consultation réglementaire ;

Délibération n° 13/2021

**APPROBATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
(PLUi)**

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes publiques consultées sur le dossier de PLUi arrêté : Syndicat Mixte du Pays Loire Val d'Aubois en date du 7 juillet 2020, Chambre de Commerce et d'industrie (CCi) du Cher en date du 10 juillet 2020, Communauté De Communes du Pays de Nérondes en date du 15 juillet 2020, Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 21 août 2020, Chambre d'Agriculture du Cher en date du 3 septembre 2020, Département du Cher en date du 14 septembre 2020, Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) en date du 16 septembre 2020, Etat en date du 21 septembre 2020, Région Centre Val de Loire en date du 24 septembre 2020, Communauté De Communes Berry Loire-Vauvise en date du 25 septembre 2020 ;

Considérant la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée adressée à Monsieur le Préfet du Cher en date du 29 juin 2020, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable sur le territoire ;

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

Vu l'arrêté préfectoral n°2020-1260 statuant sur cette demande de dérogation à l'urbanisation limitée du 21 octobre 2020 ;

Vu le courrier de l'Autorité Environnementale en date du 02 octobre 2020 informant que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 104-25 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la décision N° E19000142/45, en date du 27 août 2019, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur François MARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur ;

Vu l'arrêté n°2020/URB-01 du 26 octobre 2020 de Monsieur le Président prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant notamment sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et l'avis d'enquête publique ainsi publié ;

Vu l'enquête publique organisée sur le territoire de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois du 18 novembre 2020 au 18 décembre 2020 ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur mentionnant un avis favorable sans réserve avec recommandations sur le projet ;

Vu les décisions du comité de pilotage du 3 février 2021 concernant la prise en compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ;

Vu les demandes complémentaires d'avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de dérogation à l'urbanisation limitée suite à l'enquête publique concernant la création de nouveaux Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), une extension de l'urbanisation et l'autorisation du camping à la ferme dans le règlement de la zone agricole ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 18 février 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021-0210 statuant sur cette demande complémentaire de dérogation à l'urbanisation limitée du 1er mars 2021 ;

Vu la réunion de la conférence intercommunale des maires du 1er mars 2021 relative à la présentation des avis sur le projet de PLUi, les observations du public et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au projet arrêté ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet ;

Avant tout chose, Monsieur le Président rappelle que le territoire est couvert par différents documents d'urbanisme :

-Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de La Guerche sur l'Aubois, applicable jusqu'à la fin de la procédure d'élaboration du PLUi,

-Une carte communale sur la commune de La Chapelle Hugon, applicable jusqu'à la fin de la procédure d'élaboration du PLUi;

-Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) sur les communes de Cours les Barres, Cuffy, Jouet sur l'Aubois, Marseilles les Aubigny et Torteron depuis la caducité de leur Plan d'Occupation des Sols (POS) respectif au 31 décembre 2020,

-Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) sur les communes d'Apremont sur Allier, Germigny l'Exempt, Le Chautay, Menetou-Couture et Saint Hilaire de Gondilly,

L'approbation du PLUi emportera l'abrogation de ces documents d'urbanisme.

Monsieur le Président rappelle que le territoire de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois est, en outre, soumis à la règle dite de "constructibilité limitée" en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définie par les articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, suite à la saisine effectuée par la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois, des dérogations ont été accordées par Monsieur le Préfet sur les secteurs sollicités.

Monsieur le Président rappelle enfin, que, dans la mesure où le territoire de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois comprend un certain nombre de sites « Natura 2000 » le PLUi est soumis à une évaluation environnementale conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 104-1 et suivants, article L. 104-4 et suivants). A ce titre, a été saisie, pour avis, la mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire qui ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois.

Approbation du PLUi

Monsieur le Président rappelle que par délibération en date du 09 mars 2020, le conseil communautaire de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Celui-ci a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux personnes publiques consultées qui avaient 3 mois pour rendre leur avis à compter du 1er juillet 2020.

Le projet de PLUi, accompagné des avis ainsi formulés a été soumis à enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 2020.

Au cours de celle-ci, 43 observations ont été enregistrées concernant parfois plusieurs réclamations. Les observations déposées concernent essentiellement les possibilités de constructions sur les parcelles dont les réclamants sont propriétaires (modifications de zonages en vue du classement en zone constructible de leurs terrains). Quelques demandes concernent le règlement et deux demandes portent sur les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP).

Le commissaire-enquêteur a émis le 25 janvier 2021 son rapport et ses conclusions motivées mentionnant un avis favorable sans réserve avec recommandations au projet de PLUi.

Afin de tenir compte des avis émis sur le projet de PLUi, ainsi que des résultats de l'enquête publique (observations du public et avis du commissaire enquêteur), des modifications du projet ont été proposées.

Une demande de dérogation complémentaire à la règle de l'urbanisation limitée a été envoyée à Monsieur le Préfet. Cette dernière a été acceptée par arrêté préfectoral en date du 1er mars 2021, suite à l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 18 février 2021.

La conférence intercommunale des maires réunie le 1er mars 2021 a émis un avis favorable sur ces propositions.

Monsieur le Président donne lecture des modifications apportées au projet de PLUi qui ont été recensées dans les tableaux de synthèse annexés à la présente délibération, et qui peuvent être ainsi résumés :

→ Dans l'ensemble du dossier :

Rectification des erreurs matérielles

→ Dans le rapport de présentation :

-Indicateur de suivi: le nombre de permis de construire délivrés en zone inondable a été ajouté suite à l'avis de l'Etat

-Zones humides: la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) a été rappelée suite à l'avis de l'Etat

-Forêt: le rapport a été complété suite à l'avis du CRPF

-Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET): justification apportée suite à l'avis de la Région Centre Val de Loire

→ Dans les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP):

-Mise en avant des transitions paysagères entre zones bâties et zones agricoles et naturelles suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Cher

-Création de transitions entre les zones 1AU et 2AU suite à l'avis de la CDPENAF

-Traitement des abords du chantier naval à Marseilles-les-Aubigny et Jouet-sur-l'Aubois suite à l'enquête publique

-Modification de l'OAP aux Genièvres à Jouet-sur-l'Aubois pour conserver le découpage actuel du lotissement suite à l'enquête publique

→ Dans le règlement :

-Autorisation des constructions liées à l'exploitation forestière suite à l'avis du CRPF

-Autorisation du camping à la ferme en zone agricole suite à l'enquête publique

→ Dans les plans de zonage :

-Ajout des cours d'eau suite à l'avis de l'Etat

Germigny-L'Exempt :

-Création d'un secteur Npv sur la parcelle cadastrée section B n° 450 suite à l'enquête publique

-Identification de granges lieu-dit Le Bout (après correction) et La Garde pour autoriser la reconversion suite à l'enquête publique

La Guerche-sur-l'Aubois

-Création d'un secteur NLc au Fourneau suite à l'enquête publique

-Classement en zone U de la parcelle cadastrée section B n° 1309 - Les Matiauderies suite à l'enquête publique

-Classement en zone N de l'intégralité de la parcelle cadastrée section B n° 1332 suite à l'enquête publique

-Classement en zone U d'une partie de la parcelle cadastrée section A n° 387 suite à l'enquête publique

Jouet-sur-l'Aubois

-Création d'un secteur NL pour autoriser un bâtiment à vocation de loisirs au niveau du terrain d'ULM sur la parcelle cadastrée section A n° 590 suite à l'enquête publique

Marseilles-les-Aubigny

-Classement en zone U de la parcelle cadastrée section AC n° 126 suite à l'enquête publique

Torteron

-Création d'un secteur UEh à Patinges sur la parcelle cadastrée section B n° 228 suite à l'enquête publique

→ Dans les annexes :

-Modification de l'adresse du gestionnaire de la servitude PT3 suite à l'avis de l'Etat

-Correction du tracé de la servitude AC2 selon le géoportail de l'urbanisme suite à l'avis de l'Etat

-Ajout du secteur d'information sur les sols de la commune de Torteron

Le conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré, à l'unanimité :

-**APPROUVE** les modifications apportées au projet de PLUi arrêté, telles qu'arbitrées suite aux remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes publiques consultées, des observations du public et du commissaire-enquêteur recensées en annexes de la délibération et ayant reçu un avis favorable de la conférence intercommunale des maires;

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

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

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

*transmise au contrôle de légalité ;

*publiée au recueil des actes administratifs de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois ;

*affichée durant un mois au siège de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et dans les mairies des communes membres, conformément aux dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme ; une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

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

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

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

-**PRECISE** que le dossier du PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la CDC des Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois et dans les mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L153-22 de Code de l'Urbanisme.

Pour extrait conforme,
Fait à la CDC, le 2 avril 2021

Le Président,

Olivier HURABIELLE



**ANNEXE – TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES SUR LE
PROJET ARRÊTÉ DE PLUI DE LA CDC DES PORTES DU BERRY ENTRE LOIRE ET VAL D'AUBOIS ET REPONSES APPORTÉES**

Service	Avis / remarques	Réponse apportée dans le PLUi
CDC Berry Loire Vauvise	Avis favorable	
CDC Pays de Néronde	Les terrains d'implantation potentielle de la gare TGV à La Guerche-sur-l'Aubois devraient figurer en zone d'activités, conformément au projet médian de l'étude sur le TGV POCL réalisée par l'Etat et la SNCF.	Ce tracé n'est qu'une des hypothèses. De plus, ce projet ne figure plus parmi les priorités. S'il était réactivé, une déclaration de projet permettrait de classer les terrains constructibles.
SCoT Pays LVA	Avis favorable	
	- <u>Sur la forme</u> : Aucune remarque - <u>Sur le fond</u> : Le rapport et le PADD expliquent les choix qui s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCoT.	
Chambre d'Agriculture	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques	
	<u>PADD</u> : Orientations concernant l'agriculture bien expliquées <u>Rapport</u> : - Scénario choisi correct et réaliste - Objectif de reconquête des logements vacants positif - Besoin à vocation économique semblent surestimés - Les surfaces en 2AU semblent légèrement élevées - La densité prévue reste importante, impliquant une consommation importante du foncier agricole <u>Règlement</u> : Classement Npv/photovoltaïque + référence à la Charte Agriculture & Urbanisme intéressant <u>OAP</u> : Mettre en avant les transitions paysagères dans toutes les OAP	- Une orientation générale va être ajoutée dans ce sens
Etat	Avis favorable	
Observations	<p><u>Les besoins en logements et en foncier lié à l'habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolutions apportées par rapport au premier projet arrêté (12 ha retirés du foncier à vocation d'habitat) - Le taux de rétention foncière sur les secteurs à projet a été ramené à 30% - Les zones 2AU ont été réduites de 6 ha et l'échéance est décalée à 10 ans <p><u>Les OAP</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre minimum de constructions à réaliser a été fixé - Il est étonnant que La Guerche-sur-l'Aubois ne dispose pas d'OAP compte-tenu des capacités de densification <p><u>Le besoin en foncier lié à l'activité économique</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réserves foncières à vocation économique ont été ramenées de 16,5 ha à 11 ha entre les 2 projets - Le rapport a été complété avec la consommation foncière à vocation économique <p><u>Modération de la consommation d'espaces</u> : L'analyse de la consommation d'espace a été complétée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'objectif de ramener les surfaces pour l'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme à moins de 40 ha est respecté (32 ha). Les surfaces à vocation habitat à long terme sont de 22 ha, au-delà de l'objectif du PADD. <p><u>Site classé « ensemble formé par le Bec d'Allier »</u> : Les modifications répondent au premier avis de l'Etat</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Apremont-sur-Allier, le secteur NLc a été réduit et remplacé par un secteur NLa (règlement plus restrictif) - A Cuffy, le secteur 2AU de la prairie de la Chappe a été retiré, la zone UC a été requalifiée en NL plus restrictive <p><u>STECAL</u> : Ils ont été réduits en nombre et en surface (- 120 ha).</p> <p><u>Règlement des zones A et N</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'autorisation des cabanes de pêche près d'un étang est retirée - Le règlement a été complété en cohérence avec la charte agriculture concernant le photovoltaïque au sol <p><u>La prise en compte des risques inondation</u> : La représentation graphique de zones inondables a été améliorée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre du Plan des surfaces submersibles de l'Allier a été reporté sur le zonage et figure en annexe. - Un indicateur de suivi relatif aux inondations est inscrit. Il pourrait être complété. <p><u>Les cours d'eau</u> : Appuyer sur la carte réglementaire la bande inconstructible de 10 m le long des cours d'eau.</p> <p><u>La trame verte et bleue</u> : Les indications de suivi ont été complétés.</p> <p><u>Les zones humides</u> : Le rapport de présentation a été complété par l'analyse de l'enjeu zones humides sur les secteurs à OAP.</p> <p><u>Numérisation du PLUi</u> : les données ont été transmises en format PDF uniquement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ajouter le nombre de permis délivrés en zone inondable dans les indicateurs de suivi. - La carte de référence réglementaire des cours d'eau va être reprise sur le plan de zonage. - Compléter l'analyse par un rappel de la séquence Eviter – Réduire – Compenser. - Le PLUi approuvé sera numérisé au format CNIG et téléversé au Géoportail de l'Urbanisme.
CDPENAF	Avis favorable avec réserves	
	<p><u>Avis au titre de l'article L.153-16</u> : Avis favorable sous réserve de créer des transitions entre les zones 1AU et 2AU.</p> <p><u>Avis au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A et N</u> : Avis favorable sur l'ensemble</p> <p><u>Avis au titre des extensions et annexes des constructions d'habitation existantes en zone A et N</u> : Favorable</p> <p><u>Avis au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT (articles L.142-5)</u> : Favorable sur toutes les demandes.</p>	- Les OAP vont être complétées dans ce sens.
Préfecture	Demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT	
	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Zones 2AUb, 2AUc et 2AUe du PLUi</u> : ouverture à l'urbanisation refusée (Ces zones ne devaient pas faire l'objet d'une demande car ils sont en zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation). - <u>Secteurs dans des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur</u> : sans objet. - <u>Autres secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation</u> : accordées 	
CD 18	Indication des modifications et abrogation de plans d'alignement des routes départementales.	
M.R.A.E.	Ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois.	
CCI	Pas de remarque	
INAO	Pas de remarque	
CRPF	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Information</u> : plus de 93% de l'espace boisé du territoire du PLUi est privé. 52 plans simple de gestion. - <u>Règlement</u> : Les constructions liées à l'exploitation forestière devraient être autorisées en Nb 	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport complété - Le règlement de la zone Nb va autoriser les constructions liées à l'exploitation forestière
Région	Obligation de prendre en compte le SRADDET approuvé.	Expliquer la compatibilité avec le SRADDET

ANNEXE – TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	Nom	Commune	Localisation	Parcelle	Demande	Réponse élus
CHA1	M. GAUGUET – Mme LEPIC	La chapelle-Hugon	Rue des Riaux	190	Constructible ?	Déjà constructible sur les 35 mètres.
CHAU1	M. HENRI	Le Chautay	Les Cachons	A277	Rendre constructible.	Hameau non constructible dans le PLUi. Il est cependant dommage de ne pas pouvoir combler les dents creuses sur les hameaux.
CUF1	M. DUCROT	Cuffy	Les Fourmis	324-5, 1096, 1289	Modifier les OAP	Suivre les OAP prévues au PLUi.
CUF2	M.SENICA	Cuffy	Les Fourmis	682	Laisser constructible.	Non.
CUF3	M.CRUTAIN	Cuffy	13 ch des Barres	432	Rendre constructible.	Le PPRI n'autorise pas le changement de destination pour de l'habitat.
RGER1	M. BEATRIX	Germigny-l'Exempt	Les Communes	402, 403	Rendre constructible.	Il est dommage de ne pas pouvoir combler les dents creuses sur les hameaux.
RGER1	M. BEATRIX	Germigny-l'Exempt		450	Mettre en Npv	Souhaite le classement en zone Npv.
RGER2	Mme BUISSON	Germigny-l'Exempt	Les hameaux Le Haut		Rendre les dents creuses constructibles Changement destination de 2 granges Camping à la ferme ?	Il est dommage de ne pas pouvoir combler les dents creuses sur les hameaux. Les granges peuvent être repérées. La possibilité de faire du camping à la ferme va être étudiée (règlement).
GUE1	M.RASLE	La Guerche-sur-l'Aubois	Les Caillats Pré de la fontaine	1215 1188	Laisser constructible.	Il a fallu réduire les zones constructibles et ces secteurs ne sont pas prévus pour l'extension de l'habitat mais réservés pour l'équipement de loisirs.
GUE2	M. KIELBASA	La Guerche-sur-l'Aubois	Près du cimetière	57 à 60	Rendre constructible.	Déjà constructible.
GUE3	M.TAILLANDIER	La Guerche-sur-l'Aubois	Le Fourneau	347	Mette en NLc pour hébergement touristique	Accord.
GUE3	M.TAILLANDIER	La Guerche-sur-l'Aubois	Rue de Massay	470	Rendre constructible entre 754 et 336.	Il n'y a pas d'électricité. OK si électricité à la charge du demandeur.
GUE3	M.TAILLANDIER	La Guerche-sur-l'Aubois	Rue de Massay	1201	Pas opposé au classement en zone constructible.	Zone humide.
GUE4	M.KALUZNY	La Guerche-sur-l'Aubois		189 190	Classer en Nb au lieu de UE	Parcelle enfrichée. La mare est un bassin de rétention. Pas de réel intérêt environnemental.
RGUE1	M. PUJOL	La Guerche-sur-l'Aubois			Rendre constructible.	Non.
RGUE2	M.MAULARD	La Guerche-sur-l'Aubois	Moulin Neuf	A 443 671 636-7	Laisser constructible.	636-7 : trop petites. 443 : pas de desserte. 671 : viabilisation trop coûteuse.
RGUE4	Commune de La GUERCHE	La Guerche-sur-l'Aubois	Les Matiauderies	B 1309 1332	Mettre 1309 en U et 1332 en N	Trouver une solution pour des travaux déjà engagés.
RCC1	M. CORDIER et Mme BETHISY	La Guerche-sur-l'Aubois	25 rue du Goulet	388 389	Permettre la construction d'un garage	Remettre le décrochement en zone U pour autoriser le garage.
RCC2	M. GUILLOT	La Guerche-sur-l'Aubois	La Gare d'Eau	AK 248 251	Rendre constructible.	AK 248 : enclavée AK 251 : pas de desserte en eau. Viabilisation trop coûteuse.
RCC3	M. DURAND	La Guerche-sur-l'Aubois			Mette en Ab les bocages et prairies	Nombreuses haies protégées. Zone Ab : prairies bocagères protégées.
RCC5/GUE4	Mme KALUZNY	La Guerche-sur-l'Aubois	189 190	189 190	Classer en Nb au lieu de UE	Parcelle enfrichée. La mare est un bassin de rétention. Pas de réel intérêt environnemental.
RCC5/GUE4	Mme KALUZNY	La Guerche-sur-l'Aubois	Rue G. Péri	185 à 188 285-6	Interdire les ICPE car en centre-ville	La réglementation des ICPE interdit les nuisances près des habitations.
RCC5/GUE4	Mme KALUZNY				Recenser et protéger les zones humides Encadrer l'architecture des bâtiments agricoles	Les zones Ab et Nb protègent les continuités écologiques. En zones U ou AU, une étude des zones humides a été réalisée.
L5	M. REYNIER – Mme BALDUNI	La Guerche-sur-l'Aubois	Rue de la Barelle	1309	Laisser constructible	Mettre 1309 en U et 1332 en N.
JOU4/L2	M. PARENT	Jouet-sur-l'Aubois	Petit Précý	591 590	Permettre construction hangar pour piste ULM	Création d'une STECAL autorisant les bâtiments à vocation de loisirs NL.
StH11	M. DE CHAMPS	Marseilles-les-Aubigny	Les Loges	122 126	Laisser constructible	La parcelle 126 est en continuité du bâti et desservie : rendre constructible.
RMAR1	M. EVEZARD	Marseilles-les-Aubigny	Les Essarts	480 483 485 (252)	Reste en zone Ub (CU positif en 2020)	Les coûts de viabilisation sont trop importants pour la municipalité.
RTOR1	Mme ZACHMAN et ROTHION	Torteron	Patinges	228	Mettre en UEh pour atelier artistes + hébergement	Accord : projet touristique + reconversion bâtiment désaffecté.
RJOU1-2-3		Jouet-sur-l'Aubois	Le canal		Imposer une haie pour isoler le chantier naval	La haie devra être plantée aux frais du propriétaire et sur sa/ses parcelles pour limiter les nuisances.
JOU2	M. DUVAL	Jouet-sur-l'Aubois	Les Genièvres	1461 à 1470	Modifier les OAP	Accord pour laisser la configuration du lotissement et modifier les OAP.
RGUE3 /RCC4/L6	M. et Mme CASTAING	La Guerche-sur-l'Aubois	La Montapeine	C821-2-4	Rendre constructible.	Réserve à long terme : constructible après une modification du PLU.
JOU3	M. NAUX	Jouet-sur-l'Aubois	Les Genièvres		Opposer à la zone 1AUb : laisser en agricole	La zone est prévue pour répondre aux besoins en logements.
MEN1	Mme RENARD et M. VINCENT	Menetou-Couture	L'Usage	64, 65, 102	Rendre constructible. Pas exploitables.	L'extension de la zone U serait trop importante par rapport au hameau.

Autres remarques reçues dans le cadre de l'enquête publique :

REPONSE AUX REMARQUES DU SCOT DU GRAND NEVERS:

L'avis du SCoT aurait dû être envoyé dans le cadre de la consultation des PPA dans les 3 mois suivants l'arrêt du projet et non lors de l'enquête publique.

Le nouveau dossier arrêté est issu d'un travail en coopération avec la préfecture et les services de l'Etat, qui ont fait part d'un avis favorable sur ce nouveau dossier. Des corrections et compléments seront apportés au dossier notamment pour justifier de la prise en compte du SRADDET approuvé.

REPONSE AUX REMARQUES DE NATURE 18

Foncier dédié à l'habitat :

Les élus se sont effectivement positionnés sur un scénario de reprise de la croissance mais à un rythme plus modéré. Cela a induit une importante réduction des zones constructibles par rapport aux anciens documents d'urbanisme.

Foncier économique :

Il était important de ne pas trop contraindre les possibilités de développement économique.

Trame verte, bleue et noire :

Si la trame noire a été traitée dans une OAP (ce qui la rend peut-être plus lisible), la trame verte et bleue est traduite dans le règlement du PLU (zone Ab et Nb et éléments protégés) qui impose une protection stricte. Cependant, seuls les secteurs les plus importants et / ou ceux soumis à des risques de disparation du fait de l'urbanisation ont fait l'objet de protection.

Projet photovoltaïque :

La communauté de communes a réduit les secteurs autorisant le photovoltaïque au sol et a intégré au règlement les prescriptions de la Charte Agriculture, urbanisme et territoire.

Les projets d'implantation devront faire l'objet d'étude d'impact et environnemental dans le cadre des demandes d'autorisation qui prendront en compte les éléments présents sur le terrain (mare, végétation...).