

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de Communes de La Septaine



P.L.U.i.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 – Rapport de présentation Tome 2 – Justifications et impacts

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr

Léga Cité
AVOCATS

136 COURS
LAFAYETTE
69003 LYON
04 78 24 77 34



Benoit BADUEL Consultant
3 rue de la Claire - 69009 LYON
04 72 85 67 33 b.baduel@eohs.fr



Patrice WARNANT
Architecte D.P.L.G.

15 rue du Fer 58000 NEVERS
Tél. 03 86 59 9000
Fax 03 86 599 399
abwwarnant@wanadoo.fr

Catherine Aubel
paysagiste d.p.l.g.

60 rue des Orteaux
75020 PARIS
Tél. 07 77 76 75 63
aubel.paysagiste@gmail.com



3, rue de Champagne
89110 AILLANT SUR THOLON
Tél. : 03 86 63 50 45
Fax : 09 58 75 81 46
bios@be-bios.com

Sommaire

TITRE 4 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI	1
A - La définition du PADD et sa traduction règlementaire	1
1. Répondre à la demande en logements et organiser l'espace	1
2. Développer l'économie	13
3. Assurer un bon niveau d'équipements et de services à la population	20
4. Conserver la qualité du cadre de vie	22
5. - Relever les enjeux environnementaux	27
B - Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
1. Justifications des différents secteurs à OAP	32
2. Cohérence entre les OAP et le PADD	37
3. Les OAP valant « étude Amendement Dupont »	38
C - Justifications du règlement	43
1 - Les différents types de zones et leur vocation	43
2 - Les dispositions communes concernant les conditions de desserte	52
3 - Les dispositions communes concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
4 - Les dispositions concernant la mixité sociale ou fonctionnelle	54
5 - Les dispositions spécifiques à chaque zone	54
6 - Les emplacements réservés	55
7 - La préservation des paysages	56
8 - La prise en compte de la Trame verte et bleue	59
9 - La protection des chemins	63
10 - Justification de la délimitation des zones	63
TITRE 5 – IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI	116
A - Incidences sur les zones à sensibilité environnementale du territoire	116
1. Espaces naturels	116
2. Zone humide	118
3. Trame Verte et Bleue :	119
B - Paysage	119
C - Risques et nuisances	120
1. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	120
2. Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	120
3. Distance des ICPE	121
4. Plan d'exposition au bruit (PEB)	121

TITRE 6 – ANNEXES : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES DANS LES ANCIENS PLU DE BAUGY, SOYE-EN-SEPTAINE ET VILLABON **123**

TITRE 4 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI

A - LA DEFINITION DU PADD ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Répondre à la demande en logements et organiser l'espace

a. Mener une politique de reconquête des logements vacants

Constat : Une vacance en baisse mais localisée sur les cœurs de bourgs

- ✓ Un parc de logements particulièrement ancien : 40% de logements construits avant 1915
- ✓ Un parc de logements pouvant être amélioré : 8% de logements médiocres, 301 potentiellement indignes
- ✓ Taux de vacance un peu élevé pour un territoire où les propriétaires occupants sont majoritaires
- ✓ Une diminution de la vacance entre 2007 et 2013 mais aujourd'hui en légère hausse
- ✓ Une problématique localisée : surtout dans les centres-bourgs, concentrée sur 6 communes

Enjeux :

- ✓ Des améliorations nécessaires sur la qualité des logements
- ✓ Un potentiel de développement sans consommation foncière
- ✓ Un enjeu pour le dynamisme des villages et des centres bourgs

Objectifs PLH :

- ✓ Mettre l'effort prioritairement sur la récupération du parc vacant
 - Objectif de 77 logements vacants remis sur le marché dans le temps du PLH (d'ici 2024)

Traduction dans le PADD :

- **Objectif actualisé pour 2030 (durée de vie estimée du PLUi) : 93 logements vacants remobilisés**

Pôle principal : Avord	11
Pôles relais : Baugy	16
Communes rurales	66
Chaumoux-Marcilly	2
Crosses	4
Etréchy	5
Farges-en-Septaine	12
Gron	9
Jussy-Champagne	3
Laverdines	1
Nohant-en-Goût	3
Osmoy	1
Saligny-le-Vif	3
Savigny-en-Septaine	5
Soye-en-Septaine	3
Villabon	4
Villequiers	6
Vornay	5
Total	93

(Nombres définis à partir des objectifs fixés dans le PLH, extrapolés pour 2030).

b. Elargir les opportunités résidentielles en termes de logement locatif

Constat :

- ✓ Une large majorité de propriétaires-occupants malgré des disparités entre les communes
- ✓ Des logements sociaux publics inégalement répartis entre les communes (78% à Avord)
- ✓ Un parc social relativement ancien et énergivore, peu de projets récents
- ✓ 61% des ménages éligibles au logement social, 13% sous le seuil de pauvreté

Enjeux :

- ✓ Une faiblesse du locatif pouvant nuire à la dynamique démographique en limitant la rotation
- ✓ Permettre l'accès aux ménages dans l'incapacité d'accéder à la propriété
- ✓ Un équilibre à améliorer entre les communes
- ✓ S'assurer d'une offre abordable pour les ménages modestes dans toutes les communes

Objectifs PLH :

- ✓ Produire davantage de logements locatifs, notamment conventionnés
 - Objectif de 50 logements conventionnés

Objectifs PADD :

- **Possibilité de prévoir un part de locatif et de petits logements sur des secteurs à projet**
- **Possibilité de repérer des bâtiments pour des emplacements réservés pour logement social**
- **Remise sur le marché de logements vacants sous forme de logements conventionnés**
- **Notamment en adaptant l'offre de logements aux évolutions récentes**
 - ✓ Par l'adaptation des logements au vieillissement
 - ✓ En soutenant l'amélioration du parc, notamment sur le plan énergétique

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **Dans le règlement d'urbanisme**
 - Secteur Ut à Avord : Sur ce secteur, correspondant au lotissement des Tortillettes, un minimum de 20% de logements sociaux est imposé. Ainsi, avec une centaine de logements prévus au total sur ce secteur, au moins 20 logements sociaux devront être réalisés.
- **Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmmations**
 - Les orientations générales demandent à ce que des tailles de parcelles variées soient prévues de manière à créer des logements diversifiés, s'adressant à des catégories d'habitants différentes.

CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

- Remobilisation des logements vacants
 - Objectif : transformer 93 logements vacants en résidences principales
- Taille moyenne des parcelles
 - Avord : 800 m² - Baugy : 900 m²
 - Communes rurales : entre 900 et 1 200 m²

c. Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle

Constat

- ✓ Une démographie dynamique avec un peuplement très familial
- ✓ Une tendance à la hausse de la consommation foncière entre 2009 et 2013
- ✓ Une prédominance de la maison individuelle isolée, fortement consommatrice d'espace
- ✓ En moyenne, 1 300 m² par terrain soit une densité de l'ordre de 6 à 8 logements à l'hectare

Dynamiques et enjeux

- ✓ Un objectif de densification qui ne correspond pas nécessairement au modèle résidentiel local
- ✓ Les limites de acteurs pour la production de logements et les limites du marché

Objectifs PLH :

- ✓ Objectif de 300 logements (50/an)
 - Besoin foncier de l'ordre de 41 ha d'ici 2024
- ✓ Améliorer la densité moyenne de la production de logements
 - Identifier quelques secteurs pour opérations plus denses

Objectifs PADD

- **Calibrer le volume de production pour ne pas amputer le développement futur tout en évitant la surproduction** : 720 logements d'ici 2030 sur l'ensemble de la communauté de communes ;

L'estimation des besoins en logements est basée sur des objectifs de croissance démographique sur la période 2017-2030 (compris) :

Taux de croissance moyen annuel de 0,7% pour l'ensemble de la communauté de communes

- +1,15 %/an pour Avord,
- +1,05%/an pour Baugy,
- +0,4 % à +0,85 % par an pour les communes rurales selon leurs profils (taille, croissance, commerces...).

Ces objectifs de croissance sont conformes au rythme de croissance observé sur la période récente tout en engageant un recentrage sur les communes identifiées comme « pôles » par le SCoT.

Pour les communes rurales, le taux de croissance est déterminé en fonction de différents critères : la population, les taux de croissance entre 1999/2010 et 2010/2015, la présence de commerces, le nombre de constructions sur les dix dernières années.

Critères pour déterminer le taux de croissance des communes rurales	Population 2015	Taux de croissance population 1999-2010	Taux de croissance population 2010-2015	Commerces	Constructions en 10 ans	Taux moyen croissance annuelle de la population
Chaumoux-Marcilly	99	0,0%	-0,4%	0	0	0,40%
Crosses	380	0,7%	2,9%	1	22	0,75%
Etréchy	454	0,3%	1,0%	1	12	0,60%
Farges-en-Septaine	1044	2,7%	1,1%	3	32	0,85%
Gron	482	1,0%	0,3%	0	24	0,60%
Jussy-Champagne	193	-1,5%	-3,0%	0	4	0,40%
Laverdines	48	2,1%	-2,3%	0	0	0,40%
Nohant-en-Goût	593	2,5%	1,1%	1	30	0,75%
Osmoy	316	0,3%	1,2%	0	13	0,50%
Saligny-le-Vif	188	0,8%	1,9%	0	0	0,50%
Savigny-en-Septaine	697	0,5%	1,1%	5	29	0,85%
Soye-en-Septaine	578	0,1%	0,2%	1	19	0,65%
Villabon	566	1,7%	0,2%	1	10	0,50%
Villequiers	486	1,5%	-1,6%	2	11	0,50%
Vornay	597	2,1%	1,2%	1	32	0,75%

Pour estimer les besoins en production de logements nécessaires à l'atteinte de ces objectifs démographiques, il faut tenir compte :

- Du desserrement des ménages (estimé à -0,0079 personnes/ménage/an) induisant un besoin de 204 ménages (ou résidences principales) supplémentaires pour maintenir la population à son niveau de 2017.
- Du besoin de renouvellement du parc de résidences principales (correspondant au renouvellement de résidences principales rendues impropres à l'usage d'habitation pour des causes divers : incendies, transformation d'usage, etc.) estimé à 0,1 % du parc par an soit un besoin de 60 résidences principales supplémentaires sur la période.
- De l'évolution du nombre de résidences secondaires : l'hypothèse retenue est celle d'un maintien du taux de résidences secondaires sur la période : soit 23 résidences secondaires supplémentaires.

Ces trois phénomènes induisent donc un besoin de 287 résidences principales supplémentaires (204+60+23).

L'objectif étant, sur la période, de transformer 93 logements vacants en résidences principales et de ne pas générer de vacance complémentaire grâce à un rythme de production adapté, le besoin de création de résidences principales par de la construction neuve est donc de 194 (287-93) pour maintenir la population (point mort démographique).

Le gain de population attendue au regard des objectifs démographiques est de 1 207 habitants, représentant 523 ménages (taille des ménages estimée fin 2030 à 2,31 personnes par ménage). Pour les loger, il faudra donc construire 717 (523+194) logements.

<i>Évolution de la population et des ménages</i>	Population		Ménages		Scénario retenu	
	Évolution sur les 5 dernières années	Évolution les 15 dernières années	Évolution des ménages sur les 5 dernières années	Évolution des ménages sur les 15 dernières années	Évolution de la population sur la période du PLUi	Évolution des ménages sur la période du PLUi
Nombre	+435 habitants	+1700 habitants	+280 ménages	+850 ménages	+1207 habitants	+720 ménages
% (+ ou -) / an	+0,7 %	+1,14 %	+1,4 %	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %

Durée du PLUi : 2030	Taux croissance annuelle de la population	Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
Pôle principal : Avord	1,15%	266	11	255
Pôles relais : Baugy	1,05%	136	16	120
Communes rurales	0,60%	411	66	345
Chaumoux-Marcilly	0,40%	4	2	2
Crosses	0,75%	27	4	23
Etréchy	0,60%	32	5	27
Farges-en-Septaine	0,85%	73	12	61
Gron	0,60%	22	9	13
Jussy-Champagne	0,40%	7	3	4
Laverdines	0,40%	2	1	1
Nohant-en-Goût	0,75%	35	3	32
Osmoy	0,50%	14	1	13
Saligny-le-Vif	0,50%	7	3	4
Savigny-en-Septaine	0,85%	53	5	48
Soye-en-Septaine	0,65%	37	3	34
Villabon	0,50%	33	4	29
Villequiers	0,50%	28	6	22
Vornay	0,80%	37	5	32
Total	0,7%	813	93	720

➤ Traduction en surfaces potentiellement constructibles

A partir du nombre de logements à produire et de la taille des parcelles estimées en fonction de la hiérarchie urbaine, on peut estimer de manière théorique les surfaces à prévoir pour répondre à ces besoins.

Ainsi, à Avord, pour 255 constructions avec une taille moyenne de parcelles de 800 m², il faut prévoir 20 ha de surfaces à bâtir ; à Baugy, avec 900 m², il faut prévoir 11 ha et 34 ha sur les communes rurales (entre 900 et 1200 m²).

Au total, pour répondre à un besoin de 720 logements, 65 hectares de surfaces nettes hors voirie et espaces publics sont nécessaires.

Pour estimer au mieux les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il est nécessaire de prendre aussi en compte les surfaces à prévoir pour la réalisation des voiries de desserte et autres espaces publics pour l'infiltration des eaux, la végétalisation du site. Ainsi, 25% d'espaces publics sont prévus sur Avord où l'urbanisation doit se faire dans le cadre de l'aménagement de grands lotissements, 20 % sur Baugy où des aménagements sont aussi nécessaires et seulement 10% sur les autres communes où la plupart des dents creuses sont de petite taille et nécessitent peu d'aménagement pour être urbanisées.

Au total, il faut donc prévoir 77 hectares de surfaces brutes pour répondre au besoin de 720 logements neufs à produire sur l'ensemble de La Septaine.

Durée du PLUi : 2030	Surfaces théoriques à mobiliser estimées à partir des besoins en logements			
	Logements neufs à produire	Taille des parcelles (hors voirie) ⁽¹⁾	Surfaces nettes à mobiliser "en théorie" ⁽²⁾	Surfaces brutes (voirie et espaces verts compris) ⁽³⁾
	Nb	m ²	ha	ha
Pôle principal : Avord	255	800	20	26
Pôles relais : Baugy	120	900	11	13
Communes rurales	345	1000	34	38
Chaumoux-Marcilly	2	1000	0,2	0,2
Crosses	23	1000	2,3	2,5
Etréchy	27	1200	3,2	3,6
Farges-en-Septaine	61	1000	6,1	7,0
Gron	13	1200	1,6	1,7
Jussy-Champagne	4	1000	0,4	0,4
Laverdines	1	1000	0,1	0,1
Nohant-en-Goût	32	900	2,9	3,2
Osmoy	13	1000	1,3	1,4
Saligny-le-Vif	4	1000	0,4	0,4
Savigny-en-Septaine	48	800	3,8	4,6
Soye-en-Septaine	34	900	3,1	3,4
Villabon	29	1000	2,9	3,2
Villequiers	22	1200	2,6	2,9
Vornay	32	1000	3,2	3,7
Total	720	990	65	77

⁽¹⁾ Taille moyenne des parcelles sur les communes rurales : Entre 800 et 1200 m², selon le constat de la consommation d'espaces sur 10 ans et le type de projet dominant (constructions isolées ou aménagement d'ensemble).

⁽²⁾ Surfaces à mobiliser en « théorie » : Nombre de logements x taille moyenne de parcelles hors voirie

⁽³⁾ Surfaces théorique voirie comprise. Part pour la voirie : Avord : 25%, Baugy : 20%, communes rurales : entre 10 et 15%.

➤ Prévoir des réserves pour anticiper les évolutions des effectifs de la base aérienne

Le projet prévoit aussi en supplément des surfaces à long terme, notamment dans le cas d'un développement plus important de la base aérienne, pour accueillir au minimum une centaine de ménages supplémentaires.

d. Optimiser l'utilisation de la ressource foncière

Constat

- ✓ Une concentration de la production de logements sur Avord, Baugy et Farges.
- ✓ Des configurations urbaines parfois éclatées
- ✓ Des centres-bourgs qui perdent de leur vitalité

Dynamiques et enjeux

- ✓ Des extensions urbaines non contrôlées amenant une urbanisation diffuse consommatrice d'espace
- ✓ Une multiplication des zones constructibles pouvant amener une « concurrence » entre les projets

Orientations du PLH

- ✓ Mobiliser prioritairement l'enveloppe foncière au sein du contour urbain
 - Seulement 8 ha en extension à l'horizon 2023 sur le besoin foncier de 41 ha
- ✓ Mieux encadrer l'urbanisation à la recherche d'une qualité de composition urbaine
- ✓ Réfléchir sur l'organisation de l'urbanisation et son encadrement public

Objectifs PADD :

Répartition de l'urbanisation entre les communes en fonction du maillage urbain :

- ✓ Pôle d'équilibre : Avord
- ✓ Pôle de proximité : Baugy

Communes rurales : en fonction de la population, les taux de croissance entre 1999/2010 et 2010/2015 de la présence de commerces et de services la population, et du nombre de constructions sur les dix dernières années. (Voir calcul des besoins en logements).

	Logements neufs à produire	Surfaces à mobiliser	Répartition
Pôle principal : Avord	255	26 ha	35%
Pôles relais : Baugy	120	13 ha	17%
Communes rurales	345	38 ha	48%

Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des communes en fonction de la structuration du territoire :

- ✓ Bourg : secteur à privilégier pour la densification du bâti et des extensions
- ✓ Villages : groupes bâtis secondaires : principalement en densification
- ✓ Hameaux : pas d'extension (SCoT), comblement des dents creuses
- ✓ Ecartés et habitat dispersé : agrandissement des constructions existantes et leurs annexes

Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des groupes bâtis en priorisant la densification :

- ✓ Urbaniser en priorité les dents creuses
- ✓ Prévoir des surfaces en extension quand les surfaces en dents creuses (rétention comprise) ne permettent pas de répondre aux besoins en logements
- ✓ Prévoir une petite possibilité d'extension (au maximum 0,5 ha) même sur les communes dont les besoins en logements sont couverts par les surfaces en densification.

Définition des limites de l'urbanisation en fonction :

- ✓ Des facteurs paysagers
- ✓ Des facteurs environnementaux

Phasage de l'urbanisation dans le temps en fonction :

- ✓ de la desserte en réseaux
- ✓ de la disponibilité

e. Objectifs de modération de la consommation d'espace

Objectif PADD :

- **Lutter contre l'étalement urbain :**
 - ✓ en investissant majoritairement les dents creuses et en limitant les extensions urbaines.
- **Objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace :** Le PLUi priorise l'urbanisation des dents creuses en prévoyant 65% des surfaces brutes potentiellement constructibles à l'intérieur du contour urbain et seulement 35% en extension.

Vérification de l'objectif :

Répartition entre les dents creuses et les surfaces en extension (surfaces nettes) :

Ainsi, avec seulement 35% de l'urbanisation prévue en extension, la consommation sera réduite par rapport à la consommation d'espaces sur les dix dernières années, qui se partageait à part égale entre les dents creuses et l'extension. En effet, l'extension urbaine impacte principalement les espaces agricoles, naturelles et forestiers. Une urbanisation largement majoritaire en dents creuses permet donc, en consommant plus d'espaces déjà artificialisés, de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Objectif PADD :

- **Encourager une densité plus importante que la période précédente :**
 - ✓ En estimant une taille moyenne de parcelle en fonction de la hiérarchie urbaine, inférieure par rapport à la période précédente.
- **Objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace :**
 - ✓ La taille moyenne des parcelles est réduite d'un quart par rapport à la consommation d'espaces les dix années précédentes
 - ✓ La taille moyenne des parcelles est fixée à 1 000 m².

Vérification de l'objectif :

La taille moyenne des parcelles des constructions à vocation d'habitation était de 1 340 m² sur les dix dernières années et elle est abaissée 1 000 m² en moyenne pour le calcul des besoins théoriques en logements.

Objectif PADD :

- **Réduire la dispersion du bâti :**
 - ✓ En répartissant la consommation d'espaces pour moitié entre les deux pôles d'une part et les communes rurales d'autre part.
 - ✓ En concentrant l'urbanisation sur les bourgs et les villages,
 - ✓ En ne permettant que le comblement de dents creuses sur les hameaux et pas d'extension,
 - ✓ En n'autorisant que l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes.

Vérification de l'objectif :

Répartition entre les communes : Le PADD prévoit une répartition des constructions projetées à 35% sur Avord, 17% sur Baugy et 48% sur les communes rurales dans le calcul théorique des logements besoins en logements. Les surfaces prévues dans le PLUi de La Septaine

Répartition entre les groupes bâtis :

L'urbanisation est concentrée principalement sur les bourgs avec 10 communes où seul le bourg est constructible. Mais certaines communes sont organisées en plusieurs groupes bâtis, parfois aussi importants que le bourg lui-même comme Etréchy, Farges, Gron, Nohant, Saligny-le-Vif et Osmoy. L'urbanisation se répartit alors sur plusieurs groupes bâtis, bourg et villages. Seules Baugy et de Soye-en-Septaine permettent l'urbanisation d'un hameau, proche du bourg.

	Bourg	Villages	Hameaux
	U	U	Ah
Pôle principal : Avord	Bourg		
Pôles relais : Baugy	Bourg		Bois Blanc
Communes rurales			
Chaumoux-Marcilly	Bourg		
Crosses	Bourg		
Etréchy	Bourg	1 (Le Nuanté)	
Farges-en-Septaine	Bourg	2 (Bel-Air, Les Vignes)	
Gron	Bourg	2 (Solérieux, St Igny)	
Jussy-Champagne	Bourg		
Laverdines	Bourg		
Nohant-en-Goût	Bourg	Bellevue	
Osmoy	Bourg	4 autres groupes bâtis	
Saligny-le-Vif	Bourg	2 (Vizy, Les Essarts)	
Savigny-en-Septaine	Bourg		
Soye-en-Septaine	Bourg		Les Pincés Mines
Villabon	Bourg		
Villequiers	Bourg		
Vornay	Bourg		

Objectif PADD :

- **Limiter une consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers**
 - ✓ en ajustant les surfaces ouvertes à l'urbanisation aux besoins en logements.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pour vérifier la compatibilité entre les objectifs du PADD et leur traduction dans le zonage, les tableaux ci-après vont estimer les logements potentiellement créés par les surfaces disponibles à l'intérieur des zones immédiatement constructibles, urbaines ou à urbaniser (1AU).

Surfaces prévues en densification

Durée du PLUi : 2030	Surfaces brutes disponibles en densification	Urbanisation différée	Surfaces en densification hors urbanisation différée	Taux de rétention	Surfaces en densification (rétention appliquée)	Voirie à prévoir	Surfaces en densification, rétention et voirie déduites	Taille de parcelles	Nombre de constructions
	ha	ha	ha		ha			m ²	
Pôle principal : Avord	13	0,0	13	0%	13	25%	9,7	800	121
Pôles relais : Baugy	14	3,3	11	30%	8	10%	6,8	900	74
Communes rurales	56,1	7,2	49	36%	29	10%	26,3	1000	255
Chaumoux-Marcilly	1,3	0,6	0,7	20%	0,6	10%	0,5	1000	5
Crosses	2,4		2,4	30%	1,7	10%	1,5	1000	15
Etréchy	5,2		5,2	30%	3,6	20%	2,9	1200	24
Farges-en-Septaine	13,2	2,0	11,2	50%	5,6	10%	5,0	1000	50
Gron	7,8	0,8	7,0	50%	3,5	10%	3,2	1200	26
Jussy-Champagne	0,0		0,0	0%	0,0	10%	0,0	1000	0
Laverdines	0,4		0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Nohant-en-Goût	2,7		2,7	50%	1,4	10%	1,2	900	14
Osmoy	0,3		0,3	0%	0,3	10%	0,3	1000	3
Saligny-le-Vif	1,4		1,4	30%	1,0	10%	0,9	1000	9
Savigny-en-Septaine	3,9		3,9	30%	2,7	10%	2,4	800	30
Soye-en-Septaine	1,9	0,6	1,4	30%	1,0	10%	0,9	900	10
Villabon	4,0	1,3	2,7	30%	1,9	10%	1,7	1000	17
Villequiers	2,3		2,3	30%	1,6	10%	1,5	1200	12
Vornay	9,3	2,0	7,3	45%	4,0	10%	3,6	1000	36
Total	83	10	73	30%	49,6	10%	42,7	990	450

Sur certaines communes ayant une surface importante potentiellement disponible en densification, certaines grandes dents creuses dont la disponibilité est incertaine sont mises en zone à urbaniser à long terme, 2 AU. Ainsi, sur 83 ha identifiées en dents creuses, seuls 73 ha sont considérés comme disponibles, 10 ha étant classés en 2AU.

Sur les surfaces restantes, un taux de rétention estimé en fonction du contexte local est appliqué, estimant en moyenne que 30% des surfaces ne seront pas mises en vente, soit 23 ha, laissant 49,6 ha de surfaces potentiellement constructibles.

A partir des surfaces potentiellement constructibles, on peut estimer le nombre de logements réalisables après avoir soustrait les surfaces nécessaires pour réaliser les voiries et autres espaces publics pour l'infiltration des eaux, la végétalisation du site. Ainsi, 25% d'espaces publics sont prévus sur Avord où l'urbanisation doit se faire dans le cadre de l'aménagement de grands lotissements et seulement 10% prévus sur les autres communes où la plupart des dents creuses sont de petite taille et nécessitent peu d'aménagement pour être urbanisées.

Pour le calcul du nombre de logements potentiels, la taille des parcelles retenue est en fonction de la hiérarchie urbaine : 800 m² à Avord, 900 m² à Baugy et entre 900 et 1200 m² pour les communes rurales.

Ainsi, au total, les surfaces en dents creuses disponibles, rétention foncière et voirie déduites, devraient pouvoir permettre de construire 450 logements.

Surfaces en extension

En complément des surfaces en dents creuses, il est nécessaire de prévoir suffisamment de surfaces en extension pour créer autour de 270 logements.

Cependant, en regardant le détail par commune, les surfaces en dents creuses sur certaines communes sont suffisantes pour répondre aux besoins, ne nécessitant donc aucune extension en théorie. Cependant, il semblait difficile d'interdire toute extension sur ces communes (à l'exception de Laverdines, du fait de sa taille) et le PADD a prévu de permettre tout de même une extension maximale de 0,5 ha pour ces communes (Chaumoux-Marcilly, Gron, Laverdines, Saligny-le-Vif et Vornay).

Durée du PLUi : 2030	Surfaces brutes en extension	Taux de rétention	Surfaces en extension (rétention appliquée)	Voirie à prévoir	Surfaces en extension rétention et voirie déduite	Taille de parcelles	Nombre de constructions
			ha			m ²	
Pôle principal : Avord	12,2	0%	12	25%	9,2	800	115
Pôles relais : Baugy	9,5	30%	7	20%	5,3	900	59
Communes rurales	17,5	13%	14	10%	12	1000	122
Chaumoux-Marcilly	0,2	0%	0,2	10%	0,2	1000	2
Crosses	1,3	30%	0,9	10%	0,8	1000	8
Etréchy	0,6	30%	0,4	10%	0,4	1200	3
Farges-en-Septaine	2,7	30%	1,9	10%	1,3	1000	13
Gron	0,2	0%	0,2	10%	0,2	1200	2
Jussy-Champagne	0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Laverdines	0,0	0%	0,0	10%	0,0	1000	0
Nohant-en-Goût	1,8	0%	1,8	10%	1,6	900	18
Osmoy	0,1	0%	0,1	10%	0,1	1000	1
Saligny-le-Vif	0,5	0%	0,5	10%	0,5	1000	5
Savigny-en-Septaine	2,0	0%	2,0	10%	1,4	800	17
Soye-en-Septaine	3,0	20%	2,4	10%	2,1	900	24
Villabon	2,6	30%	1,8	10%	1,6	1200	14
Villequiers	1,8	30%	1,3	10%	1,1	1200	10
Vornay	0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Total	39,2	13%	33,1		26,5	990	296

Les calculs pour estimer le nombre de logements pouvant être créés avec les surfaces en extension prévues se font comme pour les surfaces en dents creuses en appliquant :

- un taux de rétention moyen de 17% (0 sur certaines communes où la maîtrise du foncier sera communale par exemple à 30 % sur des communes où la maîtrise du foncier est plus incertaine) ;
- une part des surfaces pour les voiries et espaces publics (25% pour Baugy, 20% pour Baugy où les extensions sont en grande partie des grandes parcelles à lotir et 10% sur les communes rurales).
- Les tailles de parcelles définies précédemment.

Ainsi, les 39 ha prévus permettront, après 6 ha retirés par la rétention foncière et 6 ha prévus pour les espaces publics, de réaliser 296 constructions sur 26 ha nets.

Calcul des besoins				Réponse du PLUi aux besoins					
Durée du PLUi : 2030	Logements neufs à produire	Taille des parcelles (hors voirie)	Surfaces nettes à mobiliser "en théorie"	Nombre de constructions	Surfaces en densification rétention et voirie déduites	Nombre de constructions	Surfaces mobilisables rétention et voirie déduite	Nombre total de constructions	Surfaces totales nettes (rétention et voirie déduites)
	Nb	m ²	ha					ha	ha
Pôle principal : Avord	255	800	20	121	10	115	9	236	19
Pôles relais : Baugy	120	900	11	74	6,5	59	5	133	12
Communes rurales	345	1000	34	255	26	122	12	377	38
Total	720	990	65	450	43	296	26	746	69

Ainsi, les 69 ha nets de surfaces constructibles pourront permettre de construire 746 logements, soit 26 logements de plus que le nombre théorique de logements à produire, dépassant les objectifs de seulement 6 %.

2. Développer l'économie

a. Conforter les zones d'activités

Constat du PLUi :

- ✓ **Quelques grands pourvoyeurs d'emplois sur le territoire et à proximité**
Base aérienne, hôpital...
- ✓ **Une prédominance des emplois publics bien plus marquée que sur le SCoT**
du fait de la présence de gros employeurs publics : Base aérienne, EPIDE, INRA...
- ✓ **De petites entreprises disséminées sur le territoire**
à l'intérieur des bourgs ou des hameaux avec parfois des conflits d'usage
- ✓ **Une tertiarisation de l'activité des entreprises**
avec la moitié des entreprises dans le secteur des services...
- ✓ **Des zones d'activités près des axes structurants**
avec des surfaces disponibles immédiatement ou en réserve à long terme

Enjeux identifiés dans le PLUi :

- **Des zones d'activités bien réparties sur le territoire prévues dans les précédents documents d'urbanisme**
 - ✓ Zone existante à Avord
 - ✓ Nouvelle zone à développer à Baugy
 - ✓ Réserve à Soye-en-Septaine

	Surfaces occupées / réservées par des entreprises existantes	Surfaces prévues dans les précédents PLU	
		Surfaces immédiatement constructibles	Réserve à long terme
Les Alouettes à Avord	7 ha	9 ha	
Montifault à Baugy	9 ha		
Les Merisiers à Baugy	6 ha	3 ha	3 ha
Soye-en-Septaine		1 ha	4 ha
Vornay			1 ha
TOTAL	22 ha	13 ha	7 ha

- **Des zones d'activités diversifiées :**
 - ✓ La zone des Alouettes à Avord : une zone à vocation large, industrielle, artisanale et commerciale
 - ✓ La zone de Baugy : zone à vocation artisanale et industrielle
- **Travailler sur l'attractivité des zones**
 - ✓ Qualité des zones d'activité (insertion dans l'environnement, desserte)
 - ✓ Niveau d'équipements (très haut débit...)

Objectifs PADD :

Concentrer les investissements sur les zones prévues :

- La zone des Alouettes, à Avord, pôle d'équilibre du territoire de La Septaine, qui vient d'accueillir récemment une grande surface commerciale, est actuellement la seule zone d'activités intercommunale. Elle dispose de 9 ha disponibles, et on peut estimer que 6 ha pourront être utilisés pendant la durée du PLUi. 1 ha est disponible en reconversion (ancien intermarché).
- Baugy, deuxième pôle du territoire, dit pôle de proximité dans la structuration établie par le SCoT, a une zone d'activité existante saturée, au lieu-dit « Montifault » (la zone avait été réduite dans le PLU pour prendre en compte le caractère inondable d'une partie des parcelles). Il est important de créer une nouvelle zone d'activités sur le pôle de Baugy et la localisation au lieu-dit « Les Merisiers », près d'activités existantes, un peu à l'écart des zones urbanisées, semble la plus favorable. La zone est cependant contrainte par le voisinage de la zone bâtie, la présence d'une zone humide le long de la route départementale, la proximité de vestiges archéologiques et l'existence d'activités nuisantes sur la zone.
- A Soye-en-Septaine, la réserve à long terme prévue est supprimée du fait de l'absence de projet, de la situation à l'écart de toute autre urbanisation, au milieu des terres agricoles et des risques d'implantation d'entreprises nuisantes entre le bourg et le hameau de Coulon et donc non loin des zones d'habitat.
- Préserver la possibilité d'ouvrir des petites zones d'activités d'un hectare au maximum sur des secteurs déjà desservis et viabilisés : A Vornay par exemple.

	Surfaces immédiatement constructibles		Réserve à long terme
	Dans le contour urbain	En extension	en extension
Les Alouettes à Avord	9 ha (dont 6 mobilisables)		
Avord centre	1 ha (reconversion)		
Montifault à Baugy	0 ha		
Les Merisiers à Baugy		5 ha	
Vornay			1 ha
Total	10 ha (dont 7 mobilisables)	5 ha	
TOTAL	15 ha dont 12 mobilisables		6 ha

Encadrer l'aménagement qualitatif des zones par les orientations d'aménagement et de programmation :

La qualité des zones d'activités peut être améliorée en travaillant sur trois axes :

- Insertion paysagère pour veiller à la qualité des entrées de ville
- Organisation et paysagement interne des zones d'activités
- Prescriptions pour limiter l'impact sur l'environnement (limiter l'imperméabilisation, récupération des eaux pluviales, maîtrise énergétique...)

TRADUCTION dans les ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent des orientations générales pour encadrer les zones d'activités sur trois thèmes :

- Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités
- Optimiser la gestion des eaux pluviales
- Réduire la consommation d'énergie

Chaque zone comporte aussi des prescriptions spécifiques concernant la desserte et le paysagement de la zone.

Autoriser les activités dans les zones urbanisées

Les zones d'activités étant localisées sur les pôles, les autres communes peuvent accueillir des activités artisanales et industrielles à l'intérieur des villages à condition d'être compatibles avec les zones habitées tant par la limitation des nuisances que par leur aspect.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Constructions autorisées en zone urbaine généralistes :
« Bureaux, commerces, activités artisanales ou de services »
- Constructions autorisées sous conditions en zone urbaine généraliste :

b. Préserver et renforcer la structure commerciale

Constat du PLUi :

- ✓ Une répartition des commerces différentes selon la taille des communes :
 - Avord : grande surface commerciale + multiples commerces de proximité
 - Baugy : moyenne surface commerciale + multiples commerces de proximité
 - Plusieurs communes avec quelques commerces : Farges, Villequiers, Savigny...
 - Des communes très rurales qui n'ont pas de commerces ou peinent à conserver un.

Enjeux identifiés :

- ✓ Créer les conditions pour permettre le maintien des commerces en accompagnant leur évolution et favoriser l'accueil de nouveaux commerces.

Objectifs PADD :

Les activités commerciales ont tendance à disparaître, en particulier dans les communes rurales et le PLUi doit aider au maintien des commerces et ne doit pas constituer un obstacle à l'installation de nouvelles activités.

Volonté de maintien des commerces dans les centres-bourgs :

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pour favoriser le maintien de la vocation commerciale des locaux commerciaux dont l'activité a cessé, le règlement interdit le changement de destination pour les transformer en logement ou bureau pendant une durée limitée pour laisser la possibilité de trouver un repreneur. Il a cependant été estimé qu'au-delà de 3 ans inoccupé, le local sera difficile à réinvestir :

« 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 une destination à usage de bureau ou de logement est interdit pendant une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités ».

Favoriser l'implantation de commerces par un règlement d'urbanisme peu contraignant

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement permet une implantation libre des commerces dans toutes les zones urbaines et à urbaniser et n'impose pas de règles de stationnement pour les commerces.

c. Préserver le potentiel agricole

Constat : Une agriculture orientée vers la grande culture

- Un maintien des surfaces utilisées mais une réduction des surfaces en herbe
- Une prédominance de la culture d'oléo-protéagineux : paysage uniforme
- Un besoin en réserves d'eau
- Une baisse du nombre d'exploitants agricoles, abandon d'anciens bâtiments
- Un paysage agricole marqué majoritairement par les étendues de grandes cultures
- Un patrimoine bâti ancien de belle qualité architecturale
- Des problèmes de cohabitation
 - Au niveau des terres cultivées au contact des zones habitées
 - Circulation dans les zones bâties
 - Disparition de certains chemins

Dynamiques

- > Une intensivité qui a contribué à l'uniformisation des paysages
- > La disparition de certains chemins, à la faveur du remembrement
- > Vers une diversification de la production agricole : enjeu économique et enjeu de paysage
- > Le développement de la culture de la truffe, nouveaux vergers dans le paysage
- > L'évolution des bâtiments agricoles et les nouveaux besoins : liés aux enjeux de développement et de diversification de l'activité
- > La protection et la valorisation du patrimoine bâti de qualité
- > La constitution de réserves d'eau envisagée
- > L'attractivité du profil rural du territoire dans les choix d'installation de nouveaux habitants

- > Des problèmes de cohabitation et de conflit de voisinage, notamment concernant la proximité des terres cultivées et des zones habitées.

Enjeu :

- > Préservation du potentiel agricole
- > Evolution du paysage

Les espaces agricoles sont une composante majeure du cadre de vie en façonnant les paysages tout en étant un secteur économique important. La préservation de l'agriculture est donc un enjeu aussi bien économique que paysager.

Les enjeux du PLUi sont de protéger les espaces agricoles et de :

- Maintenir des conditions techniques pour permettre une agriculture pérenne et dynamique.
- Favoriser la diversification de l'activité agricole pour aider les agriculteurs à développer leur activité et à compléter leur revenu.

Objectifs PADD :

- **Soutenir l'activité agricole**

- > Limiter la consommation de terres agricoles
- > Veiller à éloigner les constructions nouvelles des sièges d'exploitations agricoles
- > Limiter les risques de conflit avec les riverains
- > Autoriser la création de réserves d'eau (dans le cadre de la loi sur l'eau)
- > Ne pas entraver les circulations agricoles

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement graphique délimite les zones constructibles de manière à limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement des sièges exploitations agricoles. Le règlement graphique n'autorise pas le développement des écarts en concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis principaux.

Le règlement écrit autorise les exhaussements et affouillements du sol, notamment s'ils sont :
« liés à la réalisation d'une réserve d'eau pour l'activité agricole, en zone agricole ou naturelle ».

Pour limiter les conflits d'usage le PLUi prévoit :

- Pour les zones à urbaniser, les OAP prévoit la plantation de haies ou de bandes boisées selon le contexte, en limite avec la zone agricole pour créer des écrans et réduire les problèmes de cohabitation.
- En zone urbaine, en limite avec la zone agricole ou naturelle, la clôture en limite doit être constituée d'une haie.

- **Favoriser l'évolution de l'activité agricole**

Pour soutenir les exploitations agricoles, le PLUi va permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles, ce qui va aussi faire évoluer le paysage de grandes cultures.

- > Repérer les bâtiments pouvant être reconvertis et autoriser le changement de destination pour permettre :
 - ✓ de diversifier les activités des agriculteurs et d'avoir un complément de revenu du moment que cela ne compromet pas l'exploitation agricole

- ✓ d'éviter l'abandon de bâtiments agricoles qui ne seraient pas repris avec les terres agricoles lors d'une cessation d'activités, facilitant la transmission du patrimoine et sa revalorisation et évitant que certains bâtiments tombent en ruines.
- > Accompagner les évolutions en termes de qualité
 - ✓ Repérer les bâtiments anciens de qualité et encadrer leur évolution
 - ✓ L'implantation et qualité architecturale des nouveaux bâtiments agricoles
- > La proximité de Bourges, une opportunité pour la diversification des productions et des paysages agricoles, des modes de commercialisation (circuits courts) : développement du maraîchage, vente à la ferme... Cela peut être favorisé en autorisant les bâtiments pour la commercialisation des produits dans le cadre de développement de circuits courts (ventes de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fabrication de fromages...).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement recense en zone agricole et naturelle les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion. Les destinations autorisées par le règlement sont les habitations ou les vocations touristiques (hébergements tels que gîtes, chambres d'hôtes, restauration...)

Le règlement autorise les constructions nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

d. Valoriser le patrimoine et favoriser le développement de l'hébergement touristique

Constat :

- Un manque de valorisation des points d'intérêt touristique (pas de signalisation, peu de circuits de promenade)
- Un hébergement de tourisme diversifié mais un peu limité en nombre de lits

Enjeux PLUi : comment se positionner entre Bourges et Val de Loire

- Valoriser les atouts touristiques
- Permettre le développement des hébergements touristiques

Objectifs PADD :

- **Identifier les éléments du patrimoine bâti et paysager**

Repérer le patrimoine pour le préserver et aider à sa mise en valeur du patrimoine, que ce soit le patrimoine végétal (arbres remarquables, haies présentant un intérêt particulier, alignement d'arbres des chemins ou des places de village...), le petit patrimoine (lavoirs, puits, calvaires...) ou le patrimoine bâti de caractère mais non protégé au titre des monuments historiques (église, château, maison rurale traditionnelle, grange remarquable...).

Le lien entre l'élément du paysage et le site dans lequel il s'inscrit doit aussi être préservé de manière à valoriser les ambiances paysagères spécifiques, notamment auprès des cours d'eau.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les éléments du paysage sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et le règlement d'urbanisme précise en annexe les modalités de gestion selon le type d'éléments.

- **Protéger les chemins à conserver et recréer des liaisons si nécessaire**

Pour préserver les chemins de promenade existant et favoriser la création de circuits de découverte du territoire, Le repérage d'un certain nombre de chemins peut permettre d'éviter qu'ils soient annexés en partie ou interrompus.

- > Repérage et protection des chemins ruraux existants, des parties de l'ancienne voie romaine
- > Création de chemins de promenade, et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale, permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, site naturel, vente à la ferme...)

La qualité des parcours routiers est au service de l'image du territoire, de la qualité de vie de ses habitants, et du développement touristique du territoire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 sont repérés sur les plans de zonage.

- **Soutenir les projets de développement d'activités de loisirs créant des attractions touristiques sur le territoire :**

Les projets de loisirs peuvent attirer pour les habitants du territoire comme pour des personnes de l'extérieur, développant les points d'attraction sur le territoire. Le zonage, le règlement et les emplacements réservés peuvent contribuer à mettre en œuvre ces projets.

- Projet de pôle aéronautique à Avord : Un projet touristique majeur de cette envergure serait moteur dans un politique de développement touristique en constituant un pôle attractif important.
- Projet de parc suspendu à Gron : Dans le cadre de la concertation, un projet de création d'un parc de loisirs a été identifié et pourrait permettre de développer une activité de loisirs attractive.
- Ferme pédagogique l'Odysée du Berry à Vornay : Cette activité de loisirs existante a besoin de développer ces installations.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Des emplacements réservés sont prévus à Avord sur le secteur allant du Nord de la route de Baugy à l'étang de Pilsac pour réserver les terrains nécessaires au projet et pour prévoir l'aménagement d'un carrefour pour l'accès au site.
- Deux zones à urbaniser à vocation d'équipement sont prévues pour la mise en œuvre du projet en deux phases : une première le long de la route de Baugy avec une zone 1AU de 11 ha et une zone 2AU de 16,5 ha.
- Un secteur NL à Vornay va permettre l'agrandissement de cette activité.
- Un secteur NLb à Gron est prévu pour le projet de loisirs en prenant en compte la présence en bordure d'un réservoir de biodiversité.

- **Repérer les bâtiments agricoles pouvant être reconvertis**

pour ne pas freiner la création de gîtes et chambres d'hôtes en zone agricole ou naturelle. Si un agriculteur peut toujours créer un hébergement touristique en complément de son activité agricole, en l'absence de repérage, les bâtiments ne pourraient pas être reconvertis après la cessation d'activité par exemple. On pourra ainsi éviter l'abandon de bâtiments agricoles de qualité en favorisant le changement de destination en habitation ou hébergement touristique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

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. 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.

3. Assurer un bon niveau d'équipements et de services à la population

a. Développer les équipements

Constat :

- Avord et Baugy : pôles d'équipements pour l'ensemble de La Septaine
- Un tissu associatif fourni qui participe à l'attractivité du territoire
- Une couverture internet incomplète

Enjeu :

- Maintenir un bon niveau d'équipements
- Accompagner les communes dans leur projet

Objectifs PADD :

> Identifier des secteurs pour conforter les équipements

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La zone UE regroupe les secteurs à vocation d'équipements collectifs, réservés aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs

On la trouve à :

- Avord, au niveau des équipements scolaires et sportifs, ainsi que le secteur du cimetière et de la déchèterie.
- Osmoy, au niveau de l'EPIDE et du centre pour autistes,
- A Nohant-en-Gout, au niveau de la maison de retraite.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement prévoit :

- Le secteur Um correspondant aux terrains militaires de la base d'Avord (sur Savigny-en-Septaine, Farges-en-Septaine et Avord).
- Le secteur Nm correspond au Champ de Tir « Polygone de Bourges » sur Soye-en-Septaine, Crosses et Jussy-Champagne au Sud et Osmoy, Savigny-en-Septaine et Avord au Nord. Il inclut aussi les installations de l'INRA sur la commune d'Osmoy.

> Permettre le développement des équipements communaux

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Des emplacements réservés sont prévus pour développer certains équipements communaux :

- Extension de la station d'épuration à Baugy
- Aménagement d jardins et de cheminement à Baugy
- Création d'un espace public autour de l'église de Chaumoux-Marcilly
- Création d'un espace public près de la salle des Fêtes d'Etréchy
- Création d'une liaison piétonne bordant la mairie
- Aménagement d'un espace public qui constituera le centre d'un nouveau quartier à Nohant
- Agrandissement du cimetière à Savigny-en-Septaine
- Préservation d'un accès pour desservir une zone d'extension potentielle à long terme
- Agrandissement du cimetière à Villabon

> Favoriser la création ou le développement d'espaces de détente ou de loisirs

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Des secteurs réservés aux activités de loisirs sont identifiés en secteur NL :

- A Avord au niveau du Parc Arboré et de l'étang de Tilsac et d'une parcelle prévue pour l'extension des aménagements de loisirs.
- A Baugy au niveau des Grands Fossés (secteurs d'équipements de loisirs)
- A Crosses, au niveau des équipements de loisirs existant près de la rivière
- A Gron, au niveau de terrain communal pour l'organisation des animations locales
- A Savigny-en-Septaine et Villabon au niveau de l'étang communal
- A Vornay, pour permettre l'extension de la ferme pédagogique

> Soutenir le développement d'une bonne couverture numérique et en téléphonie mobile.

b. Améliorer les déplacements doux

Constat :

- Prédominance de l'utilisation de la voiture comme mode de déplacement privilégié du fait de l'éloignement des pôles d'emplois et de services
- Seul moyen de transport alternatif à la voiture : le train avec la gare d'Avord mais une desserte qui se réduit.
- Des obligations de déplacement importantes pour les communes rurales

Enjeux :

Développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, vélos, covoiturage...

Favoriser l'accessibilité pour tous.

Objectifs PADD :

- **Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement**
lors de l'aménagement d'espaces publics, de la création de nouveaux secteurs d'habitat, de zone d'activités, d'un projet touristique....
- **Veiller à l'accessibilité des projets futurs**
en particulier pour les projets privés qui ne sont pas soumis aux normes d'accessibilité et dont les espaces extérieurs pourraient être ensuite cédés aux collectivités.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit le tracé de cheminements piétons lorsque cela est possible techniquement et que cela présente un intérêt (faciliter une liaison avec un espace public, créer un raccourci...).

Le Règlement prévoit dans les dispositions communes :
« Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité ».

4. Conserver la qualité du cadre de vie

a. Le relief, motif constitutif majeur du territoire

Qualités spécifiques

- Des formes de relief qui contribuent à diversifier les paysages : modulant les horizons, offrant des points de vue sur les lointains, ouvrant le paysage vers le Val de Loire
- Des buttes témoins marquant au nord l'horizon de la plaine cultivée, et offrant des points de vue sur les lointains
- Une cuesta à l'Est, ouvrant le paysage vers le Val de Loire
- Une plaine cultivée aux ondulations douces, et que vient moduler le réseau hydrographique
- Des villages installés à flanc de butte ou en limite de cuesta

Dynamiques et enjeux

- > Une tendance à l'étalement de l'urbanisation sur la plaine, et fréquemment le long des routes
- > Une tendance à l'urbanisation des pentes
- > Une visibilité importante de toute action sur les reliefs (déboisements, constructions...)
- > Des cônes de vue vers la cathédrale de Bourges depuis les reliefs les plus à l'ouest et leurs abords

Objectifs PADD :

- > **Préservation des secteurs de grande visibilité (coteaux, lignes de crêtes, terrains en co-visibilité avec la cathédrale de Bourges...) et des paysages qu'ils donnent à voir.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Création d'une zone Uj à Gron pour ne pas permettre l'implantation de constructions sur le haut des jardins au niveau de la butte de Solérieux, secteur le plus exposé aux vues.
- Délimitation d'une zone naturelle sur Villequiers correspondant au bord de la cuesta.
- Pas de zone constructible sur les secteurs en co-visibilité avec la cathédrale.

b. Repérer et protéger les éléments liés aux vallées et l'eau

Qualités spécifiques

- Un réseau hydrographique important, des vallées qui rythment les parcours de la plaine cultivée
- Des retenues (étangs, mares) ponctuant certains des cours d'eau
- Une majorité de villages ou de bourgs installés dans les vallées ou en rebord de coteaux
- Des fonds de vallée humides, constituant des ambiances paysagères spécifiques
- Un patrimoine lié à l'eau : moulins, lavoirs, puits...

Dynamiques et enjeux

- > Une valorisation de la présence de l'eau dans les villages et les bourgs, par l'aménagement d'espaces de promenade et de loisirs : en bords de rivière, en bord d'étangs...
- > L'investissement des espaces de vallée : parcs, jardins familiaux
- > Une valorisation déjà engagée du patrimoine lié à l'eau, notamment les lavoirs
- > Une tendance à la fermeture des fonds de vallée (peupleraies, enfrichement)

Orientations du PADD : Servir au mieux à la fois l'environnement et le paysage

- > **Repérer et protéger les cours d'eau et leurs abords, vecteurs de continuités paysagères et environnementales entre les villages qu'ils traversent et les espaces naturels et agricoles qui les environnent.**
- > **Repérer et protéger les fonds de vallées humides, à intégrer à la Trame Verte et Bleue et à valoriser pour les ambiances paysagères spécifiques qu'ils constituent.**
- > **Repérer et protéger les éléments de patrimoine lié à l'eau, leur valorisation, en prenant en compte leur lien avec les sites dans lesquels ils se trouvent.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les cours d'eau et leurs abords ainsi que les fonds de vallée humides sont classés en zone naturelle.

c. Protéger la végétation structurante, qui rompt la monotonie des grandes cultures

Qualités spécifiques

- Les formes arborées (boisements, haies, alignements...), formes structurantes majeures du territoire, constitutives de ses horizons
- Des massifs boisés, repères dans les secteurs de plaine, qui en forment les horizons et en cadrent les vues.
- Des bosquets qui ponctuent les étendues de plaine et y installent des profondeurs.
- Des ripisylves qui dessinent le passage des cours d'eau.
- Des alignements de fruitiers qui accompagnent les routes secondaires, des alignements de grands arbres le long des allées menant à des domaines agricoles, la subsistance de quelques haies bocagères
- Des écrans végétaux qui constituent des transitions entre les espaces urbanisés et la campagne qui les entoure
- Des domaines entourés de parcs ou de boisements

Dynamiques et enjeux

- > Un recul des surfaces boisées au profit des espaces de grandes cultures, à l'exception du polygone de tir de Bourges et des fonds de vallées
- > La disparition des formations végétales linéaires : haies, alignements de bords de routes...
- > Le développement des vergers truffiers
- > Une urbanisation qui outrepassse les écrans végétaux des agglomérations, et gagne sans transition sur les espaces cultivés qui les entourent

Objectifs PADD :

- > **Préserver les espaces boisés par un zonage approprié**
- > **Repérage et protection des parcs, des enveloppes végétales accompagnant les implantations bâties isolées (domaines agricoles, châteaux...)**
- > **Repérage et protection des formes végétales linéaires importantes** : par leurs qualités propres, leur rôle dans le paysage.
- > **Renouvellement et récréation de formes végétales linéaires**, notamment à l'occasion d'opérations qui modifient les lieux : création d'extensions d'urbanisation (recréation de franges végétales), de chemins, de voies nouvelles...

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les espaces boisés sont classés en zone naturelle. En fonction de leur intérêt, ils sont protégés :

- Pour leur intérêt paysager par un classement en élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour leur intérêt écologique par un classement en élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les parcs, les alignements d'arbres et les haies présentant un intérêt paysager sont inscrits en éléments du paysage à préserver à titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

d. Améliorer les relations entre les agglomérations et leur paysage

Qualités spécifiques

Une diversité de formes d'implantations urbaines

- Des villages de vallée, valorisant la présence de l'eau
- Des villages de hauteur, profitant de panoramas lointains
- Des villages de plaine, au cœur des espaces de culture
- Des écrans de végétation (vergers, potagers) encore perceptibles, espaces intermédiaires avec les grandes cultures

Dynamiques et enjeux

- > Des extensions urbaines peu discrètement installées sur les pentes
- > Une tendance au développement urbain en linéaire le long des axes de circulation, des extensions urbaines qui mettent à mal les franges végétales de transitions avec les espaces agricoles
- > Enjeu de la qualité des liens entre les espaces urbanisés et le paysage dans lequel ils s'inscrivent : implantation, franges...
- > Enjeu de la qualité des liens entre nouveaux quartiers et noyaux urbains et villageois anciens

Objectifs PADD :

- > **Préserver, (re)créer des liens entre les espaces urbains et villageois et le paysage dans lequel ils s'inscrivent :** relations visuelles vers le paysage extérieur, continuités paysagères et environnementales liées aux cours d'eau, aux espaces végétalisés et structures végétales...
- > **Veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent :** s'appuyer sur les limites naturelles existantes, éviter les secteurs de forte pente et de grande visibilité (piémont des buttes, par exemple).
- > **Soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :**
 - création ou renforcement des franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...),
 - qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises,
 - passage de la route (parcours hors agglomération) à la rue (traversées d'agglomération),
 - intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.
- > **Gérer l'économie du foncier dans un juste équilibre entre densité et maintien de « respirations » nécessaires à la qualité des espaces urbains.**
- > **Préservation, valorisation, création d'espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau (valorisation de la présence des cours d'eau existants, gestion des eaux pluviales...), ont un rôle structurant.**
- > **Limitation de l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics :** en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, par les choix de revêtements des bas-côtés ou trottoirs s'ils sont nécessaires...
- > **Limitation de l'imperméabilisation de sols des terrains privés.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement impose :

- la plantation de haies en limite entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles.
- De limiter l'imperméabilisation des espaces libres de construction à 30% de l'ensemble de l'unité foncière.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les OAP prévoit dans les principes généraux :

- de créer ou renforcer les franges végétales
- de demander la plantation de haies en limite entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles
- de limiter l'imperméabilisation en réduisant l'emprise des voies ou en utilisant des matériaux perméables...
- de créer des espaces publics centraux dans certains projets pour créer des respirations dans le tissu bâti.

e. Valoriser les routes et chemins en tant que liens et lieux de paysage et découverte

Qualités spécifiques

- Trois routes d'importance interdépartementale traversant le territoire
- Un territoire marqué par la présence de la base aérienne d'Avord, et les coupures fonctionnelles qu'elle induit
- Peu de chemins de promenade et de liaisons douces, à l'échelle du territoire
- Quelques alignements de bord de route (dont alignements de fruitiers) subsistant encore (petit tronçon de la RD 2076, le long de quelques routes secondaires)

Dynamiques et enjeux

- > Disparition de certains chemins, à la faveur du remembrement
- > Peu de chemins de promenade et de liaisons douces (piétons et cycles), à l'échelle du territoire, absence de continuités : enjeu de qualité de vie quotidienne, de développement et de mutation de l'économie agricole (vente à la ferme...) et d'attractivité touristique
- > Disparition sans remplacement des alignements de bords de routes

Objectifs PADD :

- > **Préserver la qualité des parcours routiers** : au service de l'image du territoire, de la qualité de vie de ses habitants, et du développement touristique du territoire
- > **Repérage et protection des chemins ruraux existants, de l'ancienne voie romaine (ou des tronçons qui en subsistent)**
- > **Création de nouveaux chemins de promenade, et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale**, permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, sites naturels, lieux de vente à la ferme...)
- > **Recréer des formes végétales structurantes à l'échelle du grand paysage, en s'appuyant sur les réseaux de routes et chemins** : haies, alignements, bosquets, accompagnant des linéaires de parcours ou marquant des lieux spécifiques...

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit le tracé de cheminements piétons lorsque cela est possible techniquement et que cela présente un intérêt (faciliter une liaison avec un espace public, créer un raccourci...).

Les OAP prévoit aussi sur certains secteurs la plantation d'alignement d'arbres en bordure des voies de desserte, en particulier sur les secteurs majeurs d'activités et d'équipement.

Le règlement identifie les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 sont repérés sur les plans de zonage.

5. - Relever les enjeux environnementaux

a. Prendre en compte les risques et des nuisances

Constat :

- Des risques naturels associés à l'eau
- Des risques et nuisances liés aux sites d'activités militaires

Enjeux :

Sécuriser les personnes, les biens et l'environnement en prenant en compte les risques et les nuisances.

Objectifs PADD :

Limiter la vulnérabilité aux risques et l'exposition aux nuisances pour minimiser la portée des aléas et leurs incidences sur la vie des populations :

- > S'appuyer sur les reconnaissances récentes de catastrophes naturelles pour établir les zonages et règlements des zones à risque d'inondation, y compris en l'absence de PPRI.
- > Prendre en compte le caractère inondable de certains terrains, au cas par cas, dans le zonage plutôt que de prévoir systématiquement une zone inconstructible au bord des ruisseaux.
- > Intégrer les contraintes du PPRT de la BA 702 aux documents réglementaires du PLUi.
- > Inclure les nuisances possiblement générées par les ICPE dans la réflexion sur le développement urbain.
- > Prendre en compte les zones de bruit des axes de circulation et le plan d'exposition au bruit existant sur le territoire lors de l'élaboration du zonage.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La délimitation du zonage prend en compte les principales contraintes comme :

- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques : aucune zone en extension n'est située dans ou au contact d'un périmètre d'aléa non nul du PPRT de la base 702.
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Avord pour le secteur d'extension à Savigny-en-Septaine (réduction de la zone constructible 1AU) ou à Farges-en-Septaine (autorisation de constructions en dents creuses et des « constructions individuelles non groupées » uniquement de manière à n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, selon l'article L'article L112-10 du code de l'urbanisme.

b. Assurer une bonne gestion de l'eau

Constat :

- Une gestion des eaux usées en assainissement individuel
- Ponctuellement des problèmes de ruissellement et d'infiltration
- Des risques naturels associés à l'eau

Enjeux :

- Optimiser la gestion des eaux pluviales
- Préserver la ressource en eau

Objectifs PADD :

S'assurer de la cohérence du développement urbain avec la capacité de traitement et d'évacuation des eaux usées des communes

- > Veiller à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées individuels
- > Veiller à l'adéquation des systèmes d'assainissement collectif avec les projets d'urbanisation (zonage d'assainissement).

VERIFICATION

Seules 3 communes sont concernées par un réseau collectif et une station de traitement des eaux usées. Les stations d'Avord et Baugy peuvent suivre a priori sans difficulté aucune l'augmentation prévue du nombre d'habitants et des travaux sont programmés sur la station de Vornay.

Limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales

- > Instaurer des coefficients d'imperméabilisation des sols par sur certains secteurs ou des Coefficients de Biotope par Surface (CBS)
- > Gérer les eaux pluviales à la parcelle dans les nouveaux aménagements pour que ce ne soit pas à la collectivité de gérer les eaux pluviales
- > Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables dans les aménagements publics
- > Eviter tant que possible de couvrir les cours d'eau.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation demande de :

- > Limiter l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation de sols des terrains privés.

Optimiser la gestion des ressources en eau et contribuer à la préservation des périmètres de captage

- > Promouvoir une gestion économe et durable de la ressource en eau sur le territoire, notamment dans le bassin d'alimentation de la nappe des calcaires et marnes du Jurassique supérieur du BV de Yèvre/Auron, sous pression qualitative et quantitative.
- > Intégrer les périmètres de protection de captages au zonage et y définir des règles en matière de développement urbain
- > Préserver les zones humides en évitant de construire sur les secteurs identifiés

VERIFICATION

- Le territoire possède 4 captages : 2 à Farges, 1 à Avord et 1 à Villequiers. Les zones en extension sont toutes éloignées de plus de 400m des captages. Aucune surface disponible en dent creuse ou en extension n'est incluse dans un périmètre rapproché ou éloigné de captage AEP. Seul un emplacement réservé prévu pour l'extension du parc au Nord est à l'intérieur du périmètre. Son inconstructibilité va dans le sens d'une protection accrue du captage.
- Les zones en extension sont situées en dehors des enveloppes de zones humides identifiées par le bureau d'études BIOS en 2012 pour Baugy, Soye-en-Septaine et Villabon. Pour les secteurs des autres communes qui posaient question notamment en raison de leur proximité avec un cours d'eau, des reconnaissances de terrain ont été effectuées en mai 2018 afin d'appliquer le volet « éviter » de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Ainsi, aucune zone humide ne sera détruite par l'urbanisation des zones en extension prévues.

c. Préserver les continuités écologiques

Constat :

- Un patrimoine naturel diversifié et peu protégé
- Une trame bleue qui structure le territoire...
- Une trame verte également riche

Enjeux :

Définir les modalités de protection des espaces de biodiversité et des continuités écologiques

Objectifs PADD :

Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la TVB

- > Classer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en zone A ou N ou un zonage spécifique de la trame verte et bleue.
- > Protection des boisements remarquables et de ceux dans des réservoirs de biodiversité
- > Protection des zones humides

Préserver sur le long terme les espaces naturels agricoles et forestiers sans compromettre le développement du territoire communautaire

- > Identifier et préserver les continuités écologiques, en particulier sur les secteurs à urbaniser (zone agricole naturelle, espace boisé classé, secteur de protection renforcée pour les plus sensibles... mais pas les bandes enherbées ou les chemins agricoles de manière systématique).
- > Maintenir les trames végétales existantes en limite des parcelles nouvellement urbanisées (dent creuses ou extension).
- > Réduire l'impact de projets d'urbanisation grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, notamment en valorisant les trames comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets.
- > Participer à la biodiversité dans les espaces de nature communs en demandant des essences locales diverses pour les plantations de haies.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La trame arborée a été classée sont classés en zone naturelle. Lorsque les espaces boisés présentent un intérêt écologique, ils sont protégés par une inscription en espaces boisés classés quand ils ont été précédemment identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT de l'Agglomération berruyère et en éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les autres éléments identifiés par la trame verte et bleue du Pays de Bourges ou dans le cadre du PLUi.

Pour les réservoirs de la sous-trame herbacée, le zonage N ou Ab a été appliqué, selon leur localisation et en cohérence avec les zones environnantes.

Les réservoirs/corridors de la trame bleue sont également intégrés à la zone N, notamment en ce qui concerne les vallées /lits majeurs des principaux cours d'eau (Yèvre, Villabon, Craon, Airain, Ruisseau des Marges). Les autres zones humides du territoire, identifiées d'après les documents du SAGE, les PLU pré-existants ou les données de terrain, sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

d. Répondre aux enjeux énergétiques

Objectifs PADD :

- > **Tendre vers une plus grande sobriété énergétique en matière de constructions neuves pour favoriser l'émergence d'un urbanisme plus durable**
- > **Ne pas contraindre l'amélioration énergétique des bâtiments par un règlement trop strict**
- > **Permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et au sol**

Pour limiter la consommation d'espaces, l'implantation de panneaux photovoltaïques peut se faire sur les bâtiments de grande ampleur comme les bâtiments d'activités ou les équipements, comme le recommande les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La communauté de communes a fait le choix de ne pas identifier a priori des secteurs spécifiques pour l'implantation de centrales de panneaux photovoltaïques, notamment en l'absence d'informations précises sur la qualité agronomique des sols. La communauté de communes préfère pouvoir étudier au cas par cas les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques qui se présenteront et de prendre alors en compte la qualité des sols, l'impact paysager...

La communauté de communes affirme sa volonté de favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable à condition :

- de ne pas consommer des terres agricoles de bonne qualité agronomique (à moins d'intégrer un projet de valorisation agricole) ;
- d'éviter les secteurs à fort impact visuel pour limiter l'insertion dans le paysage ou prévoir des aménagements paysagers ;
- de ne pas s'approcher trop près des habitations ou de ne pas générer des nuisances excessives pour les riverains.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- > Le règlement autorise :
« Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; par exemple, l'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante, la plantation d'écrans végétaux...
- > Les OAP prévoit :
 - ✓ Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments (orientation, ouverture, apports solaires en hiver, protection solaire en été, compacité des bâtiments pour limiter les déperditions d'énergie...)
 - ✓ La production d'énergie renouvelable est encouragée, par exemple par l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture

1. Justifications des différents secteurs à OAP

a. Les orientations à vocations d'habitat

➤ **Avord**

✓ Site 1 : zone 1AU (Les Quatre Arpents) 8,45 ha.

Ce secteur un est nouveau site d'extension qui n'était pas prévu dans le précédent PLU. Le territoire d'Avord est assez contraint et le développement urbain ne peut se faire vers le nord du fait de la présence de la base aérienne et de zones humides (occupées par les secteurs de loisirs) ni vers le sud occupé par le champ de tir. Après la création du quartier des Tortillettes à l'est du territoire, le seul secteur possible (outre le petit site des Terres du Four à Chaux) pour accueillir de nouvelles constructions est l'ouest du territoire, dans le prolongement du quartier du Petit Domaine, après une zone naturelle pour isoler la station d'épuration.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide car bien que relativement proche de l'Yèvre, le terrain est bien au-dessus d'un point de vue topographique.

✓ Site 2 : zone 1AU (Terre du Four à Chaux) 3,77 ha.

Ce petit secteur, hérité de l'ancien PLU, viendra « finir » l'urbanisation sur le secteur du Four à Chaux jusqu'à la voie, en continuité du bâti à l'est du bourg, en prolongeant l'impasse de l'enclos.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

Afin de garantir un minimum de densité, une taille moyenne de terrains est définie sur les zones 1AU d'Avord Elle est fixée au maximum à 1 000 m² mais pourra être inférieure notamment si un projet d'habitat social prévoyant des petites parcelles est inclus dans un projet.

➤ **Baugy**

✓ Site 1 : zone 1AU de 1,5 ha entre la route de Saint-Igny et la route de Gron

Ce cœur d'îlot entre deux bandes d'urbanisation est composé de fond de parcelles souvent encore à vocation agricole tandis que le front sur rue a été bâti. Ces parcelles appartiennent à différentes propriétaires ce qui complexifie son urbanisation. Ce secteur sera urbanisé au fur et à mesure de la libération du foncier, en assurant une desserte globale, garantie par un schéma d'aménagement global demandant de relier les différentes phases aux voies d'accès actuelles.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

✓ Site 2 : zone 1AU de 4 ha à La Garenne

Après la réalisation d'un petit lotissement le long de la route de Villequiers, un accès a été conservé pour urbaniser en seconde phase l'arrière des parcelles, resté à vocation agricole, jusqu'à la rivière à l'est et au sud et jusqu'aux jardins en tampon avec la zone de loisirs des Grands Fossés. Les OAP permettent de prévoir un recul des constructions par la création d'une bande boisée au niveau de la zone humide en bord de rivière, doublé pour un cheminement piéton qui reliera le chemin piéton desservant les jardins. La taille de ce secteur justifie aussi la création d'espace public, notamment au niveau de l'espace de retournement s'il est nécessaire.

➔ Enjeux de zone humide : le bord de la Bondonne est situé en zone humide (Etude de zone humide réalisée en 2013 pour le PLU). Le schéma d'aménagement prévoit un recul des constructions et la plantation d'une bande boisée le long de la rivière.

✓ Site 3 : zone 1AU de 2,2 ha à Cueilly

Au sud de Cueilly entre la route d'Avord et de Nérondes, des arrières de parcelles sont restés inoccupés en conservant un accès entre les constructions en front de rue. L'objectif est de prévoir un projet global avec une voie de desserte unique, évitant la multiplication des chemins d'accès. Des plantations en fond limite avec la zone agricole sont aussi demandées par créer un écran.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

- ✓ Site 4 : zone 1AU d'environ 5 ha au Moulin à Vent
Plusieurs équipements se sont installés sur ce secteur constitué par un large cœur d'îlot entre la rue Jean Dubois et celle du Moulin à Vent, en dent creuse. L'aménagement de ce secteur doit permettre d'éviter la multiplication de voies d'accès en impasse en reliant les différentes dessertes. Un espace public central pourra aussi être créé au cœur du projet, près de l'ancien moulin à vent, à l'articulation entre les différentes opérations et près des équipements.
➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

- **Crosses**
 - ✓ Site 1 : zone 1AU de 1,2 ha à l'est du bourg
En complément du comblement des dents creuses, un secteur d'extension est prévu pour répondre au besoin en logements, au nord-est du territoire. Cette zone permettra de compléter l'urbanisation entre la rue de l'école, face à quelques constructions existantes, une bande de constructions rue du Château d'Eau et une autre bande de constructions rue Toto Grimoin. Les OAP prévoit les transitions avec les constructions existantes et la zone agricole (plantations d'un écran) ainsi que la préservation d'une liaison avec la parcelle agricole voisine si l'urbanisation est un jour prolongée dans ce sens, suivant l'urbanisation de la rue Toto Grimoin.
➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

- **Etréchy**
 - ✓ Site 1 : zone 1AU de 1,65 ha au Nuanté
Le hameau du Nuanté constitue un deuxième groupe bâti important sur la commune d'Etréchy. A l'écart du bourg, il reste très accessible car non loin de la RN 151. Une large parcelle de pré en dent creuse bien desservie au cœur de ce hameau permettrait la réalisation d'un projet d'habitat pour compléter les besoins en logements sur la commune. Des zones constructibles sur les deux groupes bâtis permet de répartir les possibilités de construire et les chances de libération du foncier. Les OAP ont pour objectif de conserver le caractère rural de ce secteur.
➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

- **Farges-en-Septaine**
 - ✓ Site 1 : zone U de 1,5 ha
Cette parcelle cultivée est une dent creuse au sud du bourg à l'arrière d'une première bande d'urbanisation. Les OAP vont prolonger l'enveloppe urbaine du bourg pour assurer la transition avec la zone agricole. Son urbanisation nécessitera le déplacement d'un bassin de rétention dont les OAP veulent assurer l'insertion paysagère.
➔ Hors secteur à enjeux de zone humide
 - ✓ Site 2 : zone 1AU de 1,3 ha près du cimetière
Le bourg de Farges s'est développé en étoile avec une urbanisation linéaire le long des voies de circulation, laissant les cœurs d'îlot vides. Cependant, des problèmes de disponibilité foncière et la présence d'une exploitation agricole au centre bourg ont conduit à réorienter le développement urbain. L'urbanisation de cette partie de parcelle prolongera le bourg jusqu'au cimetière. Faisant partie d'une vaste parcelle agricole, la zone constructible est dimensionnée pour un projet d'une douzaine de constructions.
➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

- **Nohant-en-Gout**
 - ✓ Site 1 : zone 1AU à l'est du bourg d'un peu plus d'un hectare
La commune a jusque-là axé l'extension du bourg vers le sud-est du bourg, sur un terrain communal. L'urbanisation a tout d'abord été développée de manière linéaire, le long des voies desservies par les réseaux, où il reste quelques parcelles à construire.

Aujourd'hui, le cœur d'îlot doit être aménagé en assurant sa desserte routière mais aussi en prolongeant la liaison piétonne qui longe la rivière depuis le bourg.

➔ Appartient en partie à l'enveloppe des zones potentiellement humides

✓ Site 2 : zone 1AU d'un hectare près du cimetière

Ce terrain est situé en dent creuse et son urbanisation permettra de « fermer » l'enveloppe du contour urbain du bourg en incluant le cimetière. On privilégiera une desserte commune pour les parcelles découpées si des constructions doivent être prévues à l'arrière d'une première bande de constructions.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

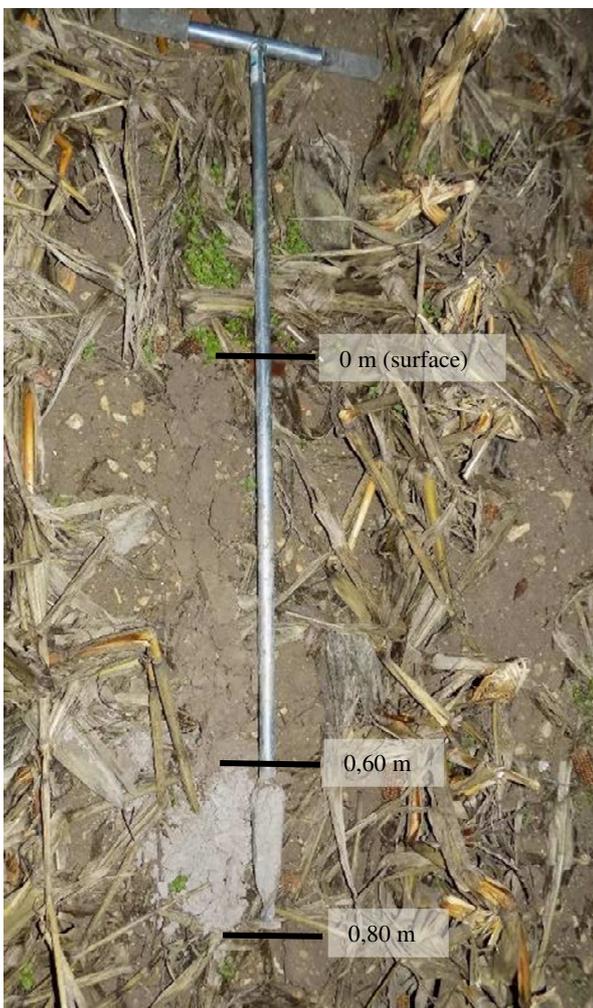
✓ Site 3 : zone 2AU d'un hectare entre le bourg et Bellevue

La commune a pour projet depuis la carte communale de rendre le village plus cohérent en reliant les deux parties qui le composent : le bourg et le hameau de Bellevue. L'objectif est de déplacer le centre de gravité du bourg en créant un nouveau centre, entre les deux groupes bâtis. L'urbanisation prévue en 2AU est une première phase qui permettra d'amorcer la liaison entre le bourg et Bellevue. Si cette urbanisation est dans un premier temps linéaire, elle sera ensuite complétée par un projet de plus grande ampleur, incluant le déplacement de la mairie.

Ainsi, le projet prévoit le prolongement de la voie venant de la RN 151 et la création d'un espace public sur les abords pour mettre en valeur ce lieu central entre les deux groupes bâtis. Un cheminement assurera aussi le lien entre Bellevue et le bourg.

➔ Appartient en partie à l'enveloppe des zones potentiellement humides

✓ Zones potentiellement humides à Nohant



Si le secteur 2 est exclu des zones humides du fait de sa position, les secteurs 1 et 3 appartiennent en partie à l'enveloppe des zones potentiellement humides du fait de leur situation dans le lit de la Tripande. Cependant, les sondages réalisés en période hivernale n'ont pas été concluants et n'ont pas permis d'écarter le risque de zone humide. En effet, ils ont été effectués en parcelle cultivée et présentent un horizon « gris » à 60 cm de profondeur pouvant faire penser à un horizon réductique (donc en permanence humide). Cet horizon peut également et plus vraisemblablement correspondre aux alluvions calcaires qui composent le sous-sol de cette vallée. Ainsi, les sols considérés ne correspondent pas à des sols de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Sur le secteur 1, dans le doute, un périmètre excluant les constructions est délimité au niveau des zones potentiellement humides. Le projet devra aussi faire l'objet d'une étude de détermination de zone humide pour vérifier la délimitation exacte de la partie humide à prendre en compte.

Sur le secteur 3, aucune construction n'est prévue sur la partie incluse dans les zones potentiellement humides puisqu'elle correspond à l'emplacement réservé pour la création d'un espace public. Le caractère humide, s'il est avéré, sera pris en compte dans l'aménagement de cet espace qui sera le début de la promenade piétonne qui longe la rivière.

➤ **Savigny-en-Septaine**

✓ Site 1 : zone U des Fonds Rivaux d'un peu plus de 2 ha.

Ce large secteur est placé en dents creuses au cœur du village de Savigny-en-Septaine et constitue donc le secteur de développement logique du village même si des problèmes de rétention foncière ont bloqué son ouverture à l'urbanisation jusque-là. Les OAP prévoit un recul par rapport à la RD (circulation importante) et la possibilité de créer une liaison piétonne à l'arrière du village en prolongeant le chemin rural débouchant rue de l'Eglise, au cœur du bourg.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

✓ Site 2 : zone 1AU de 2 ha du Pré au Lièvre

Du fait des problèmes de rétention foncière en centre-bourg, le village de Savigny-en-Septaine s'est développé ces dernières années sous forme de lotissements à l'est du bourg où la libération du foncier a été plus aisée. Le site se situe dans le prolongement de deux lotissements, le long de la RD 976, en entrée en venant d'Avord. Les OAP (synthétisées dans le chapitre suivant) présentent les prescriptions concernant l'insertion paysagère, la desserte sécurisée et la prise en compte des nuisances pour permettre de déroger au recul des constructions de 75 m imposé pour les routes à grande circulation.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

➤ **Soye-en-Septaine**

✓ Site 1 : zone 1AU et 1AUc des Terres du chemin de Vornay, représentant presque 3 ha

Dans les précédents d'urbanisme, le développement urbain était notamment prévu plus à l'est du bourg mais aucun projet n'ayant pu se concrétiser, la commune a décidé de lancer la réflexion sur l'aménagement de terrains communaux au sud-est du bourg. Ce secteur est compris entre le cœur de village ancien et le lotissement de La Garenne, permettant de « raccrocher » le lotissement et le quartier de La Seigneurie au centre-bourg.

La commune réfléchit à la conception d'un écoquartier, lançant une place importante à la végétation et prévoyant la mixité des fonctions avec une partie réservée aux équipements ou services. Des circulations piétonnes relieront le bourg aux chemins de promenade autour du bois de la Garenne.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

✓ Site 2 : zone 1AU de 0,6 ha sur le secteur du Riot

Ce secteur au nord-est du village est réduit par rapport au précédent document d'urbanisme pour ne garder qu'une bande constructible en vis-à-vis du cimetière, face aux dernières constructions. L'arrière du terrain est classé en réserve à long terme tandis que la partie plus à l'est a été remis en zone agricole. La desserte de la zone 2AU à l'arrière devra être préservé lors de l'urbanisation de la première phase.

➔ Hors secteur à enjeux de zone humide

➤ **Villabon**

✓ Site 1 : zone 1AU de 1,4 ha à l'Ebée

Le bourg de Villabon présente plusieurs exploitations agricoles qui ont contraint son développement, avec une rétention foncière importante sur plusieurs dents creuses dans le village. Cela a conduit à penser dans le précédent PLU à un développement à l'extérieur du bourg, vers le sud-est du bourg, dans le cadre d'une opération de plus grande ampleur incluant le reste du secteur en réserve à long terme (2AU). Ce secteur est directement sur le chemin rural conduisant à la Fontaine de Fer et à l'arrière de la bande d'urbanisation qui s'est développée le long de la route de Baugy. Les OAP demande que l'urbanisation de ce secteur à l'arrière-plan utilise des chemins d'accès qui ont été conservés entre les constructions pour relier le chemin rural et que des liaisons soient prévues pour relier les opérations ultérieures pour éviter les voies en impasse et créer un nouveau quartier bien desservi.

La transition avec les constructions existantes et futures sera assurée par des écrans végétaux.

→ Hors secteur à enjeux de zone humide

➤ **Vornay**

✓ Site 1 : zone 1AU de 1,5 ha au Champ de Pierre

Depuis plusieurs années, le bourg de Vornay s'est développé au sud de la route d'Osmary, par plusieurs opérations communales. Quelques terrains restaient disponibles et forment aujourd'hui une zone à urbaniser pour finir l'urbanisation de ce secteur. Cependant, ce secteur comporte une ancienne petite carrière qui restera en zone naturelle. Les OAP prévoit la transition avec la zone agricole à l'arrière, et évoque la possibilité de créer une liaison piétonne entre les différentes opérations qui se terminent toutes en impasse. Cependant, le fait de devoir empiéter sur la zone agricole et demander l'accord de plusieurs propriétaires rend complexe la création de cette liaison.

→ Hors secteur à enjeux de zone humide

b. Les orientations à vocations d'équipements ou d'activités

➤ **Avord**

✓ Site 1 : zone 1AUj

La zone d'activité existante des Alouettes en entrée de bourg à Avord en venant de l'ouest sur la RD 976 a été agrandie, notamment par la relocalisation du centre commercial. De larges surfaces acquises par la communauté de communes sont encore disponibles pour accueillir des entreprises sur la seule zone intercommunale de la communauté de communes, actuellement. Les OAP présente l'étude d'entrée de ville de cette zone (voir ci-après).

✓ Site 2 : zone 1AUe

La commune d'Avord a pour projet de créer un musée sur l'histoire de la base aérienne. Ce pôle aéronautique est prévu au nord-est du territoire comme un projet d'envergure nécessitant une surface importante avec une partie d'exposition en pleine air.

Les OAP assure la préservation du bois par une bande de recul et la desserte du secteur par la route de Baugy et la préservation, dans la mesure du possible, du chemin de Bourges à Laverdines, reliant les aménagements de loisirs de l'étang de Pilsac.

→ Le site est placé sur une partie en pente dominant l'étang de Pilsac. La parcelle en elle-même ne présente pas d'intérêt écologique (grandes cultures) ni d'enjeu relatif aux zones humides en raison de sa position topographie assez haute et de la pente présente.

➤ **Baugy**

✓ Site 1 : zone 1AUj

La saturation de la zone d'activité de Montifault a conduit la commune à trouver une nouvelle localisation pour créer une zone d'activités artisanale. La nécessité d'investir pour renforcer le chemin d'accès à l'entreprise Mempontel aux lieu-dit les Merisiers à la sortie est de Baugy a incité la commune à prévoir une nouvelle zone d'activité le long de ce chemin. Les OAP prévoit de préserver (ou replanter) et prolonger la haie en limite le long du chemin.

→ Hors secteur à enjeux de zone humide

2. Cohérence entre les OAP et le PADD

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Conformément aux articles L151-21, 6 et 7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent les zones à urbaniser en cohérence avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable en prévoyant, selon les projets, le débouché des voies, la création d'espaces publics, les plantations...

Ainsi, les OAP ont défini un certain nombre de prescriptions pour répondre aux grandes orientations définies dans le PADD :

Pour veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent ; soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :

- > Créer ou renforcer les franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...)
- > Soigner la qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises.
- > Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.

Pour favoriser la cohabitation entre activités agricoles et habitants riverains, en limitant les causes éventuelles de conflit d'usage :

- > Demander la plantation de haies en limite entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles
- > Prévoir dans les opérations d'ensemble le recul des constructions par rapport à la limite, au niveau des OAP avec un traitement adapté selon les projets : cheminement, bande enherbée, bande végétalisée...

Pour mieux encadrer l'urbanisation :

- > Soigner la qualité des nouvelles implantations, et la qualité des compositions urbaines.
- > Créer des espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau (cours d'eau existants, dispositifs de gestion des eaux pluviales...), ont un rôle structurant. Préserver et valoriser ceux qui existent.
- > Renouveler et recréer des formes végétales linéaires (franges végétales, alignements...), notamment à l'occasion d'extensions d'urbanisation, de création de chemins, de voies nouvelles...

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau :

- > Limiter l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation de sols des terrains privés.

Développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, vélos, covoiturage...

- > Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement ; conserver et recréer des liaisons douces si nécessaire

3. Les OAP valant « étude Amendement Dupont »

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD 976 étant classée route à grande circulation, deux zones à urbaniser prévues en dehors des secteurs actuellement urbanisés des communes nécessitent une étude particulière pour permettre l'urbanisation dans la bande des 75 mètres par rapport à l'axe de la voie :

- La zone 1AU à vocation généraliste à l'est du bourg de Savigny-en-Septaine,
- La zone 1AUI à vocation d'activités à l'ouest d'Avord

L'étude dite « entrée de ville » consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier concernant les nuisances, la sécurité routière, la qualité paysagère et urbanistique pour justifier de la réduction du retrait par rapport à la RD 976 de 75 m à :

- 15 m pour la zone 1AU à Savigny-en-Septaine.
- 10 m pour la zone 1AUI à Avord

Cette étude est présentée de manière détaillée dans les OAP et de manière synthétique ci-après.

c. La zone 1AU à vocation généraliste à Savigny-en-Septaine

- **Caractéristiques générales du site**

Le terrain est situé en entrée est du bourg de Savigny, en venant d'Avord, à la marge d'un quartier pavillonnaire qui s'est développé le long d'une route perpendiculaire à la RD 976, séparé du centre par la plaine inondable de l'Airain.

Ce site se trouve en sortie d'agglomération à l'est du Bourg, dans la continuité d'un lotissement récent. Il est longé en partie sud par la route départementale 976. Le terrain est actuellement cultivé. Il est entouré de parcelles de cultures ouvertes, premier plan d'un horizon dessiné par les boisements de la vallée de l'Yèvre et du polygone de tir.

- A l'écart de l'Yèvre et de l'Airain, le terrain est situé à l'est du bourg, en dehors de la plaine inondable et des zones humides. Il est relié au centre-bourg par deux lotissements. Il est actuellement cultivé et entouré de parcelles de culture sur 3 côtés.
- La surface globale du site est de 2,55 ha. Aucune végétation n'est présente sur le terrain ni aux alentours à l'exception de la haie qui borde le lotissement à l'Ouest. Le terrain est à l'écart des continuités écologiques.
- Le terrain ne présente pas d'enjeux de zones humides d'après la bibliographie, les photos aériennes, la topographies et les vues du site
- L'angle nord-est du site est inclus dans la zone de bruit de la base aérienne d'Avord.



- Objectifs et enjeux

L'aménagement du site identifié a vocation à offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation en continuité du village de Savigny-en-Septaine, cela afin de satisfaire en partie aux besoins en logements définis dans le PADD. La préoccupation d'intégrer ces nouvelles constructions en marge d'un axe de communication fréquenté et en entrée de bourg motive la définition de prescriptions.

Les prescriptions ont pour objectif d'intégrer les nouvelles habitations dans un cadre paysager de qualité, aux caractéristiques rurales affirmées, et de garantir des conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte du site. Le site présente une sensibilité paysagère particulière en raison de sa situation en entrée d'agglomération en continuité de la partie actuellement urbanisée tout en étant au contact d'espaces dévolus à l'activité agricole.

Les enjeux sont donc de :

- Créer un environnement immédiat agréable pour les futures habitations riveraines, prenant en compte les nuisances,
- Assurer la desserte des constructions en toute sécurité,
- Veiller à la qualité de l'entrée de bourg concernant la perception des constructions vis-à-vis de la RD 976.

- **Prescriptions**

- Assurer la desserte en toute sécurité

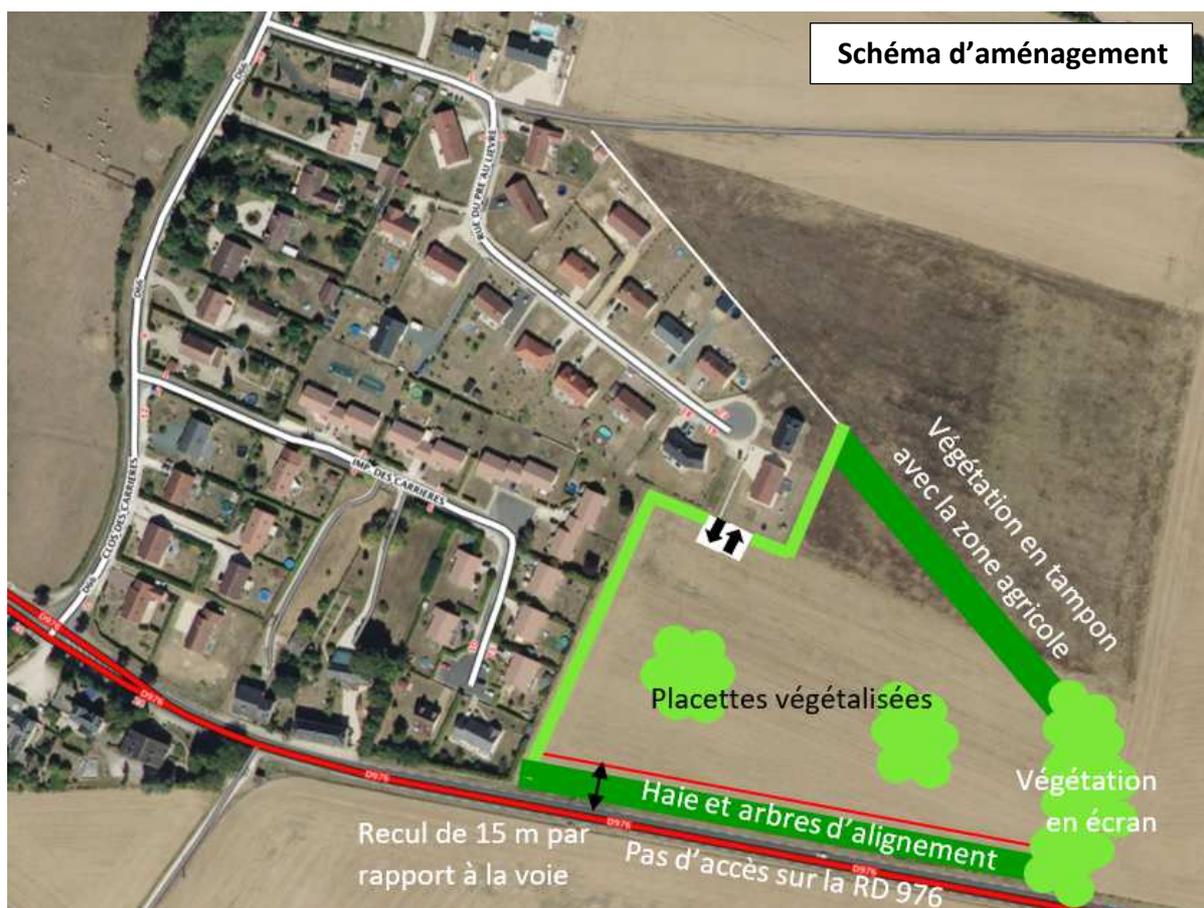
- Aucun accès direct sur la RD 976 n'est autorisé.
- L'accès au terrain se fera à partir de la rue du Pré au Lièvre qui dessert le lotissement situé au nord-ouest du site.

- Veiller à la qualité paysagère de l'entrée de bourg

- Créer un écran boisé végétal épais à la pointe est du terrain, pour préserver la vision lointaine en venant d'Avord sur la RD 976 et en même temps pour constituer une transition avec la zone agricole. De plus, cet espace végétalisé correspond à la partie de la parcelle à l'intérieur de la zone de bruit de l'aérodrome d'Avord.
- Imposer un recul de 15 m minimum des constructions par rapport à l'axe de la route départementale 976. Dans ce recul, prévoir une bande boisée de 10 m de large au minimum.

- Créer un environnement agréable pour les habitants

- Au Nord, pour assurer la transition entre les habitations et les espaces cultivés, planter une frange végétale d'au moins 3 m de large, de type haie bocagère (arbustes + arbres).
- En limite avec les lotissements existants, là où il n'y a pas de haie existante, imposer la plantation d'une haie.
- Accompagner la voie de desserte interne de l'opération par des alignements d'arbres de haute tige.
- La voie de desserte interne doit prévoir au moins deux espaces publics végétalisés à l'intérieur du site. Ils seront prévus notamment au niveau des aires de retournement de la voie de desserte interne de manière à les traiter comme des placettes et non de simples espaces fonctionnels. Ainsi, ils constitueront des espaces de convivialité et de respiration, plantés d'arbres, rompant avec la continuité du tissu



d. Site d'Avord

- **Caractéristiques générales du site**

La surface du site est de 9,31 ha. La parcelle 922 se trouve au sud du bourg, en partie ouest de la zone d'activités des Alouettes. Il est longé au sud par la RD 976 et au nord par la voie ferrée.

- Le terrain est situé en entrée ouest d'Avord, en venant de Bourges, en continuité de la zone d'activités artisanales et commerciales des Alouettes.
- Le terrain est situé à l'ouest du bourg dont il est séparé par la zone d'activités des Alouettes. Il est actuellement cultivé et entouré de champs à l'ouest et au sud, de l'autre côté de la RD 976. Plus largement, le terrain est dans un secteur ouvert de grandes cultures, face au champ de tir militaire.
- En venant de Bourges, le site constitue le premier plan de l'entrée sud-ouest du bourg que compose la zone d'activités. La qualité paysagère de ce secteur représente donc un enjeu important pour l'image et la perception du bourg depuis la RD 976.
- Le terrain ne présente pas d'enjeux de zones humides d'après la bibliographie, les photos aériennes, la topographies et les vues du site.

- **Objectifs et enjeux**

L'aménagement du site a pour objet de proposer une offre de terrains diversifiée de manière à pouvoir répondre aux demandes diverses et accueillir des entreprises, conformément aux besoins identifiés dans le PADD.

Les prescriptions définies vont permettre d'intégrer les nouveaux bâtiments d'activités dans un cadre paysager de qualité et de garantir les conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte. Le site présente en effet une sensibilité paysagère particulière en raison de sa situation en entrée d'agglomération en continuité de la zone d'activité existante.

Les enjeux sont donc de :

- Créer un environnement immédiat agréable pour les futures activités, prenant en compte les nuisances.
- Assurer la desserte des constructions en toute sécurité.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'entrée de bourg par le traitement des franges.

- **Prescriptions**

- Assurer la desserte en toute sécurité

- Aucun accès direct sur la RD 976 n'est autorisé.
- L'accès au terrain se fera à partir de la voie de desserte interne reliée à la RD 976 par un rond-point. En fonction des besoins en terrains, la voie pourra être prolongée au Nord-ouest.
- Réfléchir à une liaison piétonne sécurisée vers le centre bourg.

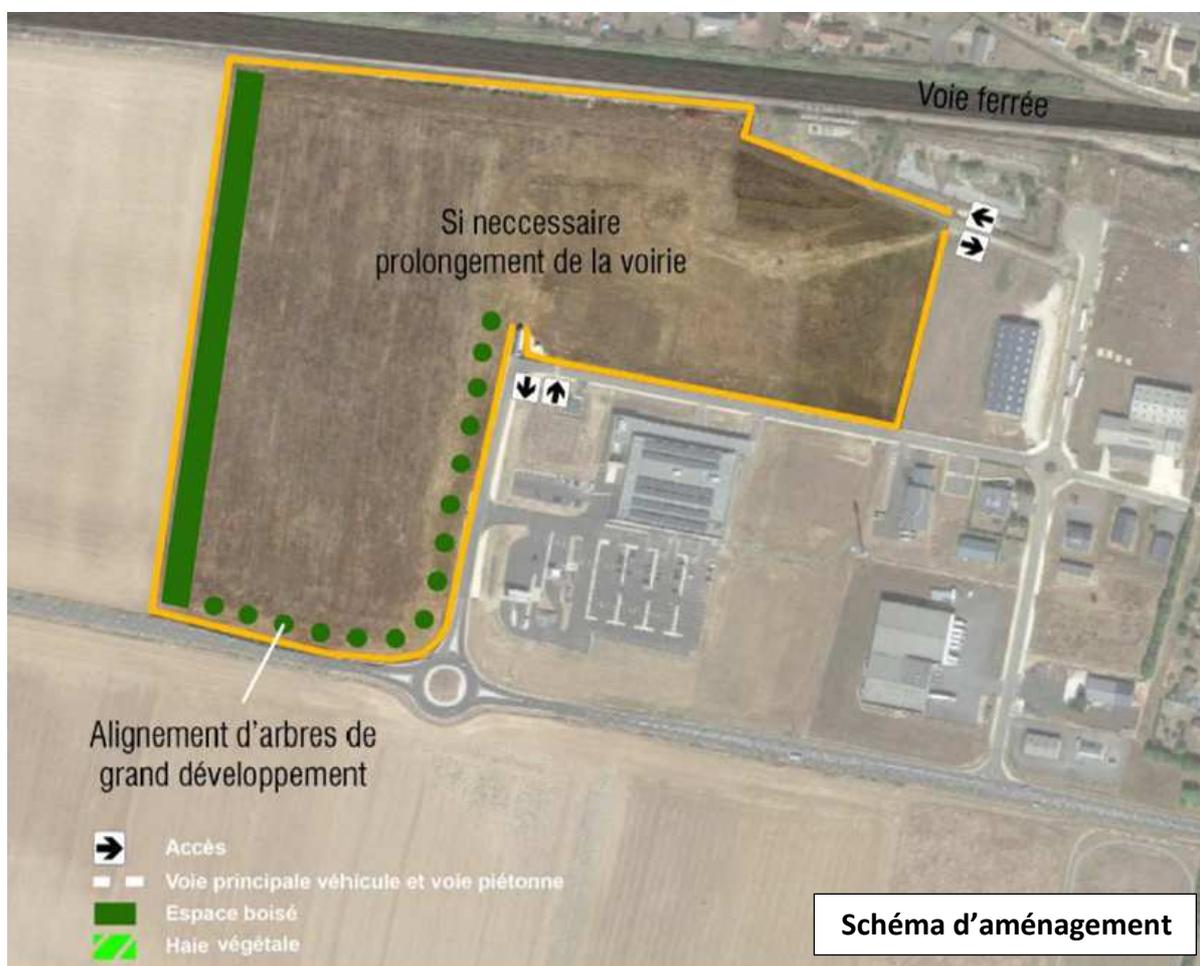
- Veiller à la qualité paysagère de l'entrée de bourg

- Constitution d'une frange végétalisée en limite ouest du terrain : haie arbustive dont la hauteur laissera une vue sur les enseignes mais qui sera ponctuellement accompagnée d'arbres tiges de grand développement formant des bosquets.
- Implantation de ces bosquets pour masquer les surfaces de stationnement, les espaces de stockage ou tout autre élément technique.
- Plantation d'un alignement d'arbres tiges de grand développement en limite de la RD 976 pour traiter la façade sur cette voie importante.
- Recul d'au moins 10 m des constructions par rapport à la RD 976. Ce recul sera enherbé, sans espace de stationnement ou de stockage.

- Créer un environnement qualitatif

- Plantation d'un alignement d'arbres tiges de grand développement en limite de la voie de desserte interne, face au parking d'Intermarché.

- Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.
- Optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau
 - Limiter l'imperméabilisation des sols, des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant en espace vert les surfaces non bâties, en réduisant les circulations et les espaces de stockage au minimum et en encourageant l'utilisation de matériaux perméables.
 - Réfléchir à la possibilité de récupérer des eaux pluviales.
- Réduire la consommation d'énergie
 - Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments (orientation, ouverture, apports solaires en hiver, protection solaire en été, compacité des bâtiments pour limiter les déperditions d'énergie...).
 - La production d'énergie renouvelable est encouragée, par exemple par l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture ou sur les ombrières des parkings.



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 :

- La zone 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. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - U : la zone U proprement dite correspond aux secteurs d'urbanisation moyennement ou peu denses, présents sur toutes les communes ;
 - Ua : secteur de centre-bourgs (à Avord, Baugy, Etréchy, Farges, Gron, Savigny et Villabon) ;
 - Up : secteur patrimonial à Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine et Villequiers ;
 - Ut : secteur de mixité sociale au niveau du lotissement des Tortillettes à Avord ;
 - Uj : secteurs de jardins en zone urbaine, n'autorisant que les annexes et les abris de jardins, à Baugy (jardins ouvriers près des cours d'eau), à Gron (secteurs hauts des côteaues), à Vornay (secteurs de jardins) ;
 - Um : secteur correspondant au site d'activités et de services de la base aérienne d'Avord ;
 - Ur / Uri : secteurs à risque naturel, du fait de mouvement de terrain potentiel (constructibles sous condition de faire une étude de sols) à Vornay ou du fait d'inondation (inconstructibles sauf pour les extensions et les annexes) à Avord Savigny-en-Septaine et Vornay.

- La zone UE : Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à Avord (équipements sportifs et scolaires), Nohant-en-Gout (EHPAD) et Osmoy (EPIDE et centre pour autistes).
- La zone UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques à Avord, pour la zone des Alouettes ou le silo à l'est du territoire, à Baugy pour la zone de Montrifault et des Merisiers.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone urbaine																	
U	110,4	107,3	9,9	32,1	49,7	89,2	56,0	17,0	8,1	52,8	23,6	20,5	54,9	36,5	41,8	45,0	48,0
Ua	11,0	20,4				0,7	3,2						3,1		6,8		
Ut	13,0																
Up								1,6						3,7		5,9	
Ur																	1,2
Uri	0,8												1,5				2,3
Uj		3,5					6,2										4,9
Um	37,0					112,3											
UE	14,2									6,6	16,0						
UI	27,4	16,8															
Total	213,7	148,0	9,9	32,1	49,7	202,3	65,4	18,6	8,1	59,5	39,6	20,5	59,5	40,2	48,6	50,8	56,3

- 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. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue différentes zones :
 - La zone 1AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...) présente à Avord, Baugy, Etréchy, Farges-en-Septaine, Nohant-en-Gout, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine et Villabon. Elle comporte aussi deux secteurs :
 - Le secteur 1AUa où l'ouverture à l'urbanisation est condition à l'engagement de travaux nécessaires à la mise aux normes de l'organe d'assainissement déficitaire (à Vornay),
 - Le secteur 1AUr dans une zone potentiellement à risque liée au champ de tir.
 - La zone 1AUE : Zone à urbaniser réservée bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme, à Avord, pour le pôle aéronautique et à Soye-en-Septaine, pour un petit secteur d'équipement prévu dans le futur quartier d'extension.
 - La zone 1AUI : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques à Avord et Baugy.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après évolution 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.

A l'intérieur de la zone à urbaniser, des secteurs sont différenciés en fonction de la destination des constructions :

- Secteurs 2AU, secteurs mixtes (habitat, équipements activités) présent sur toutes les communes sauf Laverdines,
- Secteurs 2AUI, réservé à long terme à l'activité à Vornay.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone à urbaniser																	
1AU	12,7	15,4			1,4	1,3		0,9		2,5			1,0	3,1	1,5		1,5
1AUr				1,3													
1AUE	10,9													1,0			
1AUI	11,0	4,3															
2AU	1,7	2,6	0,6	1,4	2,1	6,2	2,9	0,5		1,0	1,5		2,4	2,4	3,7	1,9	2,6
2AUi														5,7			1,4
Total	36,23	22,27	0,58	2,74	3,56	7,50	2,93	1,40	0,00	3,46	1,49	0,00	3,42	12,30	5,15	1,94	5,54

- 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 réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement mais aussi terres agricoles participant aux continuités écologiques)
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'équipement public à Baugy au niveau de la déchèterie et de l'atelier municipal ;
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat à Baugy au niveau du hameau de Bois Blanc et à Soye-en-Septaine au niveau du hameau des Pincés Mines.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone agricole																	
A	1393	1691	1336	1098	2698	1121	1846	1062	773	1936	1034	1327	896	766	1430	2367	2070
Ab		7		18					133	42	24	74	8	23	4	153	16
Ae		1															
Ah		3,7												1,4			
Total	1393	1702	1336	1116	2698	1121	1846	1062	906	1978	1058	1401	904	790	1434	2520	2086

- 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 :

- Nm : secteurs naturels militaires correspondant au champ de tir « Polygone de Bourges » sur Soye-en-Septaine, Crosses et Jussy-Champagne au Sud et Osmoy, Savigny-en-Septaine et Avord au Nord. Il inclut aussi les installations de l'INRA sur la commune d'Osmoy ;
- Nmba : secteur faiblement bâti de la base aérienne et de l'Etablissement Public de Munitions, sur Savigny ;
- Nb : secteurs de réservoir de biodiversité (forêts et milieux humides principalement) ;
- NL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs : Parc arboré, étang de Tilsac et leur extension à Avord, Les Grands Fossés à Baugy, à Crosses, à Gron, étangs à Savigny-en-Septaine et à Villabon, Ferme pédagogique à Vornay ;
- NLb : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs dans un réservoir de biodiversité à Gron, près de la RN 151 ;
- Nc : secteurs de carrière à Villabon (ancienne carrière) et Vornay (carrière en activité) ;
- Nj : secteurs de jardins ouvriers en zone humide à Avord, Baugy et Villabon.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone naturelle																	
N	186	337	325	334	436	424	701	197	75	360	203	108	180	71	323	370	441
Nb	0,9	46,3								78,2						6,4	
Nc															3,8		39,4
Nj	8,6														13,1		
NL	33,4	4,4		1,1			0,7						0,5		1,1		6,6
NLb							6,2										
Nm	926			1162		694		1451			961		1111	943			
Nmba													118				
Total	1155	387	325	1498	436	1117	708	1648	75	438	1164	108	1291	1014	340	377	487

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 fixant des conditions très générales de manière à rester relativement souple et que les projets soient plutôt étudiés au cas par cas, au moment de la demande d'autorisation. Leur intérêt (possibilité d'un projet agricole viable par exemple) et leur incidence seront alors regardés précisément (consommation d'espaces agricoles ou d'espaces naturels sensibles).

Le règlement n'a pas souhaité reprendre les principes de la Charte Agriculture, Urbanisme et Paysage qui est trop ancienne et dont les principes sont obsolètes. La communauté de communes n'a donc pas voulu définir des principes en amont pour juger a priori de la qualité des terres agricoles par exemple ou repérer des terrains pouvant accueillir ce type d'installations sans incidence (anciennes carrières, friches industrielles...).

- 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.

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
Avord	Le Petit Aubilly	3	Etréchy	La Grande Pièce	2
	Le Grand Aubilly	4		Bussiou	2
	Soutrin	7		Joigny	2
	Guilly	2		Le Petit Mané	2
	La Couarde	5		Le Grand Mané	3
	Les Marges	5		Les Goyats	1
	Les Chaumes	3		Les Sarrés	2
	Les Gours	1		Le Mouchet	1
	Terrieux	4		Le Verré	1
Baugy	Grises	2	Le Gué	1	
	La Garenne	1	Poussy	1	
	La Gravelle	3	La Vienne	1	
	Beauregard	2	Les Eaux Claires	1	
	Les Petits Murgers	1	Le Lassay	1	
	Nérauges	1	Osmoy	Domaine de Beaujardin	2
	Ondrée	1		Prés Hauts d'Osmoy	1
	Le Moulin	2	Nohant-en-Gout Savigny-en- Septaine	Puyverday	3
	Laverdines	La Bergerie		6	Fauchecourt
La Sucrierie		9		Moulin de Chenevière	3
Le Chétif Moulin		3		Chenevière	3
Saligny-le-Vif	Louhaut	3	Bois Gibault	1	
	Le Grand Noisement	2	Rogne-Talon	2	
Chaumoux-Marcilly	Le Grand Corgy	3	Soye-en-Septaine	Route d'Osmoy	2
	La Rondière	2		Le Tremblay	8
	Marcilly	5	Villabon	Coulon	1
	Le Corbet	1		Rousseland	3
L'Ourosse	3	Savoie		4	
Crosses	Domaine du Moulin	1	La Bertaudière	1	
	Château de Crosses	4	La Fontaine de Fer	1	
	Saint-Martin	3	Le Colombier	2	
	La Folie	1	Le Carroir	1	
Jussy-Champagne	La Maison Rouge	2	Villequiers	Saint-Barthélémy	2
	Prés de Chenevières	2		La Chaumotte	1
	Le Gourdy	1		La Cour Philipon	6
	Les Caves	1		Crux	4
	L'Huilerie	2		Le Grand Azillon	2
	Croix Sadon	1		Le Petit Azillon	2
	La Caurière	2		Les Grands Champs	3
Gron	Domaine du Coupois	2	Clanay	2	
	Domaine Les Chapelles	1	Vornay	Le Colombier	4
	La Motte	1		Urichant	4
	Domaine de Chailloux	4		La Corne	2
	Le Grand Champ	4		La Grande Suée	2
	Domaine de La Douet	4		La Suée	1
	L'Ouasse	1		Petit Villeneuve	3
	Farges-en-Septaine	Le Domaine Neuf		2	Gorgeat
Bois Bouzon		2		Chantrenne	2
Le Grand Judré		2	Gouron	3	
Pigarreau		2	La Roulette	3	
La Petite Gravelle		3	Coeffard	8	
			Le Grand Parsèche	2	

- 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 :

En zone A et N	Extension	Annexes	Piscines
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,	Les piscines 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 3 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 50 m ² .	Non réglementé
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.		Non réglementé

- 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'équipement	Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
Ah : secteur à vocation d'habitat	Constructions à usage d'habitation.
Nc : secteur de carrière	Constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière.
NL : secteur à vocation de loisirs (dont sous-secteur NLb)	Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport...

Deux secteurs Ae à vocation d'équipement ont été créés à Baugy, au niveau d'équipements existant déjà, de manière isolée en zone agricole : la déchèterie et les ateliers municipaux.

Deux secteurs Ah à vocation d'habitat Ah concernent des hameaux existants en zone agricole à Baugy (Bois Blanc et à Soye-en-Septaine (Les Pincés Mines). Leur taille est limitée et ne justifiait pas de les classer en zone urbaine. Leur capacité d'accueil est limitée car les seules constructions acceptées sont en dents creuses, sans extension possible.

Deux secteurs de carrière sont prévus : au niveau d'une ancienne carrière à Villabon et pour une carrière déjà prévue dans le PLU de Vornay.

Les secteurs à vocation de loisirs sont plus nombreux mais correspondent le plus souvent à des équipements publics de loisirs existant. De plus, ils n'autorisent que des constructions à vocation de sport et de loisirs.

A Avord, le parc arboré et l'étang de Tilsac sont concernés, ainsi qu'une extension des espaces de loisirs prévue au sud de l'étang de Tilsac, sur des terres aujourd'hui agricoles. Un secteur est aussi identifié à Baugy au niveau des équipements sportifs et de loisirs, de même qu'à Crosses, le long de la rivière. Les étangs communaux de Savigny-en-septaine et de Villabon sont aussi classés en NL ainsi qu'un espace communal utilisé pour organiser les fêtes à Gron. A Vornay, les installations de la ferme pédagogique sont inscrites dans un secteur NL qui prévoit aussi une légère extension de ces installations. La seule création de secteur pour une nouvelle activité de loisirs est prévue à Gron, en bordure de la RN 151, sur une extrémité du bois des Ormeaux. Ce secteur étant en bordure d'une continuité écologique, des conditions ont été définies pour préserver la fonctionnalité de cet espace.

Localisation	Surface en ha	Surface disponible	Caractéristique	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet
EQUIPEMENT							
Baugy	0,66		Artificialisé	Ae	Ae	Atelier municipal	Déjà urbanisé
Baugy	0,35		Artificialisé	Ae	Ae	Déchèterie	Déjà urbanisé.
HABITAT							
Baugy	4,15	0,21	Hameau	A	Ah	Hameau important proche du bourg	Dents creuses / densification.
Soye-en-Septaine	1,43	0,2	Hameau	UD	Ah	Hameau proche du bourg	Dents creuses/ densification.
LOISIRS							
Avord	12,02		Artificialisé	Ne	NL	Parc arboré	Déjà artificialisé.
Avord	15,2		Artificialisé	Ne / Aue	NL	Etang de Tilsac	Déjà artificialisé.
Avord	6,19	6,19	Espace agricole	AUe	NL	Extension parc arboré	Déjà artificialisé.
Baugy	4,44		Artificialisé	NL	NL	Equipements sportifs existants	Déjà artificialisé.
Crosses	1,07		Artificialisé		NL	Espace de loisirs existant	Déjà artificialisé.
Gron	6,23	3,5	Bois		NLb	Projet parc suspendu dans les arbres	Prescriptions dans règlement.
Gron	0,65		Artificialisé	U	NL	Espace public festif	Déjà artificialisé.
Savigny-en-Septaine	0,47	0,47	Artificialisé		NL	Etang communal	Déjà artificialisé.
Villabon	1,1		Artificialisé	NL	NL	Etang communal	Déjà artificialisé.
Vornay	6,55	3,2	Artificialisé / agricole	A	NL	Ferme pédagogique l'Odyssée du Berry	En partie déjà artificialisé.
CARRIERE							
Vornay	39		Carrière	Nc	Nc	Carrière	Autorisation.
Villabon	4		Ancienne carrière	Nc	Nc	Ancienne carrière	Déjà artificialisé.

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 une distance des voies : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Ae, Ah et Nh : au moins 5 m - Secteur NL : au moins 3 m - Sous-secteur NLb : au moins 75 m de la RN 151 (Amendement Dupont)
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.

Conditions pour préserver les fonctionnalités du milieu naturel

Sous-secteur NLb :

- Pas de fondations lourdes pour les constructions
- Perméabilité des clôtures
- Pas d'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnement
- Maintien du sous-bois (arbusatif et herbacé) en dehors des zones de cheminement du public et des accès pour les services de sécurité.



Zone Ae à Baugy (Déchèterie)



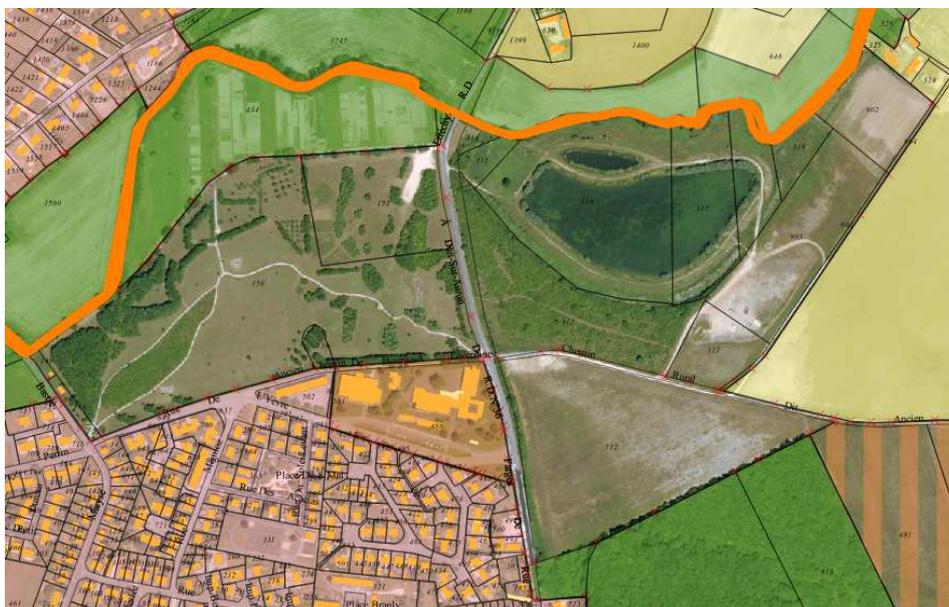
Zone Ae à Baugy (Atelier municipal)



Zone Ah à Baugy (Bois Blanc)



Zone Ah à Soye (Pincés-Mines)



Zone NL à Avord



Zone NL à Baugy



Zone NL à Crosses



Zone NL à Vornay



Zone NLb à Gron



Zone NL à Gron



Zone NL à Savigny-en-Septaine



Zone NL à Villabon



Zone Nc à Villabon



Zone Nc à Vornay

2 - 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 stationnement est réglementé en zone urbaine en dehors des secteurs denses des centres (Ua et Up). Pour éviter que des véhicules stationnent ensuite sur la voie publique et créent des problèmes de sécurité routière, le règlement impose de prévoir 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété pour toute construction nouvelle à usage d'habitation. Pour les immeubles d'habitation de plus de 5 logements, il faudra prévoir une place de stationnement pour les vélos pour 5 logements ; pour les bureaux, il faudra prévoir 1 place de stationnement pour vélos pour 200 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules automobiles et 2 roues 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.

3 - **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 les centres-bourgs (Up) de Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine Villequiers car ces communes présentent un caractère traditionnel plus marqué qu'elles souhaitent préserver. Pour une unité d'ensemble, des prescriptions 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 ou 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 de La Septaine a décidé de soumettre à autorisation les clôtures sur l'ensemble de son territoire et définit des prescriptions générales en termes d'aspect et de hauteur. Pour assurer la transition avec les espaces agricoles et pour faciliter l'insertion des constructions, en particulier des nouveaux quartiers en extension, des haies sont demandées en limite entre les zones urbaines et les espaces agricoles et naturelles, créant des écrans.

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'essences locales
- 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.
- Planter au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

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 et du Pays de Bourges dans le programme « Plantons le décor ». Cette liste donne aussi des indications pour la plantation en fonction de l'exposition et du type de sol.

d. Imperméabilisation des sols :

De manière à limiter l'écoulement des eaux, l'imperméabilisation des espaces libres de toute construction, que ce soit la construction principale ou ses annexes est limitée à 30%. L'objectif est, sans empêcher une certaine densité des constructions, de faire en sorte que les espaces libres de construction soit en mesure d'infiltrer l'eau sur la parcelle et de limiter ainsi les écoulement à l'extérieur.

4 - **Les dispositions concernant la mixité sociale ou fonctionnelle**

a. 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. Cette interdiction a été limitée à une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités de manière à laisser la possibilité après une cessation d'activité de trouver un repreneur ou de voir s'installer une nouvelle activité. Si cela ne se fait pas dans un délai de trois ans, le changement de destination est possible plutôt que de laisser un local abandonné trop longtemps.

L'interdiction de changement de destination est instaurée sur les secteurs de centralité où la diversité commerciale est importante pour conserver l'animation des cœurs de village : dans les centres identifiés par les secteurs Ua (Avord, Baugy, (Farges-en-Septaine, Gron, Savigny-en-Septaine, Villabon) et Up (Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine et Villequiers). Dans les bourgs où aucun secteur n'a été identifié dans la zone urbaine généraliste comme Vornay et Etréchy, 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.

b. Mixité sociale

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement impose de réaliser au moins 20% de logements sociaux dans l'ensemble du secteur Ut, correspondant au lotissement des Tortillettes à Avord, dans un objectif de mixité sociale.

5 - **Les dispositions spécifiques à chaque zone**

a. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Pour préserver les abords des cours d'eau, toute construction (y compris les annexes) doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- 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 et Up :**

Au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :

- o à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- o suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine).

- **Dans le reste de la zone U, la zone 1AU,** les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies, à l'exception des annexes, le bâti étant moins dense.

- **Dans les zones UE, 1AUE, UC, A et N,** pour assurer un recul des constructions avec un usage particulier tel que les équipements, l'activité 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 une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

➤ **Sur les zones UE, UI, 1AUE, 1AUI, 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 accolé.

c. Hauteur des constructions

De manière à être en cohérence avec la silhouette des secteurs bâtis et, pour les constructions isolées, pour ne pas nuire à la qualité des paysages avec des constructions qui seraient trop imposantes dans le paysage.

➤ La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Bâtiments à usage d'équipement ou d'activité : 10 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- Bâtiments agricoles : Non réglementé.

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 de manière à limiter le mitage du paysage et une trop grande expansion des constructions autre qu'agricole.

e. Les constructions liées aux activités militaires

Il a été précisé dans le règlement que les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquaient pas aux secteurs Um, Nm et Nmba. Ces exceptions ont été introduites pour prendre en compte les spécificités des constructions et installations militaires et la sécurité au niveau du champ de tir.

6 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts figurent sur le plan de zonage conformément à l'article L 151-41 du code de l'Urbanisme.

N°	Commune	Localisation	Objet	Bénéficiaire
1	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Pôle aéronautique	Avord
2	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Aménagement d'un carrefour	Avord
3	AVORD	Route de Baugy (RD 71)	Equipements publics	Avord
4	AVORD	Route de Farges (RD 36)	Agrandissement du parc arboré	Avord

5	BAUGY	Route d'Avord (RD 71)	Extension de la station d'épuration	Baugy
6	BAUGY	Bord de la Bondonne	Création de cheminement et jardin	Baugy
7	CHAUMOUX-MARCILLY	Arrière de l'église	Espace public	Chaumoux
8	ETRECHY	Rue du Bussiou (RD 36)	Espace public pour la salle des fêtes	Etréchy
9	ETRECHY	Avenue Gl de Gaulle (RD 158)	Chemin bordant la mairie	Etréchy
10	NOHANT-EN-GOUT	Rue des Chardonnerets	Aménagement d'un espace public	Nohant
11	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	Route de Bourges	Agrandissement du cimetière	Savigny
12	SOYE-EN-SEPTAINE	Rue des Pierrots	Préservation d'un accès	Soye
13	VILLABON	Route de Bourges (RD 12)	Agrandissement du cimetière	Villabon

A Avord, les emplacements réservés concernent l'extension dans les années à venir des équipements communaux : création du pôle aéronautique et aménagement d'un carrefour pour y accéder, agrandissement du parc arboré et équipements publics.

A Baugy, l'extension de la station d'épuration est prévue ainsi qu'une liaison piétonne avec un secteur de jardins.

A Chaumoux-Marcilly, les espaces publics autour de l'église peuvent être agrandis pour la mise en valeur du monument.

A Etréchy, un espace est réservé à côté de la salle des fêtes pour permettre de créer un espace extérieur pour accompagner la salle des fêtes. La création d'un cheminement le long de la mairie est aussi envisagée pour faciliter les circulations piétonnes.

A Nohant-en-Gout, dans le cadre du projet communal de relocalisation du centre-bourg pour relier le hameau de Bellevue, un projet d'espace public est prévu face à la route provenant de la RN 151, qui pourra plus tard être prolongé. Cet aménagement devra prendre en compte la proximité de la zone humide en bord de rivière.

A Soye-en-Septaine, un accès est conservé entre les habitations existantes pour éviter l'enclavement d'une parcelle à l'arrière.

L'agrandissement du cimetière dans la continuité est prévu à Savigny-en-Septaine et à Villabon.

7 - La préservation des paysages

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 qu'il soit végétal ou bâti et des bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils sont différenciés dans le règlement graphique et écrit en fonction de leur forme : éléments végétaux surfaciques (bois, parcs) éléments végétaux linéaires (haies, alignement d'arbres), éléments végétaux ponctuels (arbres), éléments bâtis linéaires (murs), éléments bâtis ponctuels (bâtiments, petit patrimoine, croix).

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 (routes, berges des cours d'eau...) 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 / reconstruction.

a. Patrimoine végétal surfacique : Les boisements

• *Intérêt*

Les massifs boisés constituent, avec le relief, l'armature des paysages du territoire : qu'ils en soient un motif dominant (polygone de tir et ses abords, buttes boisées) ; ou qu'ils en constituent les horizons plus lointains, comme aux limites des espaces de grandes cultures, où leurs lisières s'intercalent en fines lignes sombres entre le sol et le ciel.

Dans les différents secteurs, des bosquets de dimensions plus modestes ponctuent l'espace, jouant parfois conjointement avec haies et alignements d'arbres, pour y installer des profondeurs. Ces bosquets ont une importance particulière dans les secteurs de grandes cultures, dont ils viennent rompre la monotonie.

- *Objectifs*

Dans le contexte d'une dynamique de régression des surfaces boisées de La Septaine (hors polygone de tir et fonds de vallées), il semble important de préserver l'ensemble des boisements existants. Chacun a son rôle à jouer dans la composition et l'équilibre des paysages du territoire ; et dans le maintien des continuités écologiques.

- *Recommandations*

Les boisements recensés au titre des éléments du patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme) doivent être conservés de manière à assurer le rôle de repère dans le paysage mais peuvent faire l'objet d'entretien, élagage, éclaircie liée à la bonne gestion du bois (non soumis à déclaration).

b. Les formes végétales linéaires : alignements d'arbres et haies

- *Intérêt*

Les alignements sont des éléments de paysage importants par les événements qu'ils constituent dans les espaces très ouverts, les profondeurs qu'ils y installent, et dans certains cas la majesté des arbres qui les constituent. Cependant, leur présence est en régression.

Les haies bocagères qui subsistent (essentiellement à l'est du territoire de la Septaine) jouent en partie le même rôle. Mais elles sont souvent trop discontinues pour constituer ce qui pourrait s'apparenter à un paysage de bocage et pour assurer pleinement leurs rôles environnementaux : sources de biodiversité, maintien de continuités environnementales, abri pour la faune sauvage, régulation de l'eau, lutte contre les pollutions et contre l'érosion des sols...

- *Objectifs*

Il semble donc important, comme pour les boisements :

- de préserver l'ensemble des haies et alignements existants ;
- de les entretenir d'une façon qui en assure la pérennité ;
- d'en assurer le renouvellement ;
- voire d'en créer, notamment lors de l'aménagement d'espaces publics, de chemin, la création d'extensions d'urbanisation.

- *Recommandations*

- Tailles : les limiter aux tailles de formation, aux tailles d'entretien (suppression de bois mort, tailles douces pour effectuer des remontées de couronne). Si possible les faire réaliser par des entreprises spécialisées.
- Pour les alignements vieillissants : si le remplacement des arbres qui les constituent est nécessaire, l'envisager de façon progressive dans la mesure du possible.
- Dans le cas d'alignements monumentaux (allées de châteaux, de parcs...), il est particulièrement souhaitable d'intervenir dans le respect des qualités du site et des compositions paysagères existantes.

- *Choix des végétaux*

Une liste de végétaux est fournie en annexe. Elle permet d'adapter les choix au contexte d'intervention.

c. Patrimoine végétal : Les jardins et les parcs

- *Intérêt*

Parcs privés ou publics (souvent aménagés en fond de vallée, en relation avec les rivières) et jardins maraîchers participent à la qualité de vie des espaces urbanisés ; ils sont aussi des espaces intermédiaires entre ces espaces, et le territoire dans lequel ils s'inscrivent, et des lieux de continuités paysagères et environnementales.

Le territoire de la Septaine compte également un nombre important de châteaux et demeures disséminés dans la campagne, dont les parcs en partie boisés marquent le paysage.

- *Objectifs*

Il semble donc important de les préserver, au même titre que les boisements pour la majorité d'entre eux mais aussi, pour quelques-uns, en raison des qualités particulières de leur composition.

- *Recommandations*

La composition d'ensemble du parc doit être préservé. En particulier, dans le cas où le parc est aménagé et ordonnancé, les grandes lignes structurantes, les massifs... seront conservés ou, en cas de mauvais état sanitaire, remplacés par des éléments d'intérêt équivalent. Les arbres remarquables seront aussi préservés tant que leur état sanitaire le permettra. L'entretien courant de la végétation, le renouvellement d'espèces dans le cadre d'une exploitation (forestières ou de fruitiers) sont autorisés.

d. Patrimoine bâti ponctuel : bâtiments

- *Intérêt*

Les communes de La Septaine compte sur leur territoire des éléments de patrimoine bâti caractéristiques participant à l'identité des communes. Qu'ils soient privés ou publics, habitation, église ou bâtiments agricoles, ces éléments présentent un intérêt indéniable justifiant leur recensement de manière à :

- faire connaître ce patrimoine
- encadrer son évolution

Les pétitionnaires sont invités à consulter les services du CAUE pour tout projet tendant à modifier l'aspect d'un de ces éléments. L'objectif est que le projet respecte le caractère patrimonial, le valorise sans pour autant le figer.

- *Recommandations*

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (agrandissement, nouveaux percements, etc.) sont autorisés sous réserve du maintien d'une cohérence de volume et du respect du style architectural et de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants environnants.

Toute intervention sur un bâtiment repéré devra faire en sorte d'en préserver les caractéristiques architecturales en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions ou de préservation de détails tels que les modénatures ou ornements architecturaux caractéristiques. Des transformations de percements (transformation d'une fenêtre en porte...) ou des nouveaux percements (fenêtre de toit...) sont autorisées à condition de respecter les formes et matériaux des autres percements, en fonction de la visibilité depuis le domaine public. Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

e. Patrimoine bâti ponctuel : petit patrimoine

- *Intérêt*

Le petit patrimoine correspond à des édifices liés aux activités quotidiennes (pigeonniers, moulins, lavoirs, fontaines, puits...) ou d'origine religieuse (croix, calvaires, statues...). Ils peuvent être à proximité des habitations ou isolés, sur le domaine public ou des parcelles privées.

- *Recommandations*

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (remise en état confortement, percement réduit dans un mur, etc.) sont autorisés sous réserve du maintien d'une cohérence de volume et du respect du style architectural.

f. Patrimoine bâti linéaire : mur

- *Intérêt*

Dans les villages anciens, les murs de pierre participent à l'espace public en délimitant la frontière entre l'espace privé et la voie publique. Dans les cœurs de bourg, ils prolongent les alignements dans la continuité du bâti.

- *Recommandations*

Leur démolition est interdite (sauf problème de salubrité publique) mais des travaux divers (remise en état confortement, percement réduit dans un mur, etc.) sont autorisés. Les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

8 - La prise en compte de la Trame verte et bleue

a. Définition du zonage pour les composants de la trame verte et bleue

Afin de garantir une parfaite prise en compte de l'environnement au sein du présent document, le zonage et les prescriptions ont été élaborés en 2 temps.

La première phase a consisté en une synthèse cartographique des caractéristiques environnementales territoriales relevées sur le territoire. La seconde phase a suivi les échanges lors de la présentation du zonage aux Personnes Publiques Associées avec les représentants des services de l'Etat, et du PETR Centre-Cher issu de la fusion de l'ancien Pays de Bourges, de Vierzon, et du syndicat intercommunal SIRDAB) pour discuter de la complétude et de la pertinence des protections mises en place sur le territoire de la communauté de communes.

Pour la première phase de travail, la qualification des éléments du zonages, des informations et prescriptions sont issu d'un travail de synthèse bibliographique (SCoT, SAGE, SRCE, TVB...) puis d'un travail d'affinage effectué par photo-interprétation complété par des visites d'expertise de terrain effectuées en février et mai 2018 par le bureau d'études BIOS.

Trame verte

La trame arborée a été classée en zone N, indépendamment de la taille des boisements (minimum 200 ha dans le SCoT), au regard de leur vulnérabilité et souvent de leur isolement au sein d'une matrice de grandes cultures. Les bois apparaissant dans la trame verte et bleue du SCoT sont inscrits en Espaces Boisés Classés.

Pour les réservoirs de la sous-trame herbacée, le zonage N ou Ab a été appliqué, selon leur localisation et en cohérence avec les zones environnantes. Les réservoirs isolés ont plutôt fait l'objet de prescriptions.

Les corridors identifiés dans le SCOT ont été inclus et classés en zone A indicée ou en zone N.

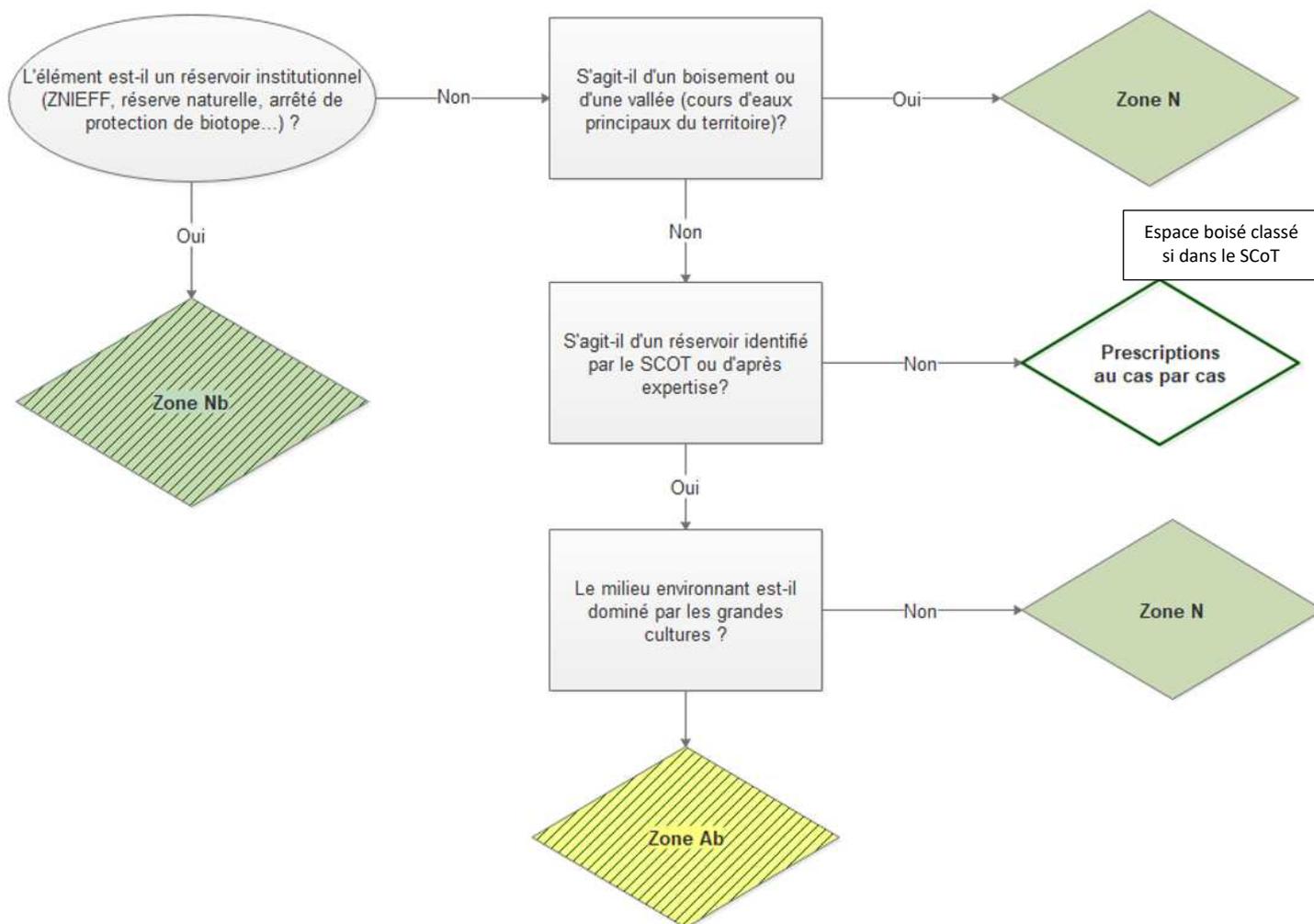
Les autres corridors identifiés et affinés à l'échelle du territoire de la Septaine se retrouvent sous forme de prescriptions, inscrites en éléments de continuité écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme Les éléments de réservoir et de continuité écologiques sont différenciés des zones humides.

L'arbre décisionnel correspondant au traitement des éléments de patrimoine naturel dans le règlement graphique est présenté ci-après.

Pour la seconde phase de travail et suite à des échanges avec les services de l'Etat, l'autorité environnementale et le PETR Centre-Cher, deux protections supplémentaires ont été mises en place :

- Une classification EBC (Espaces Boisés Classés) a été appliquée aux espaces boisés reconnus comme réservoir du SCoT indépendamment du zonage préétablis (Nb, N, Ab, ...)
- La couverture par une prescription surfacique spécifique pour chacun des autres réservoirs des autres sous-trames du SCoT a également été appliquée.

Seules les peupleraies présentes dans le lit majeur des cours d'eau ont été exclues des EBC afin de permettre et faciliter la restauration ou re-naturalisation de ces milieux à l'issue de l'exploitation des peupliers.



Trame bleue et zones humides

Les réservoirs/corridors de la trame bleue sont également intégrés à la zone N, notamment en ce qui concerne les vallées /lit majeurs des principaux cours d'eau (Yèvre, Villabon, Craon, Airain, Ruisseau des Marges). Les autres zones humides du territoire, identifiées d'après les documents du SAGE, les PLU pré-existants, les données de terrain, sont intégrées aux prescriptions (surfaciées le plus souvent) : éléments de continuité écologique et trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique, ce travail a été affinée pour répondre aux inquiétudes des agriculteurs et propriétaires terriens de voir des parcelles agricoles en zone naturelle alors qu'elles étaient soit des cultures soit des prairies non permanentes ayant à nouveau vocation à être cultivées. Bien que la zone naturelle ne pose aucun obstacle à l'exploitation des terres agricoles, n'interdisant que la construction de nouveaux bâtiments agricoles, les secteurs de continuité écologique incluant des parcelles cultivées ont été réexaminés plus finement.

Ainsi, certaines de ces parcelles ont été remises en zone agricole quand elles ne faisaient pas partie des continuités écologiques. Lorsque des parcelles cultivées situées dans des réservoirs de biodiversité étaient importantes pour les continuités écologiques, elles ont été classées dans le secteur Ab. Finalement, les parcelles cultivées inondables ont été maintenues en zone naturelle.

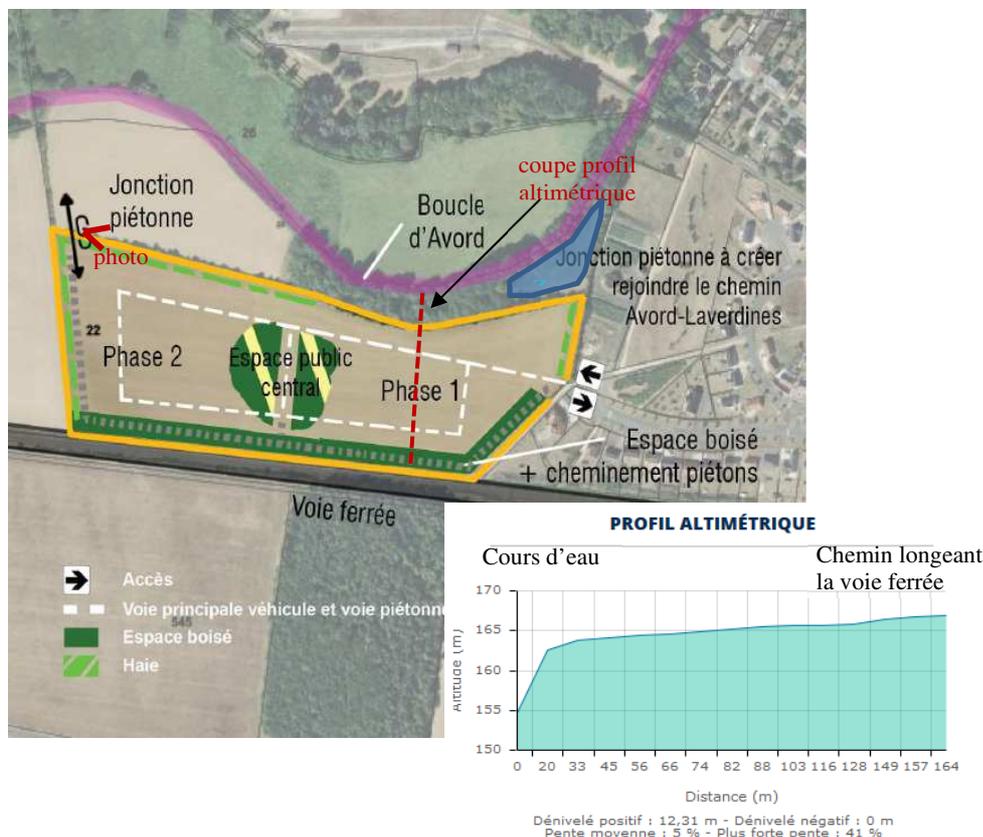
Par ailleurs, dans le règlement du secteur Ab, il a été précisé que seuls les exhaussements et les affouillements de plus de 2 mètres étaient interdits, pour ne pas gêner les travaux agricoles sur les terres exploitées.

Impact des extensions à l'urbanisation sur les zones humides

Quand une zone humide était potentiellement impactée par une classification U ou AU, les visites de terrains ont été plus ciblées pour s'assurer du caractère humide des parcelles concernées et de la compatibilité du projet avec le milieu observé. Quand cela était utile, des mesures d'évitement ou de réduction des incidences du zonage ont été proposées.

Les suspicions de la présence de zones humides sont plus importantes sur les secteurs suivants :

- Avord, site 1 :



Le site se situe à proximité d'un bras de l'Yèvre (longé par la boucle d'Avord) mais en net surplomb par rapport au lit majeur de celui-ci.

Ainsi, la haie existante située au nord de la parcelle se trouve environ 5m plus haut que l'altitude du lit majeur. Le petit bois qui apparaît dans sa continuité est implanté sur un coteau assez escarpé, comme en témoigne le profil altimétrique ci-après. A l'Est et en contrebas du bois, on note la présence d'une zone marécageuse (zone humide).

- Nohant-en Goût : au regard de la position topographique, mais également du figuré de la carte de l'état-major (XIX^e siècle), la présence d'eau dans le sol en période hivernale n'est pas totalement exclue. Le bas du site 3 est également concerné.

Nohant site 1

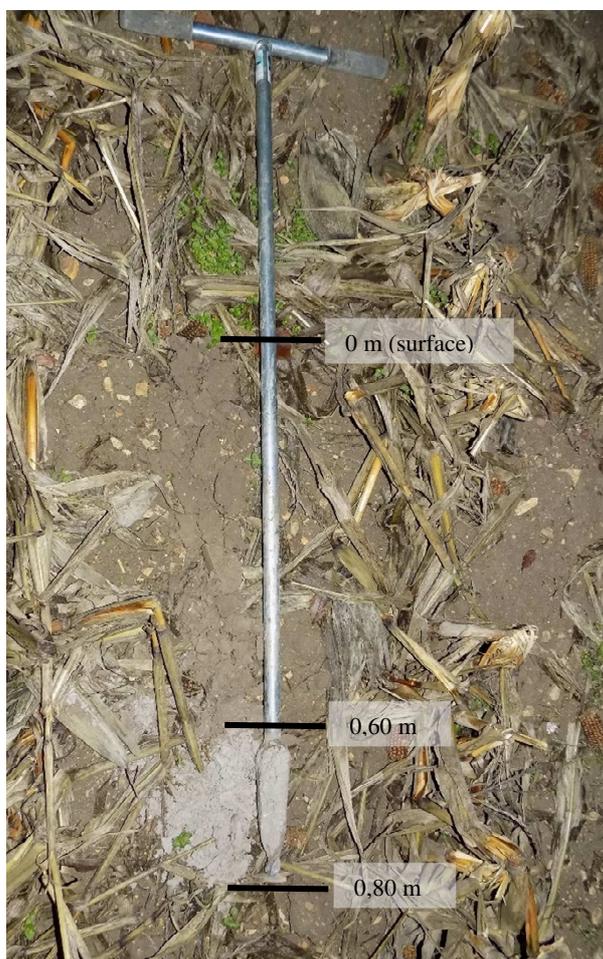
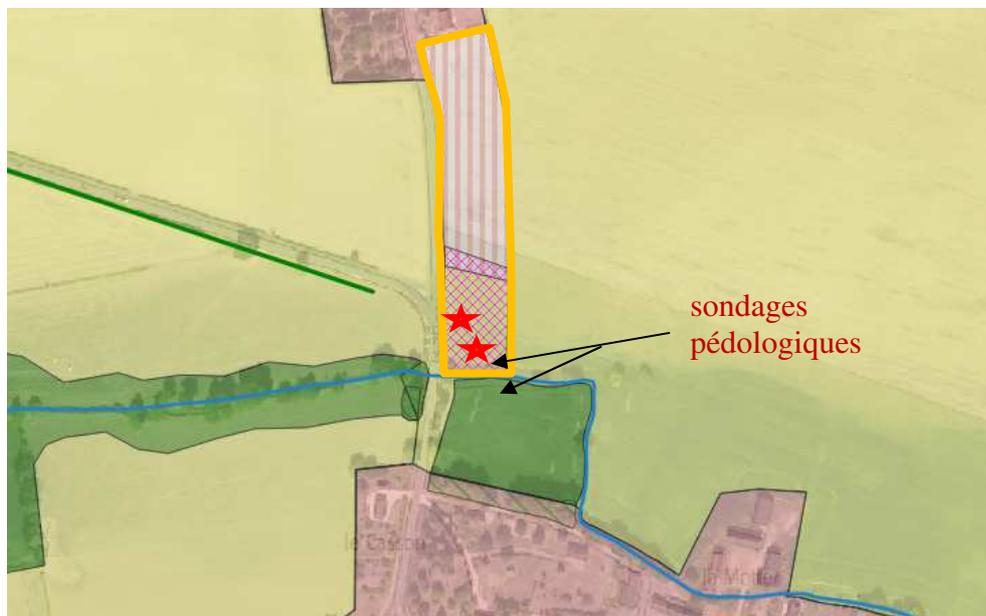


Comparatif photo aérienne de 2016 et Etat Major.

Le site est composé d'anciens prés (figuré bleu-vert) et appartient à l'ancien lit de la Tripande, ce qui le place dans l'enveloppe des zones humides potentielles (en rouge ci-dessous) dans la zone AU. Pour l'étude de zone humide, le critère végétation est non applicable car le site est en zone cultivée, l'étude ne peut donc porter que sur le critère sol. Des sondages pédologiques ont donc été effectués à moins de 50 cm de profondeur :

Ils ont fait apparaître un sol pouvant être assimilé à un fluvisol donc la présence occasionnelle d'une nappe circulante sous la surface du sol n'est pas exclue (correspondrait alors aux « cas particuliers » de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié). Elle ne pourrait être invalidée que par un suivi piézométrique.

Nohant site 3



Les sondages pédologiques effectués en période hivernale ne sont pas concluants (ils ne permettent pas d'écarter le risque de zone humide car en ils sont sur une parcelle cultivée et présente un horizon « gris » à 55 et 60 cm de profondeur pouvant faire penser à un horizon réductique (donc en permanence humide). Cet horizon peut également et plus vraisemblablement correspondre aux alluvions calcaires qui composent le sous-sol de cette vallée. Ainsi, les sols considérés ne correspondent pas à des sols de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La végétation n'est pas spontanée (grandes cultures) et ne peut donc pas être considérée non plus comme caractéristique de zone humide.

- Baugy site 2

Le site est bordé par la Bondonne, identifiée dans la trame bleue. Un recul des constructions et la plantation d'une bande boisée assurera la préservation des abords immédiats de la rivière.

b. Les prescriptions particulières concernant les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé 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. Les aménagements au niveau du champ de tir ont été autorisés pour de raisons de sécurité.

Le règlement graphique différencie les éléments de la trame verte (éléments surfaciques : bois, bosquets, secteurs de bocage ou éléments linéaires : haies) de ceux de la trame bleue (éléments surfaciques : sources, étangs ou zones humides et éléments linéaires : ripisylves).

Le règlement graphique précise, selon le type d'éléments, les modalités de gestion des éléments pour garantir sa fonction écologique.

9 - La protection des chemins

Au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme, le règlement graphique repère des chemins piétons à l'intérieur des bourgs comme à Crosses ou entre des groupes bâtis comme à Saligny-le-Vif pour faciliter les liaisons en dehors des routes. Il identifie aussi les chemins de promenade comme à Soye-en-Septaine pour assurer leur continuité.

10 - Justification de la délimitation des zones

a. Délimitation des zones constructibles

(Les surfaces précisées entre parenthèses correspondent aux surfaces identifiées comme disponibles à la construction et non l'ensemble de la zone).

1 – Avord

La zone urbaine se compose d'une zone urbaine généraliste proprement dite (zone U), d'un secteur urbain dense (secteur Ua) et d'un secteur à vocation militaire (secteur Um) reprenant en grande partie le zonage du précédent PLU et se calant sur les limites du contour urbain.

Une ancienne zone à urbaniser, la zone des Tortillettes, aujourd'hui viabilisé et en cours d'urbanisation, intègre la zone urbaine avec un secteur Ut imposant un minimum de 20% de logements sociaux. Un secteur Uri correspond à des arrières de jardins inconstructibles car proches de la rivière (secteur à risque d'inondation).

Les secteurs d'équipements scolaires, d'équipements sportifs ou autres équipements publics (déchèterie, cimetière...) sont regroupés dans une zone spécifique UE.

Les zones d'activités (Les Alouettes et le silo à l'Est du territoire) sont inscrites en zone UI.

L'extension de l'urbanisation est contrainte sur le territoire par le polygone au Sud, la base aérienne au Nord, le passage de la rivière. Elle est prévue dans des zones à urbaniser spécifiques selon leur vocation et leur échéance :

- La zone 1AU généraliste, immédiatement urbanisable avec deux secteurs :
 - ✓ Un secteur prévu sur une ancienne zone 1AU du précédent PLU à l'est du bourg, le long de la voie ferrée, en continuité de l'urbanisation et proche des réseaux.
 - ✓ Un autre prévu à l'ouest du bourg, entre la voie ferrée et la rivière, qu'il surplombe, étant ainsi hors zone inondable et zone humide.
- La zone 2AU généraliste, d'urbanisation différée, près des Tortillettes, dans l'attente d'un projet.
- La zone 1AUE, à vocation d'équipements prévue pour le projet de pôle aéronautique, intégré dans un vaste projet d'aménagement qui a débuté par l'aménagement du Parc arboré et de l'étang de Pilsac. Elle est située entre la route de Baugy, face aux Tortillettes et le chemin de Bourges à Laverdines.
- La zone 1AUI correspond à l'extension de la zone d'activité des Alouettes, en entrée de ville depuis l'Ouest sur la RD 976. Les OAP prévoit l'aménagement de cette zone et présente et l'étude dite « Amendement Dupont » pour lever l'inconstructibilité le long de la route à grande circulation.

La zone naturelle proprement dite recouvre les secteurs naturels incluant les cours d'eau et leurs abords, les zones humides ainsi que les bois, s'insinuant à l'intérieur des secteurs bâtis.

La zone naturelle comprend aussi des secteurs particuliers :

- Secteur Nm correspondant au champ de tir,
- Secteur Nj, de type « jardins ouvriers » près de la rivière,
- Secteur NL, à vocation de loisirs regroupant le parc arboré, l'étang de Tilsac et une extension de ces secteurs de loisirs dans le cadre du projet d'aménagement global du pôle aéronautique, impulsé lors du précédent PLU.

Le reste du territoire est en zone agricole.

2 – Baugy

La zone urbaine se compose d'une zone urbaine généraliste proprement dite (zone U) et d'un secteur urbain dense (secteur Ua) reprenant en grande partie le zonage du précédent PLU. La zone urbaine comprend, outre le contour urbain, des secteurs d'extension limitée en surface, en continuité de l'urbanisation et déjà viabilisé immédiatement par les réseaux : chemin du Moulin (0,15 et 0,5 ha), Rue Jean Dubois (0,71 ha), rue du Moulin à Vent (1,38 ha). Des secteurs de jardins à l'intérieur du contour urbain sont classés en Uj, près des cours d'eau.

Des zones urbaines à vocation d'activités UI se trouvent Montrifault et aux Merisiers pour des entreprises existantes.

Les grands secteurs d'extension sont prévus en zones à urbaniser :

- La zone 1AU généraliste immédiatement constructible permet l'urbanisation de secteurs en attente d'urbanisation (voie à prolongée prévue dans une première phase de lotissements aujourd'hui construits), en dents creuses en cœur d'îlot (Route de Saint-Igny / chemin de Gron avec 2,63 ha, le Moulin à Vent avec 1,32 ha, 1,16 ha, 0,86 ha, 1,07 ha et 0,9 ha) ou en extension à l'arrière d'une première bande d'urbanisation (RD 10/route d'Avord pour 2,2 ha, route de Villequiers pour 4,25 ha).
- La zone 1AUI à vocation d'activités pour l'extension de la zone des Merisiers (4,2 ha), dont la localisation a été contrainte par les possibilités de desserte, la présence de vestiges archéologiques et la proximité de zones humides.
- Une zone 2AU est prévue à long terme sur une parcelle de 3,87 ha en dent creuse dont la rétention foncière est avérée.

La zone naturelle proprement dite recouvre les secteurs naturels incluant les cours d'eau et leurs abords, les zones humides ainsi que les bois, s'insinuant parfois à l'intérieur des secteurs bâtis.

La zone naturelle comprend aussi un secteur NL au niveau des « Grands Fossés », regroupant les secteurs de loisirs.

Le reste du territoire est en zone agricole.

La zone agricole comprend aussi des secteurs particuliers :

- Secteur Ae pour les équipements au niveau de la déchèterie et de l'atelier municipal,
- Secteur Ah à vocation d'habitat au niveau de Bois Blanc, permettant la densification du hameau.

La commune de Baugy a fusionné au 1^{er} janvier 2019 avec les communes de Saligny-le-Vif et Laverdines.

Saligny-le-Vif est composé de plusieurs groupes bâtis :

- Sur le Bourg et Les Essarts, la zone urbaine correspond au contour urbain, incluant plusieurs dents creuses.
- A Vizi, la zone urbaine comprend un secteur d'extension sur une parcelle en vis-à-vis de constructions existantes.

Laverdines est composé de deux groupes bâtis avec une seule dent creuse disponible.

3 – Chaumoux-Marcilly

La zone urbaine au niveau du bourg de Chaumoux-Marcilly, seul groupe bâti constructible de la commune, comprend une petite parcelle hors du contour urbain, de 0,2 ha pour établir une continuité de l'urbanisation.

La partie de la grande parcelle en dent creuse immédiatement constructible et desservie par les réseaux est incluse dans la zone urbaine tandis que l'arrière de la parcelle, dont il faudra prévoir la viabilisation, est classée en zone à urbaniser 2AU pour une urbanisation à plus long terme.

4 – Crosses

Le bourg de Crosses est divisé en deux par l'Airain. La zone urbaine correspond à ces deux groupes bâtis, comprenant plusieurs dents creuses.

Une zone à urbaniser de 1,28 ha est prévue en extension au nord-est du Bourg, dénommée 1AUr pour signaler le risque potentiel vis-à-vis du champ de tir (identifié aujourd'hui dans le cadre du Plan Particulier d'Intervention en cours d'élaboration). Une réserve à long terme est prévue en continuité du lotissement au sud-ouest du bourg. Un secteur NL est prévu au niveau des espaces de loisirs au bord de l'Airain.

5 – Etréchy

Sur le bourg, la zone urbaine comprend, outre le contour urbain, deux parcelles en extension, desservie par les réseaux, au nord (0,31 ha), en continuité de l'urbanisation en prolongement de dents creuses et à l'ouest (0,32 ha), à l'arrière d'une première bande d'urbanisation. Une zone à urbaniser à long terme 2AU de 0,44 ha est prévue en extension de ce dernier secteur, dans l'attente de la desserte. Une autre zone 2AU de 1,69 ha est prévue un peu plus au nord, dans un cœur d'îlot resté vide.

Sur Etréchy, l'objectif est ainsi de combler ces cœurs d'îlots restés disponibles tandis que l'urbanisation s'était développée le long des voies. Cependant, entre la rue Julien Guillemain et la rue es Platanes, cela est impossible du fait de la présence d'une exploitation agricole.

La commune présente un autre groupe bâti important, le Nuanté, à l'ouest du Bourg, jouxtant la forêt, compris dans une zone urbaine correspond au contour urbain existant. Aucune extension n'est prévue mais une grande dent creuse centrale de 1,4 ha est classée en zone à urbaniser pour encadrer sa viabilisation.

Les bois présents sur le territoire sont classés en zone naturelle tandis que le reste du territoire est en zone agricole.

6 – Farges-en-Septaine

La commune de Farges-en-Septaine est toute proche de la base aérienne. Elle est composée de trois groupes bâtis.

Sur le bourg, la zone urbaine comprend de nombreuses dents creuses et prévoit une extension pour une zone constructible (0,48 ha) à l'arrière d'une première bande d'urbanisation, bénéficiant de la desserte en réseaux.

Une zone à urbaniser à viabiliser (1AU : 1,32 ha) est constructible immédiatement à côté du cimetière.

Une zone à urbaniser différée 2AU est prévue pour agrandir le bourg (4,2, face au cimetière en en cœur d'îlot, comblant le vide entre deux routes bordées d'urbanisation linéaire, rue du château et rue du Gué de l'Ange.

Le hameau de Bel Air à l'ouest du Bourg comprend, outre de nombreuses dents creuses en zone urbaine, une parcelle (0,91 ha) en extension immédiatement urbanisable car raccordable aux réseaux.

Le hameau des Vignes au contact avec la base aérienne et Avord a connu une urbanisation désordonnée qui laisse de nombreuses dents creuses. Un secteur central plus compliqué à viabiliser est classé en 2AU pour se laisser le temps d'organiser son urbanisation (accord des propriétaires ou maîtrise communale).

La base aérienne est classée en zone urbaine à vocation militaire Um pour les secteurs bâtis et en secteur naturel militaire pour la base aérienne Nmba sur les secteurs peu ou pas bâtis. Les abords de rivière et les bois figurent en zone naturelle et le reste du territoire est en zone agricole.

7 – Gron

La commune de Gron présente un petit bourg et deux autres groupes bâtis plus importants. Sur ces trois groupes bâtis, la zone urbaine ne comprend que les secteurs actuellement urbanisés compris à l'intérieur du contour urbain, présentant de nombreuses dents creuses, à l'exception d'une petite partie de parcelle de 0,20 ha en continuité de l'urbanisation mais hors contour urbain. Des secteurs de jardins sont classés en zone urbaine de jardins Uj de manière à interdire les constructions sur les parties hautes de la butte, trop exposées aux vues.

Un secteur NL à Solérieux correspond à une parcelle utilisée pour les fêtes communales. Un secteur NLb est prévu en bord de RN 151 pour une activité future de loisirs en plein air, prenant en compte la sensibilité environnementale du site du fait de sa position en bordure d'un corridor écologique par des prescriptions particulières.

Des zones à urbaniser à long terme sont prévues sur Solérieux en dent creuse (0,76 ha) sur un cœur d'îlot compliqué à organiser et en extension (2,09 ha) au bas de la butte, en vis-à-vis des constructions existantes.

Les bois sont classés en zone naturelle tandis que le reste du territoire figure en zone agricole.

8 – Jussy-Champagne

Le cœur du bourg figure en secteur Up pour la préservation du patrimoine. La zone urbaine U correspond au reste du bourg, qui, ne comprenant plus de dent creuse, inclut donc quelques parcelles en extension immédiate en continuité de l'urbanisation et déjà desservis, à l'ouest du bourg : 0,26 et 0,1 ha. Une zone en extension (2AU) est prévue près du cimetière, tout en préservant le chemin qui y mène.

Les abords de l'Airain sont en zone naturelle et le champ de tir figure dans un secteur naturel militaire Nm tandis que le territoire au sud est à vocation agricole A ainsi que les exploitations agricoles en contact avec le bourg.

9 – Nohant-en-Goût

La zone urbaine U du bourg de Nohant s'étend le long de la voie principale avec peu d'épaisseur. Elle est agrandie vers l'Est sur des terrains communaux en cours d'urbanisation, en zone urbaine U pour les terrains desservis (0,64 ha) et en zone à urbaniser 1AU pour les terrains dont il faut prévoir la viabilisation (1,17 ha). La proximité de la rivière est prise en compte par la préservation d'un cheminement enherbé en bord de rivière et un recul des constructions. La zone urbaine est aussi agrandie en face, pour rejoindre le cimetière.

Une zone d'urbanisation différée 2AU (0,95 ha) préfigure la construction d'un nouveau centre-bourg plus central, entre le bourg ancien et Bellevue, dans le cadre d'un projet d'ensemble déjà prévu dans le cadre de la carte communale. Plus tard, l'urbanisation pourra s'agrandir à l'arrière et rejoindre le terrain de sport.

Une zone à urbaniser UE entoure les équipements de l'EHPAD.

Si quelques bois et les bords de l'Yèvre et de la Tripande sont classés en zone naturelle, la plus grande partie du territoire est en zone agricole.

10 – Osmoy

Les différents groupes bâtis qui composent la commune d'Osmoy sont en zone urbaine à vocation généraliste U avec une seule parcelle en extension et des dents creuses très limitées. Des coupures sont conservées entre ces différents groupes bâtis pour conserver leur identité et éviter le développement d'une urbanisation linéaire qui pourraient créer des problèmes de sécurité routière en multipliant les accès sur la route départementale. Une zone 2AU (1,45 ha) pourra aussi permettre d'agrandir le bourg avec un projet d'ensemble.

Les installations de l'EPIDE et celle du centre pour artistes sont classées en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt collectif, y compris les parcelles prévues pour l'extension de ces installations.

11 – Savigny-en-Septaine

La zone urbaine généraliste U reprend les limites du contour urbain et pourra permettre l'urbanisation d'importante dents creuses en entrée Nord-ouest du bourg. Le cœur du village est classé en secteur Ua du fait de sa densité. L'arrière de la salle des fêtes, potentiellement inondable, est classée en zone à risque Uri.

Les dents creuses ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins et la commune soutient un projet d'ouverture à l'urbanisation des parcelles (1,95 ha) en continuité du lotissement au Sud-est du Bourg. Les OAP présentent les prescriptions et le rapport expliquent la prise en compte des enjeux de sécurité routière, de paysage, d'environnement sur cette zone 1AU bordant la route à grande circulation RD 976.

Des réserves à long terme sont prévues en 2AU au Nord, pour 1,32 ha et à l'Ouest pour 1 ha, dans le cas où le projet en zone 1AU ne pourrait pas être mis en œuvre ou pour une urbanisation à plus long terme, en cas d'augmentation des besoins en logements consécutifs à un développement des activités de la base aérienne.

L'Etablissement Public de Munitions est classé dans le même secteur particulier Nmba que la base aérienne.

Le sud du territoire figure dans le secteur Nm correspondant au champ de tir. Les secteurs naturels inondables et les zones humides en bords de rivière sont classés en zone naturelle mais une grande partie du territoire reste en zone agricole.

12 – Soye-en-Septaine

La commune de Soye prévoit en complément de l'urbanisation des dents creuses comprises en zone urbaine d'axer son développement vers le sud-est, sur un terrain communal, dans le cadre d'un projet d'écoquartier (1AU : 2 ha) incluant la création d'équipements et d'espaces publics structurants (1AUE : 1 ha). Une petite partie du terrain face à la zone 1AU, le long du chemin de Saint-Just. Une parcelle en 1AU de 0,61 ha est aussi conservée face au cimetière mais les possibilités de construire immédiatement sont réduites par rapport au PLU, classant le reste du terrain en 2AU (2,29 ha).

Par contre, le projet prévu en 1AU à l'arrière de la première bande d'urbanisation au lieu-dit Les Pierrots a été remis en zone agricole, le terrain, déjà constructible dans le premier POS, n'ayant pas fait l'objet d'urbanisation. La réduction des surfaces constructibles pour s'adapter aux besoins en logements à ainsi inciter la commune à réorienter ces projets d'urbanisation.

Le hameau des Pincés-Mines, présentant une dent creuse, est compris dans un secteur constructible de la zone agricole Ah. Le hameau de Coulon, plus éloigné du bourg reste en zone agricole pour les bâtiments d'exploitation agricole et en zone naturelle au niveau des constructions à usage d'habitation, permettant aux constructions existantes d'évoluer mais pas de construire de nouvelles habitations.

13 – Villabon

La délimitation du zonage du PLU se cale en grande partie sur le précédent PLU au niveau du tracé de la zone urbaine généraliste U, avec un cœur de village classé en Ua. Elle inclue une parcelle en extension au cœur du bourg (0,75 ha) et s'étendant un peu vers le Sud en continuité de l'urbanisation existante (0,18 ha) et reliant des constructions (0,21 ha).

L'urbanisation future se concentrera sur l'Est du bourg, reprenant le tracé des zones à urbaniser du précédent PLU mais réduisant la surface immédiatement constructible (1,44 ha) au profit des zones à urbaniser différées pour répondre aux besoins en logements estimés.

Le bourg de Villabon comprend un large secteur de jardins ouvriers Nj sur les secteurs humides des « Marais » et un secteur de loisirs NL au niveau de l'étang communal, au nord du Bourg.

La vallée du Villabon est les bois sont classés en zone naturelle tandis que le reste du territoire, à vocation agricole, reste en zone A.

13 – Villequiers

Les secteurs actuellement urbanisés du bourg sont inclus dans la zone urbaine généraliste. Des extensions sont possibles vers le nord, au niveau d'un terrain communal (2^{ème} tranche du lotissement communal) pour 0,64 ha et sur un terrain de 1,17 ha permettant d'établir une continuité avec le cimetière et les parcelles urbanisées plus au nord, tous les deux desservis par les réseaux. Le centre ancien est identifié par un secteur Up pour permettre la préservation du caractère des constructions traditionnelles. Une zone à urbaniser à long terme de 1,78 ha est prévue sur une parcelle agricole enclavée pour compléter l'urbanisation à long terme ou en cas de blocage foncier.

Les abords de la Vauvise et le flanc de la cuesta sont classés en zone naturelle et les espaces agricoles n'ayant pas de sensibilité environnementale sont classés en zone agricole.

15 - Vornay

Le zonage sur la commune de Vornay reprend en grande partie celui prévu dans le précédent PLU, réduisant tout de même un peu les possibilités de construire pour s'adapter au mieux aux besoins prévus. Ainsi, les multiples dents creuses sont incluses dans la zone urbaine généraliste U, comprenant le projet de lotissement communal faisant l'objet d'un permis d'aménager, au nord-ouest du bourg. Le bourg pourra ensuite s'étendre sur une zone à urbaniser 1AU de 1,53 ha, au sud-est du territoire. Les risques de mouvements de terrain ou d'inondation sont pris en compte sur la commune avec les secteurs Ur et Uri, au sud-est est du bourg.

Certains jardins au cœur du village sont pour l'instant préserver par un classement en Nj et deux anciennes zones à urbaniser du précédent PLU sont reclassés en zone agricole, en continuité de parcelles agricoles enclavées dans le contour urbain au nord-est du bourg. Un secteur humide est conservé en zone naturelle en centre-bourg ainsi qu'une ancienne carrière. Un autre secteur d'extension prévu dans l'ancien PLU est conservé en réserve à long terme 2AU (1,71 ha) ainsi qu'une dent creuse (0,91 ha) dont la rétention foncière est avérée.

De plus, une zone à urbaniser à long terme à vocation d'activité prévue dans le précédent PLU à l'extrémité nord-est du territoire au nord de la route est déplacée pour rester à l'intérieur des limites tracées par les voies existantes, libérant une large parcelle agricole.

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
HABITAT							
AVORD		12,22		(Plan Local d'Urbanisme)			
Ouest du bourg	8,45	Culture	A	1AU	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles. Hors zone humide.	Réseaux à proximité
Est du bourg	3,77	Culture	1AU	1AU	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
BAUGY		9,52		(Plan Local d'Urbanisme)			
Sud-ouest du bourg	2,02	Pré	A	1AU	Parcelles en attente d'urbanisation (demande lors de l'enquête publique du PLU)	En attente d'urbanisation	Réseaux à proximité
Est du bourg	4,25	Culture	A	1AU		En attente d'urbanisation	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,12	Pré	A	U	Urbanisation en vis-à-vis. Desservi en assainissement collectif	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du bourg	0,39	Pré	A	U	Urbanisation en vis-à-vis. Desservi en assainissement collectif	Consommation faible	Desserte existante
Sud du bourg	1,38	Culture	A	U	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,71	Pré	A	U	Continuité de l'urbanisation	Consommation faible	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,15	Culture	A	U	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du bourg	0,5	Culture	A	U	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation faible	Desserte existante
CHAUMOUX		0,2		(aucun document d'urbanisme)			
Le Bourg	0,2	Pré		U	Continuité de l'urbanisation	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante
CROSSES		1,28		(carte communale)			
Nord-est du Bourg	1,28	Culture	U	U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation de terres agricoles	Desserte existante
ETRECHY		0,63					
Nord du Bourg	0,31	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante
Sud-est du Bourg	0,32	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante

b. Détail des surfaces prévues en extension urbanisables immédiatement

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
FARGES		2,71		(aucun document d'urbanisme)			
Nord du Bourg	1,32	Culture		1AU	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
Ouest du Bourg	0,48	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Réseaux à proximité
Bel-Air	0,91	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Parcelle enclavée	Réseaux à proximité
GRON		0,21		(carte communale)			
Solérieux	0,21	Pré		U	Projet de ferme pédagogique	Consommation faible	Desserte existante
JUSSY		0,36		(aucun document d'urbanisme)			
Ouest du Bourg	0,1	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du Bourg	0,26	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Desserte existante
NOHANT		1,78		(carte communale)			
Est du bourg	0,54	Pré	U	U	Projet communal. Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Terrain n'ayant plus de vocation agricole	Réseaux à proximité
Est du bourg	1,24	Pré	U	1AU	Projet communal. Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Terrain n'ayant plus de vocation agricole	Réseaux à proximité
OSMOY		0,14		(carte communale)			
Est du bourg	0,14	Jardin	U	U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Pas de consommation d'espace agricole ou naturelle	Desserte existante
SALIGNY-LE-VIF		0,51		(aucun document d'urbanisme)			
Vizy	0,51	Culture		U	Urbanisation en vis-à-vis. Extension logique du groupe bâti.	Faible consommation agricole.	Desserte existante

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
SAVIGNY		1,95	(aucun document d'urbanisme)				
Sortie est du Bourg	1,95	Culture		1AU	Prolongement de l'urbanisation dans la logique du développement urbain engagé.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
SOYE		2,98	(Plan Local d'Urbanisme)				
Est du Bourg	0,61	Culture	1AU	1AU	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation d'espace agricole.	Desserte existante
Sud du Bourg	2,09	Culture	2AU	1AU	Projet communal d'écoquartier.	Propriété communale.	Desserte existante
Sud du bourg	0,28	Culture	U	U	Continuité de la zone U et urbanisation prévue en vis-à-vis.	Consommation d'espace agricole limitée.	Desserte existante.
VILLABON		2,58	(Plan Local d'Urbanisme)				
Sud du Bourg	0,18	Culture	A	U	Partie de parcelle enclavée.	Faible consommation agricole.	Desserte existante
Sud du Bourg	0,21	Culture	A	U	Rejoindre une construction existante.	Faible consommation agricole.	Desserte existante
Sud-est du Bourg	1,44	Culture	1AU	1AU	Extension logique du groupe bâti.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Coeur du village	0,75	Pré	U	U	Parcelle enclavée en cœur de village.	Faible potentiel agricole.	Desserte existante
VILLEQUIERS		1,81	(aucun document d'urbanisme)				
Nord du Bourg	1,17	Pré		U	Continuité de l'urbanisation.	Terrain enclavé.	Desserte existante
Nord du Bourg	0,64	Culture		U	Prolongement du lotissement communal.	Propriété communale.	Réseaux à proximité
VORNAY		0,36	(Plan Local d'Urbanisme)				
Nord du Bourg	0,36	Culture	U	U	Continuité de l'urbanisation.	Terrain enclavé.	Réseaux à proximité

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
ACTIVITES							
AVORD	9,31	(Plan Local d'Urbanisme)					
RD 976	9,31	Culture	1AUI	1AUI	Extension de la zone d'activité. Permis d'aménager.	Propriété communauté de communes.	Desserte existante
BAUGY	5,37	(Plan Local d'Urbanisme)					
Est du bourg	4,2	Culture	A	1AUI	Zone d'activités saturée.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Est du bourg	1,17	Culture	A	UI	Extension de Mempontel.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
EQUIPEMENTS							
AVORD	10,86	(Plan Local d'Urbanisme)					
Route de Baugy	10,86	Culture	1AUE	1AUE	Projet de Pôle aéronautique	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
OSMOY	1,35	(Carte communale)					
Proximité EPIDE	1,35	Pré	U	UE	Extension des équipements	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Proximité EPIDE	1,25	Pré	N	UE	Extension des équipements	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Centre autistes	0,69	Pré	U	UE	Extension des équipements	Propriété du centre	Desserte existante

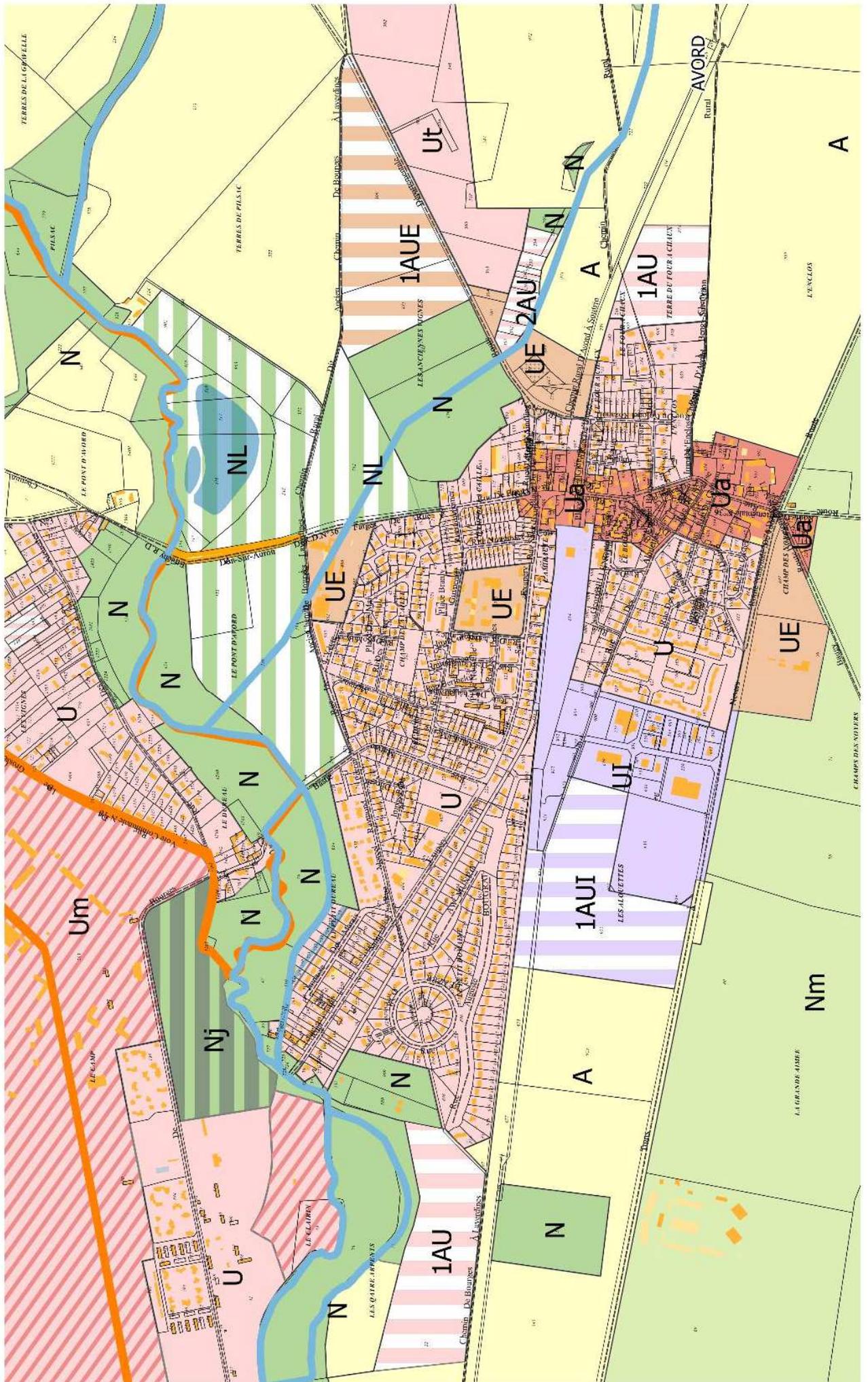
c. Cartes des surfaces disponibles à la construction

-  Limite du contour urbain
-  Surface constructible en dent creuse à vocation d'habitat
-  Surface constructible en dent creuse à vocation d'habitat à long terme (2AU)
-  Surface constructible en extension à vocation d'habitat
-  Surface constructible en extension à vocation d'habitat à long terme (2AU)
-  Surface constructible en extension à vocation d'activités (1AUI)
-  Surface constructible en extension à vocation d'équipement (1AUE)

1 - Avord

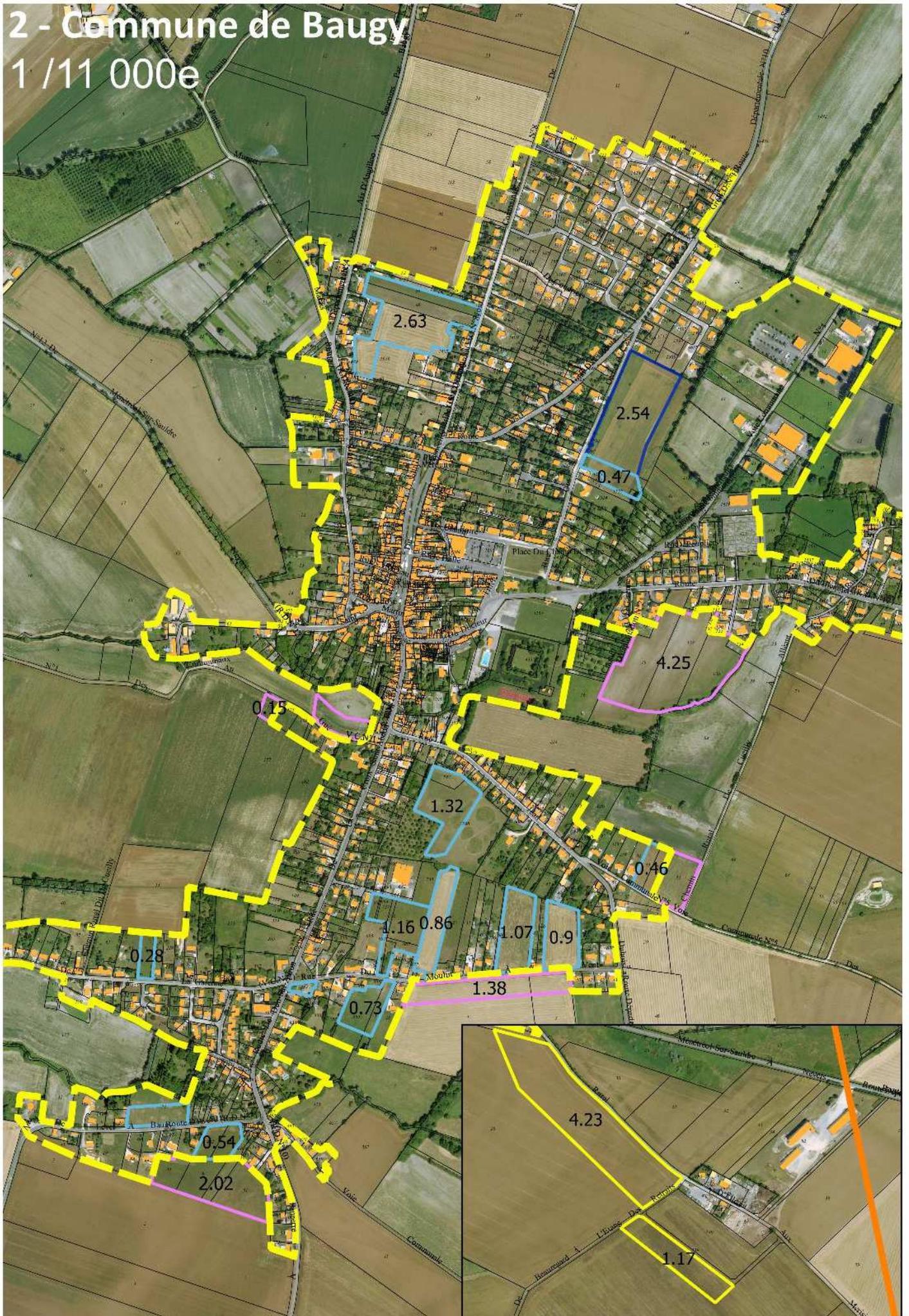


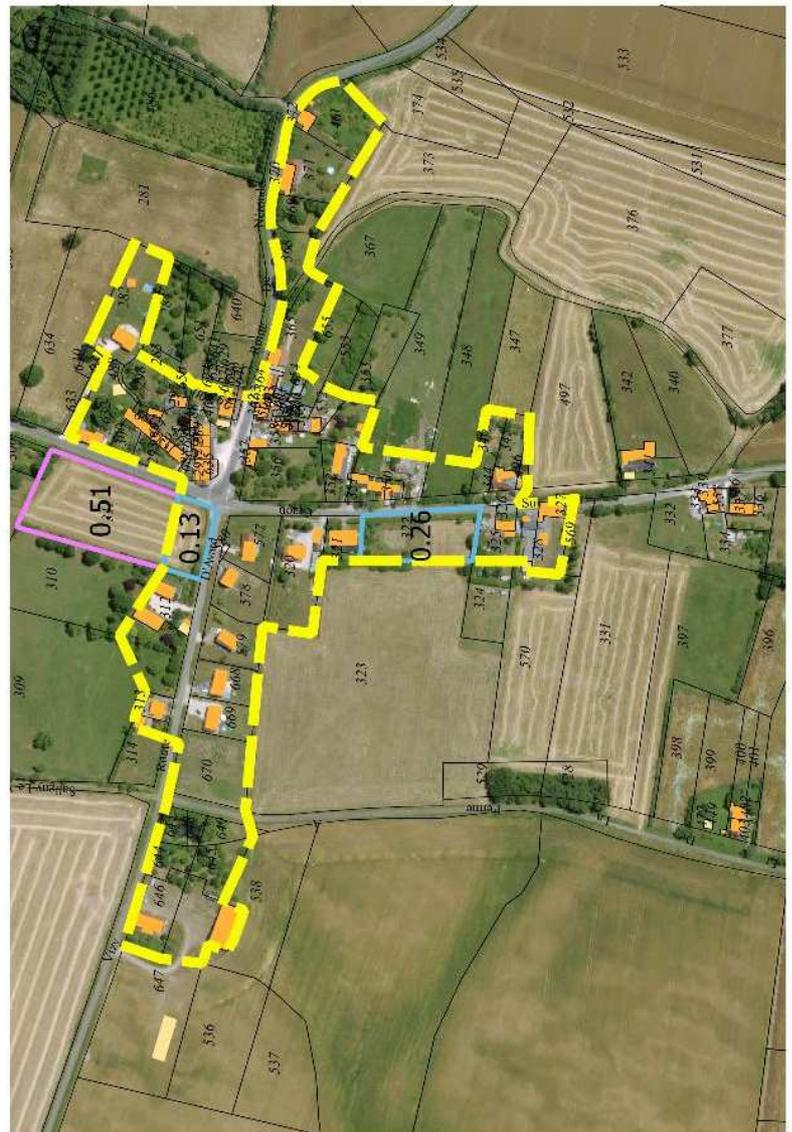
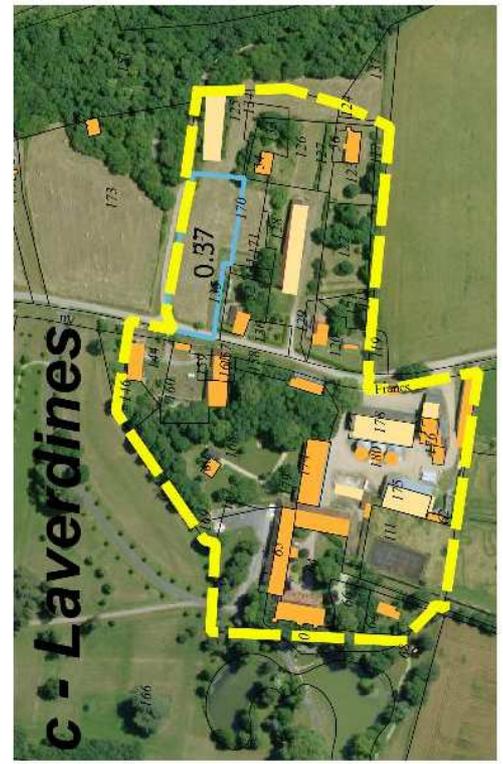
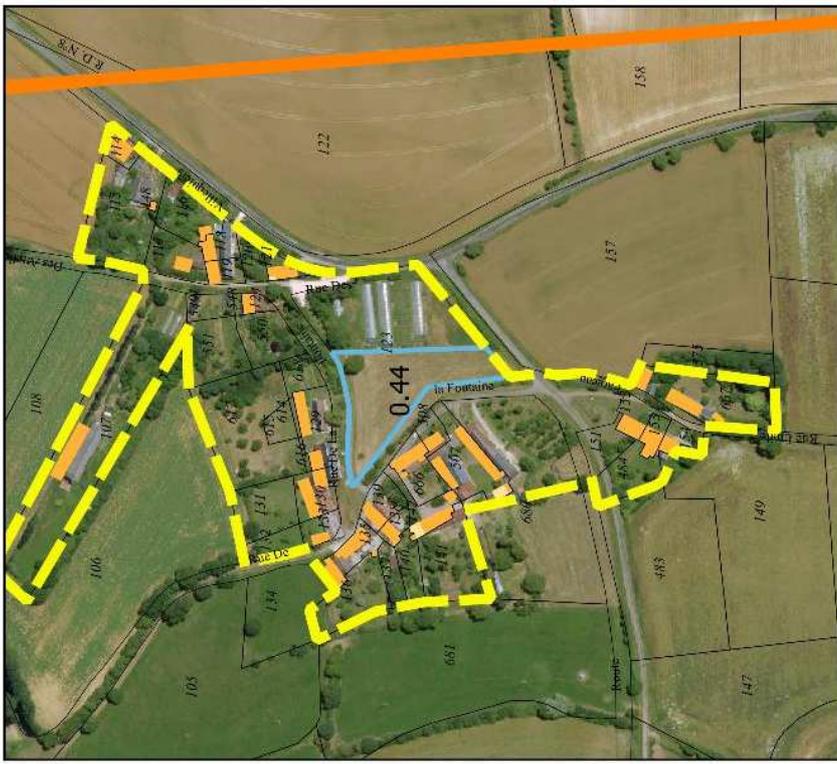
1 - Avord 1/10 000e

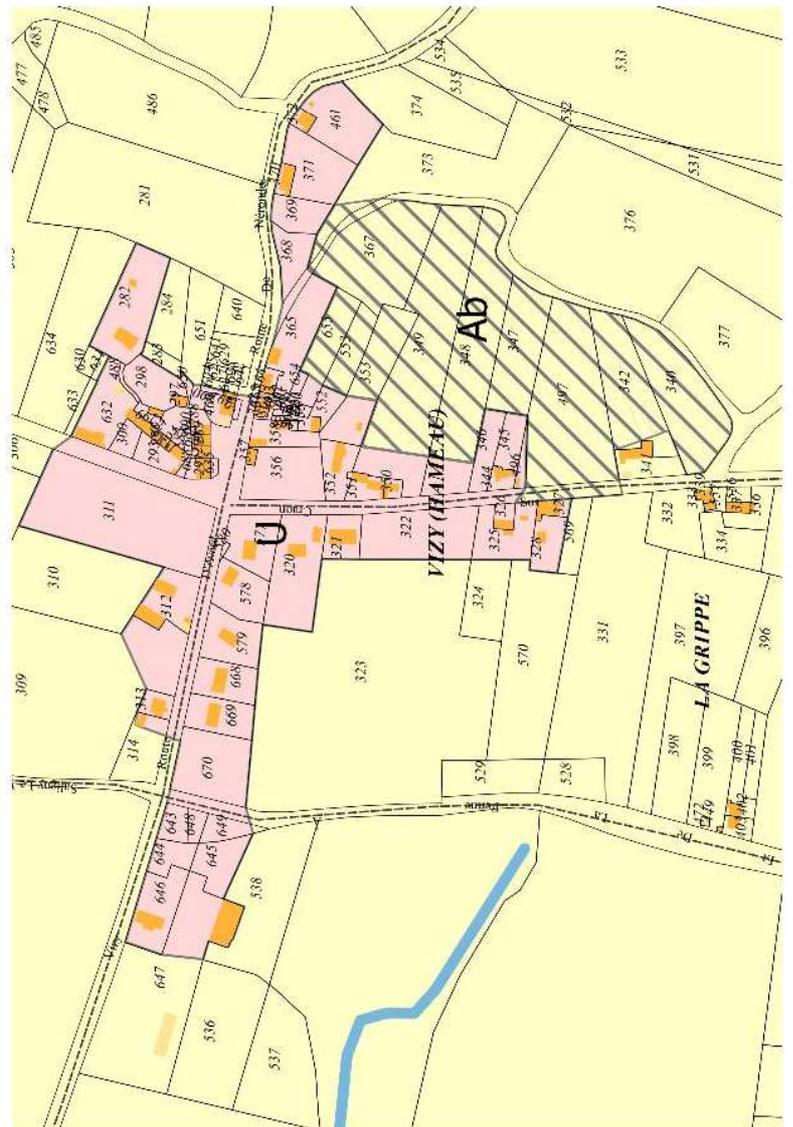
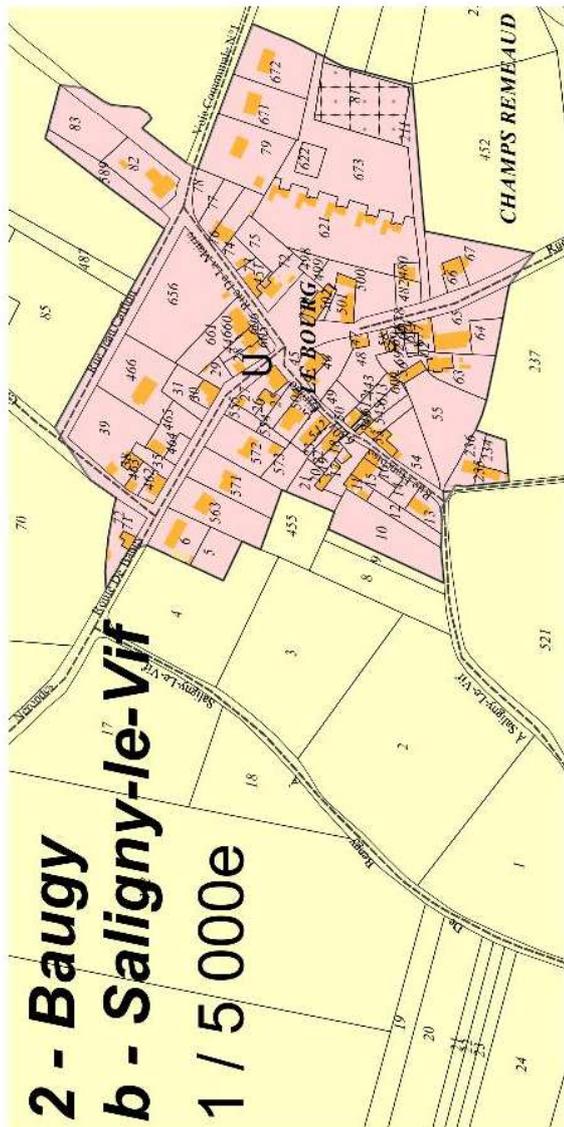
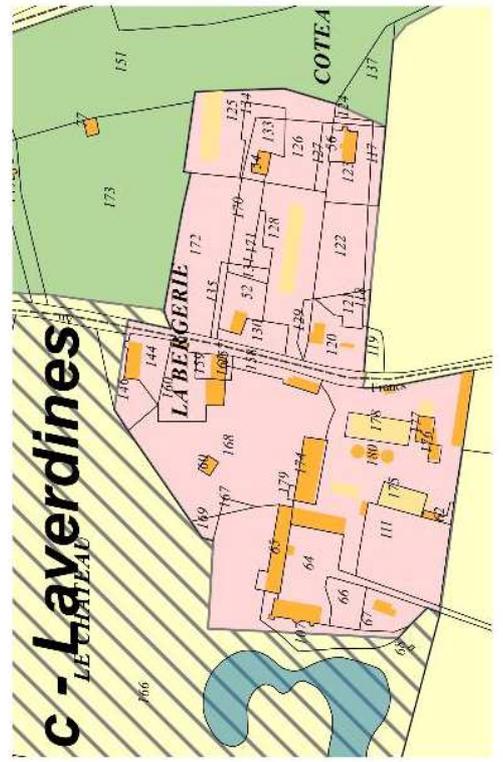
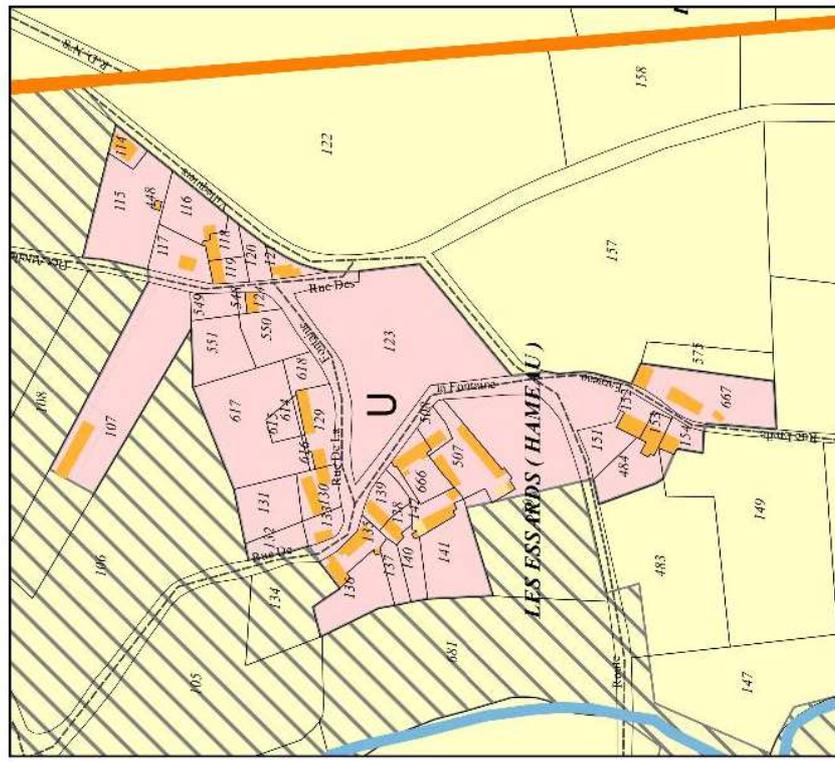


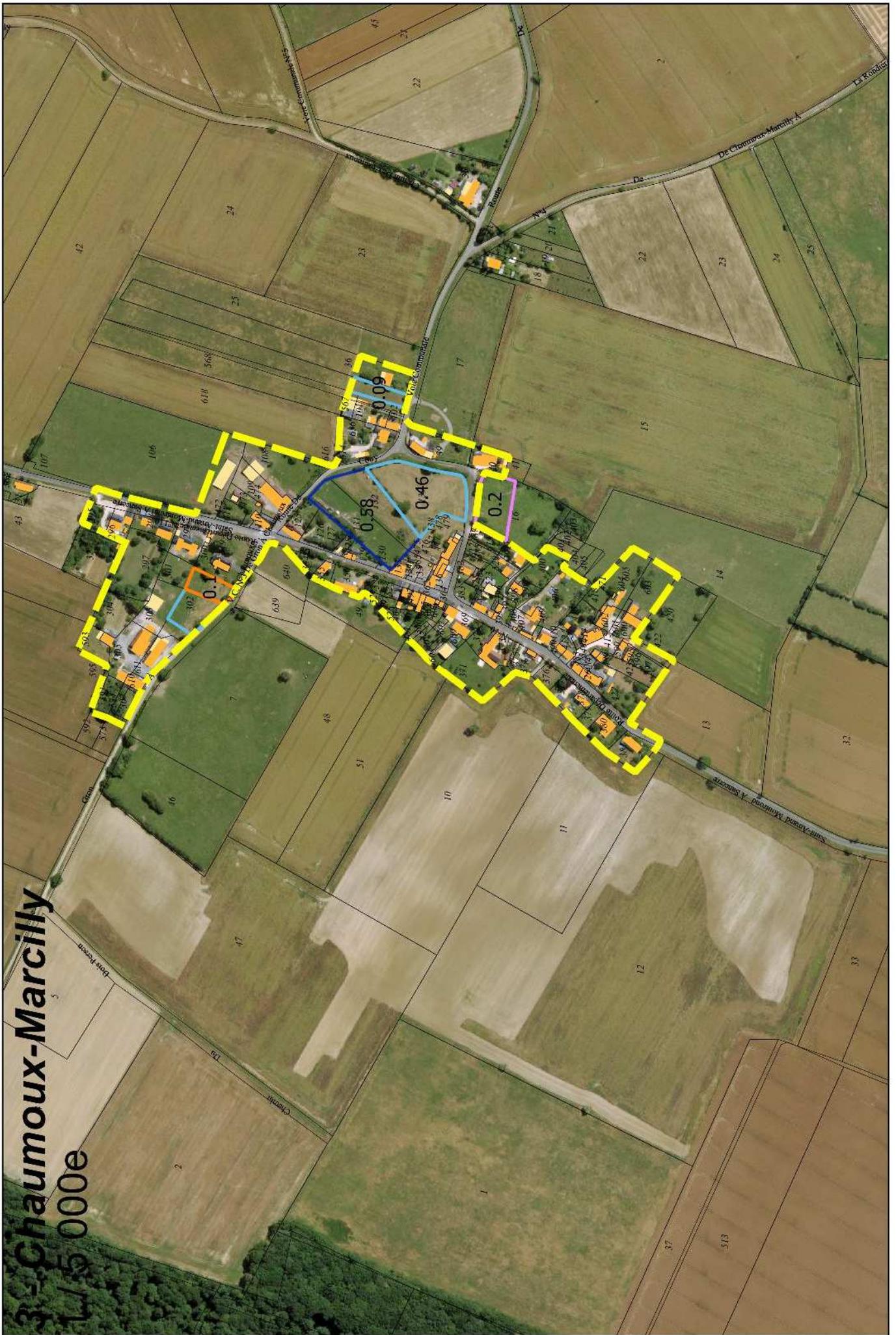
2 - Commune de Baugy

1 / 11 000e



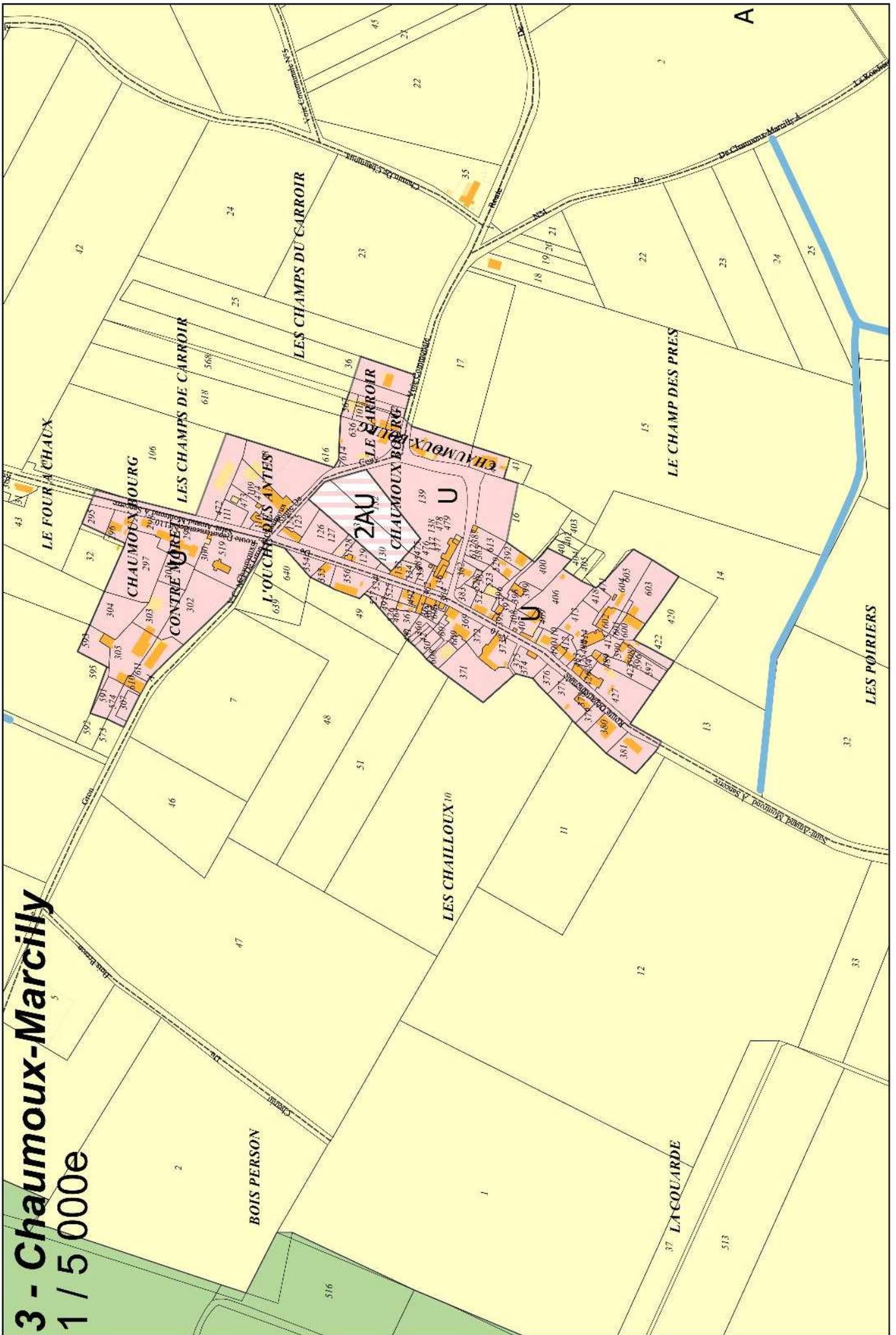


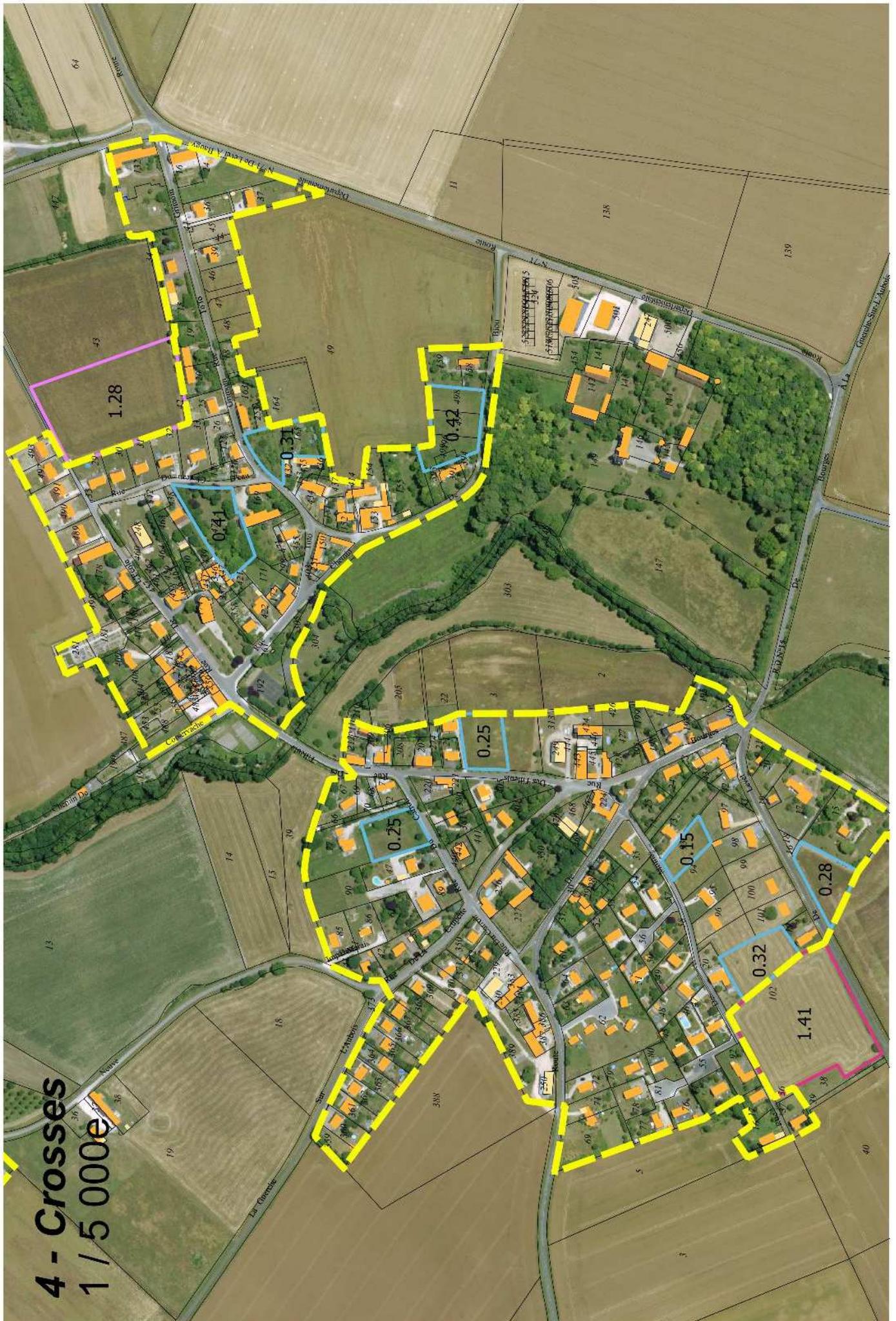




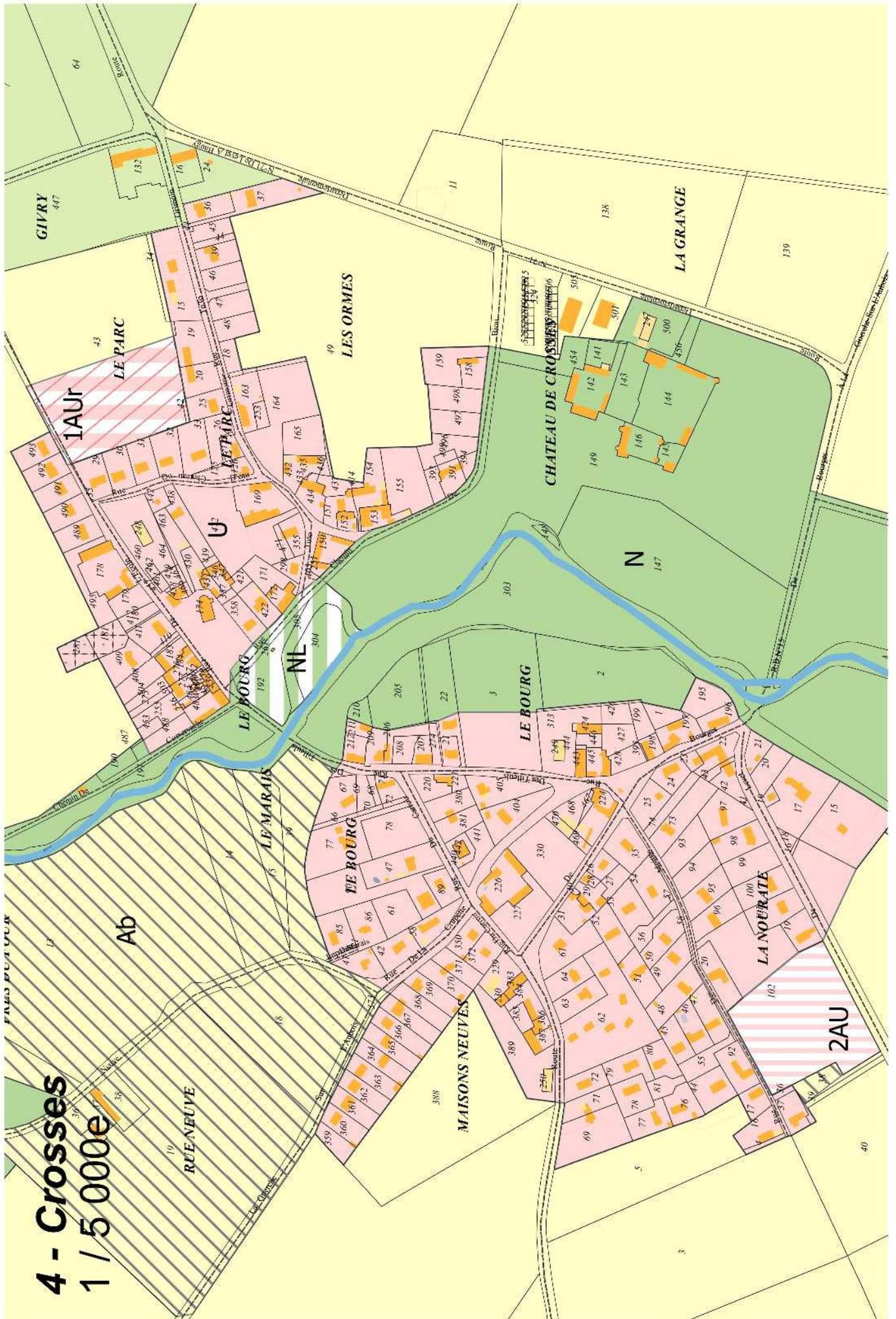
33 - Chaumoux-Marcilly
1/5 000e

3 - Chaumoux-Marcilly 1 / 5 000e





4 - Croises
1 / 5 000e



4 - Crosses
1 / 5 000e

5 - Etréchy

1 / 5 000e

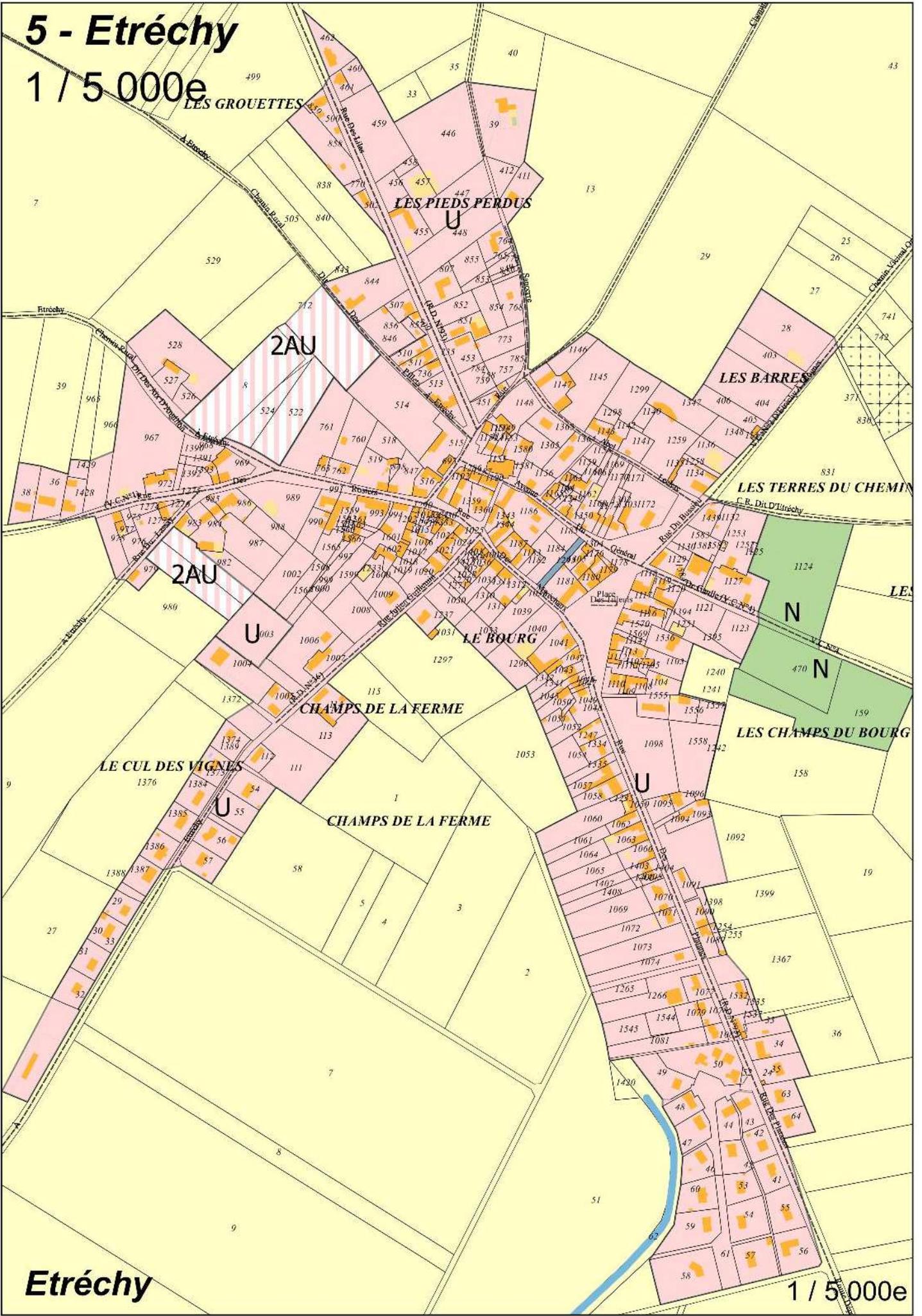


Etréchy

1 / 5 000e

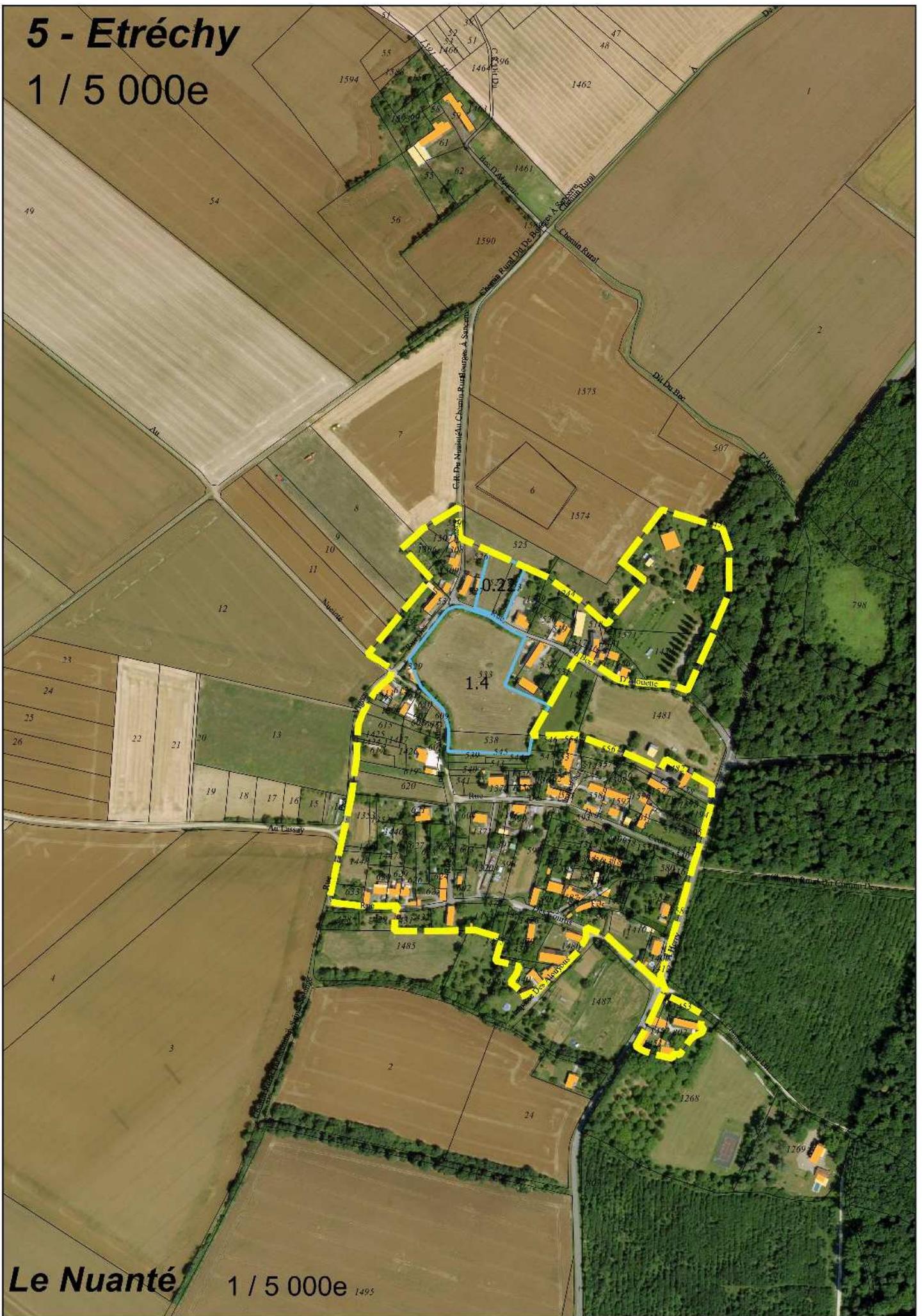
5 - Etréchy

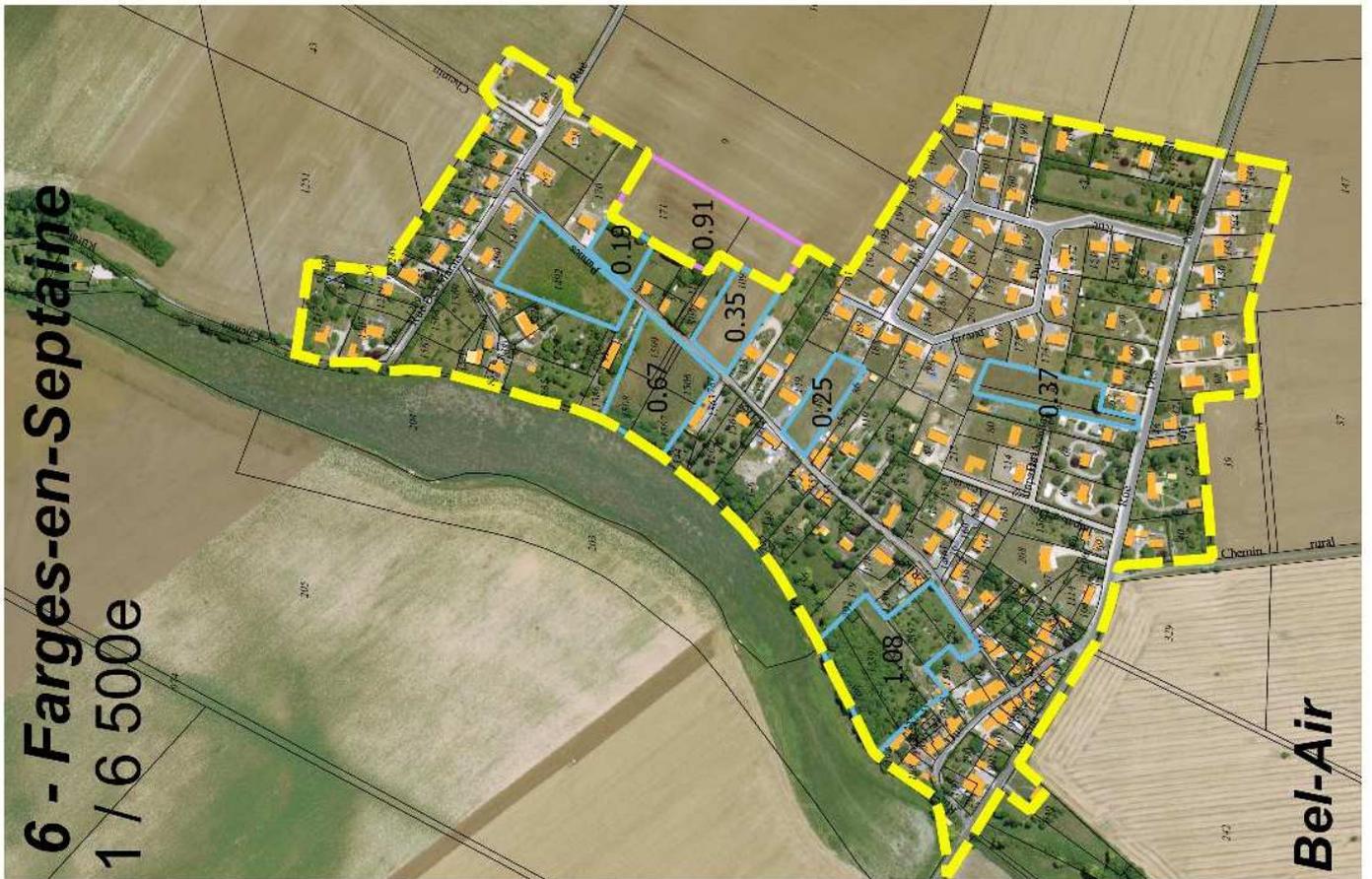
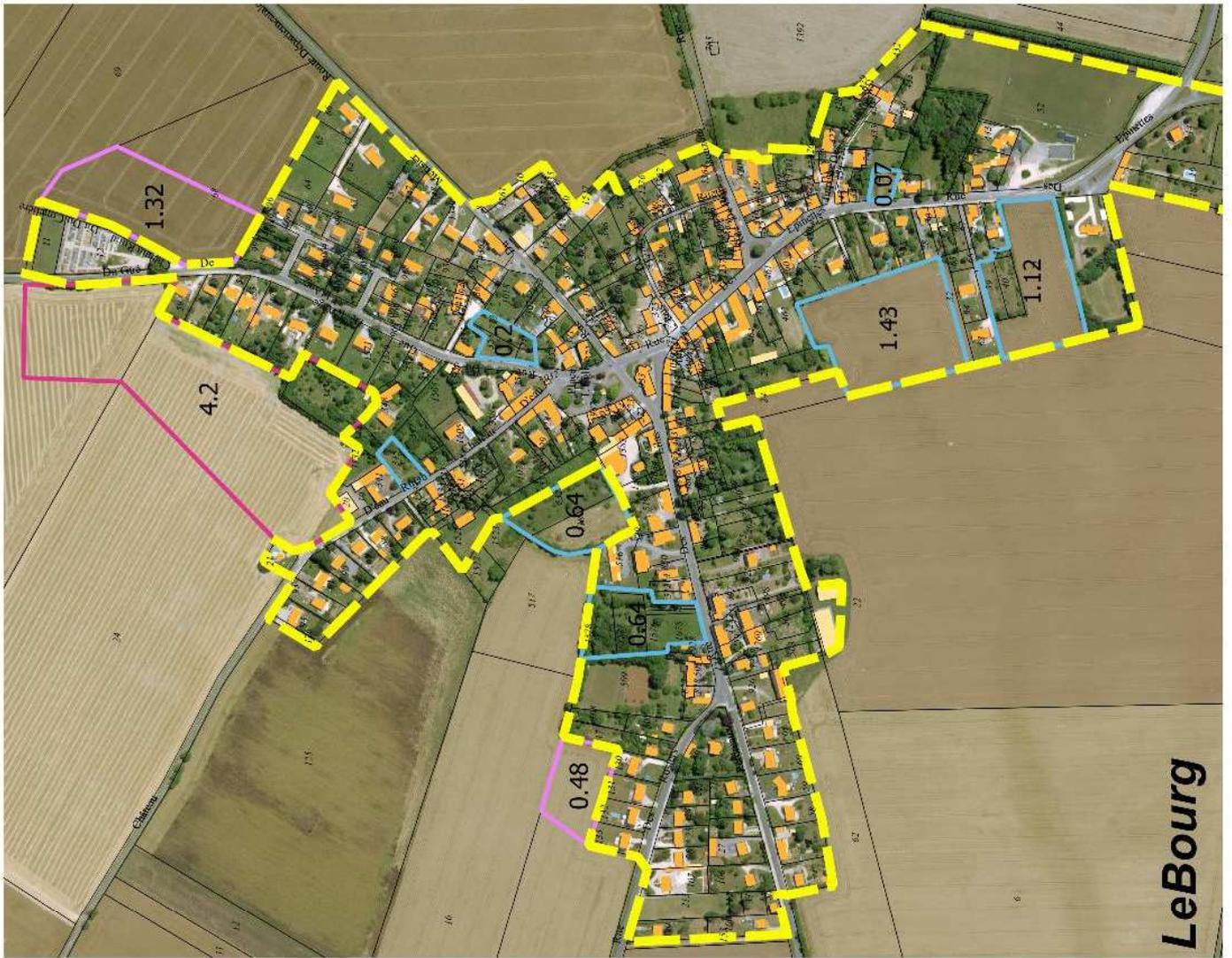
1 / 5 000e

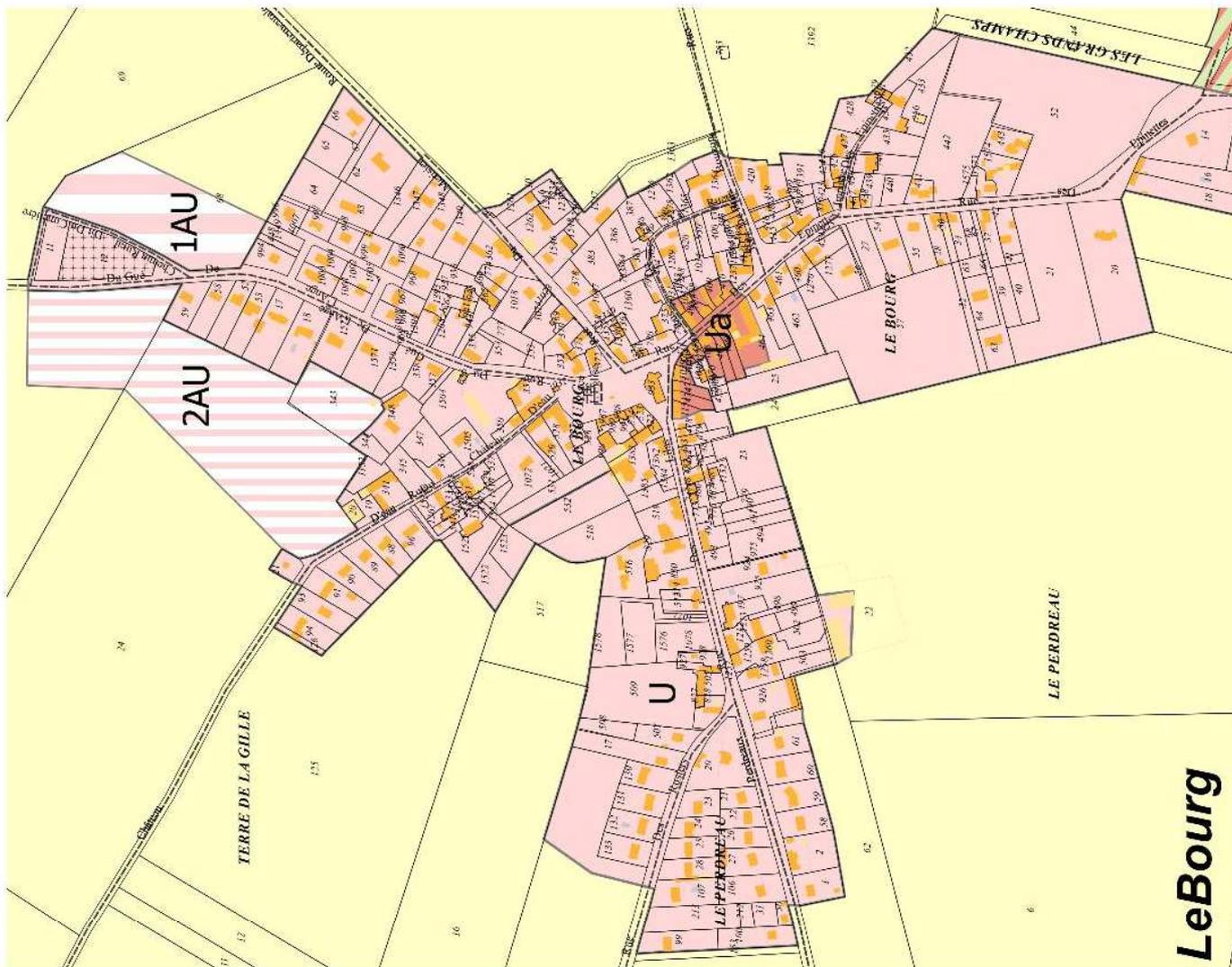


5 - Etréchy

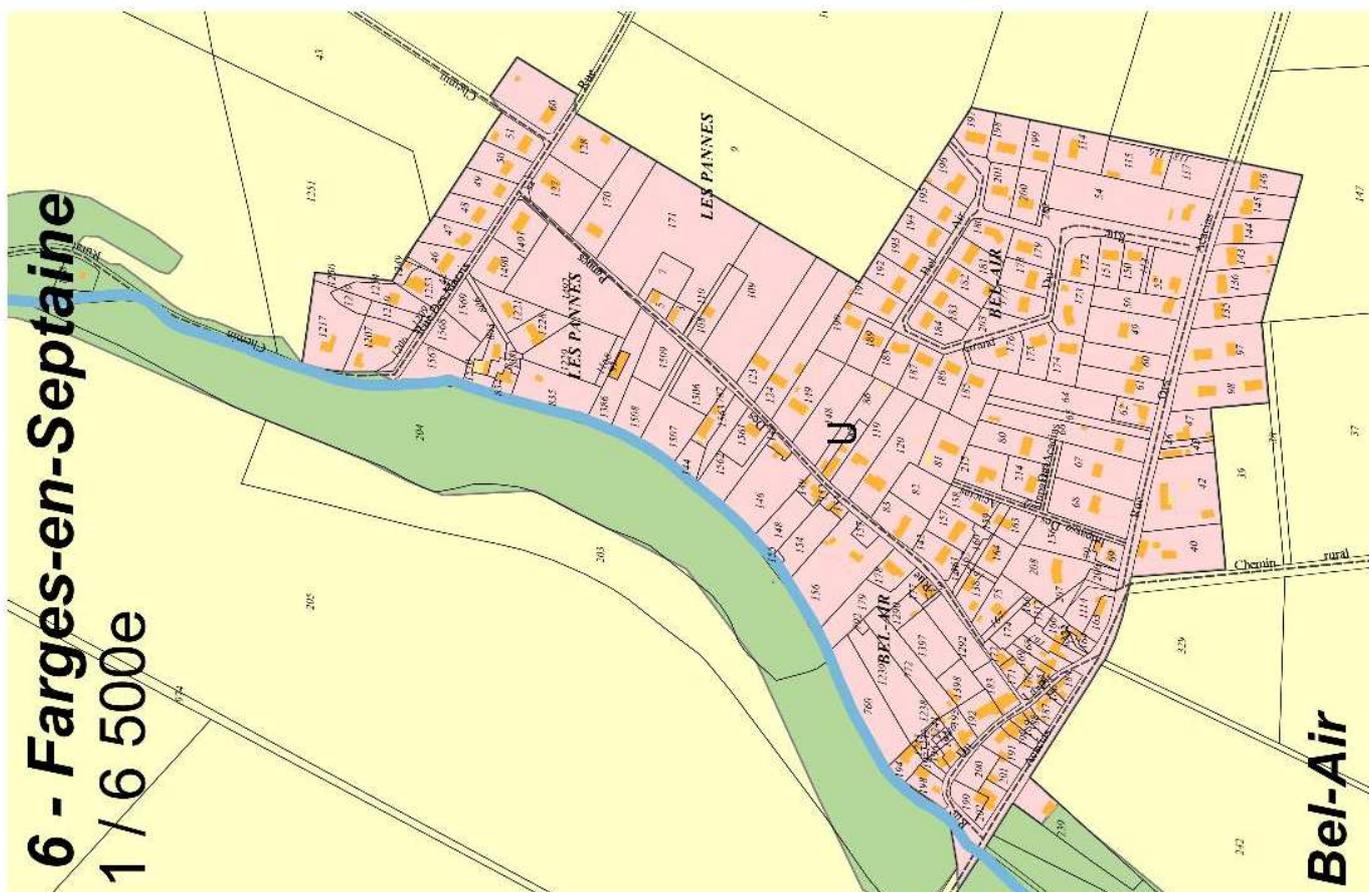
1 / 5 000e







Le Bourg



6 - Farges-en-Septaine
1 / 6 500e

Bel-Air

6 - Farges-en-Septaine

b - Les Vignes

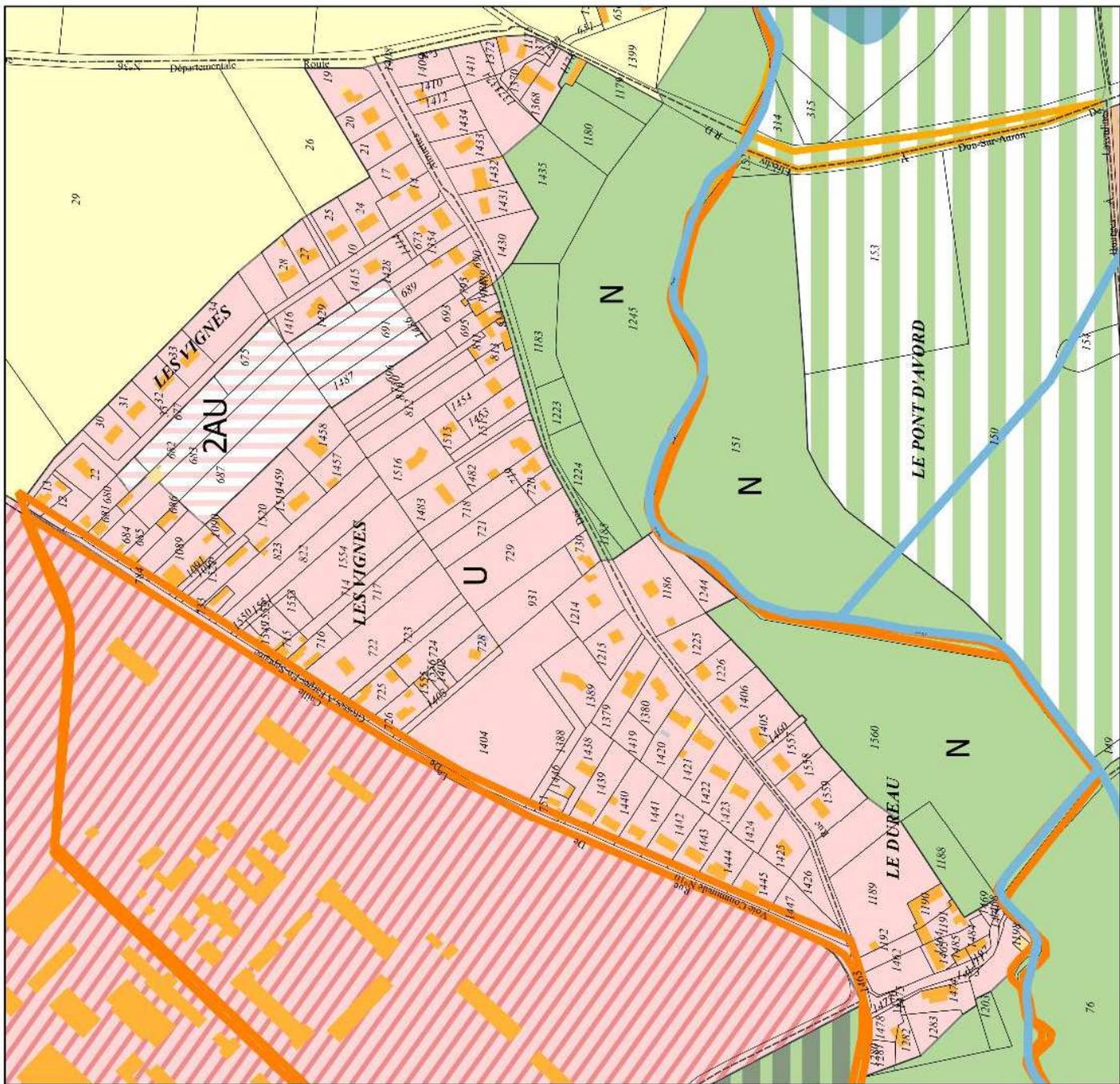
1 / 5 000e



6 - Farges-en-Septaine

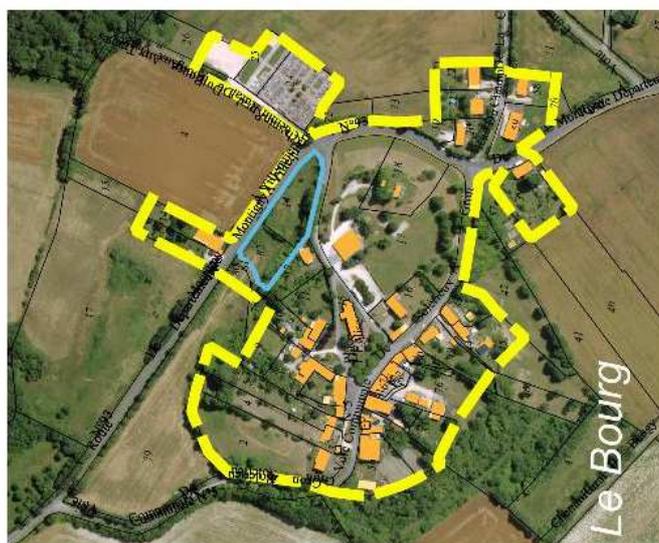
b - Les Vignes

1 / 5 000e

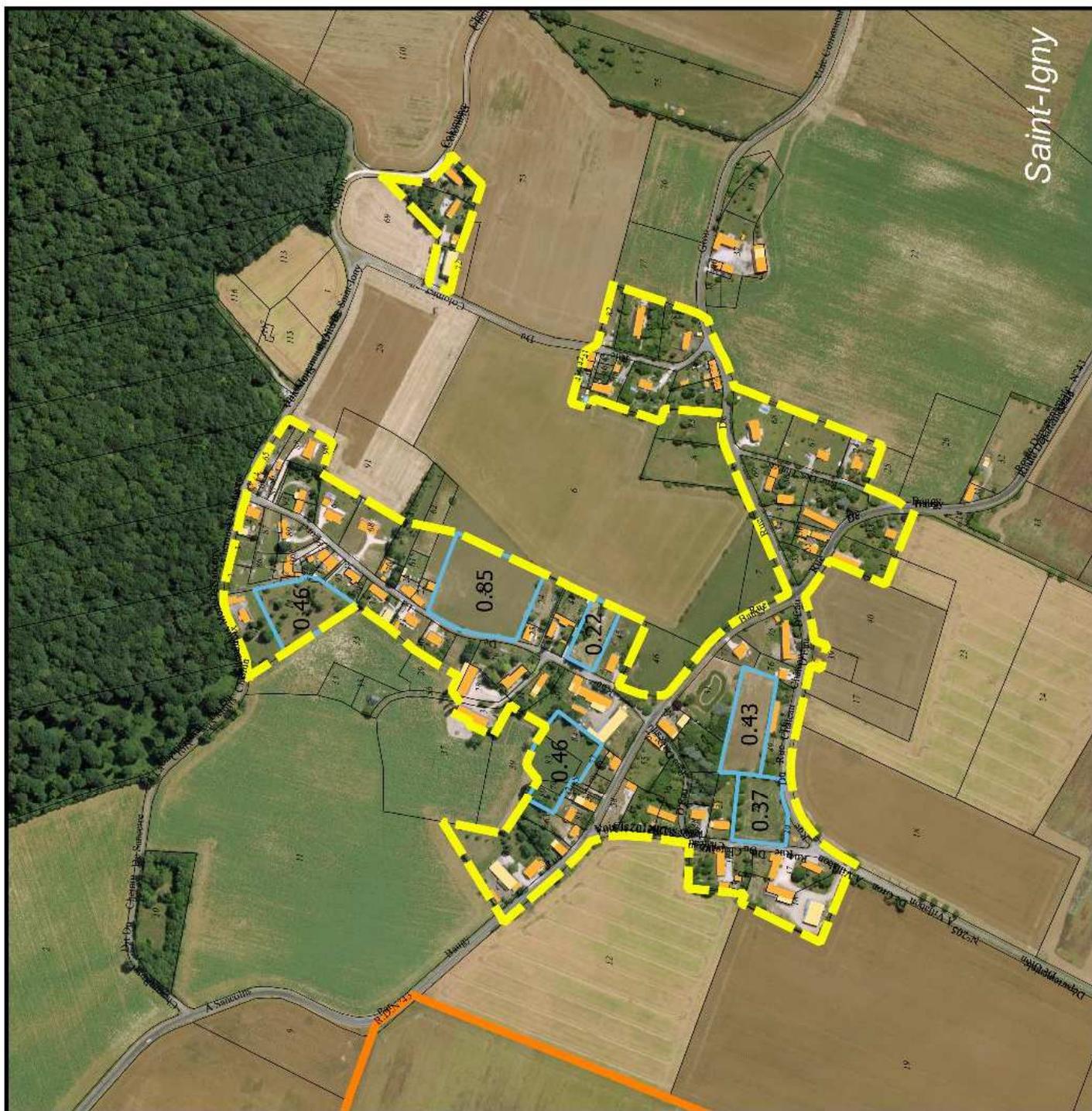


7 - Gron

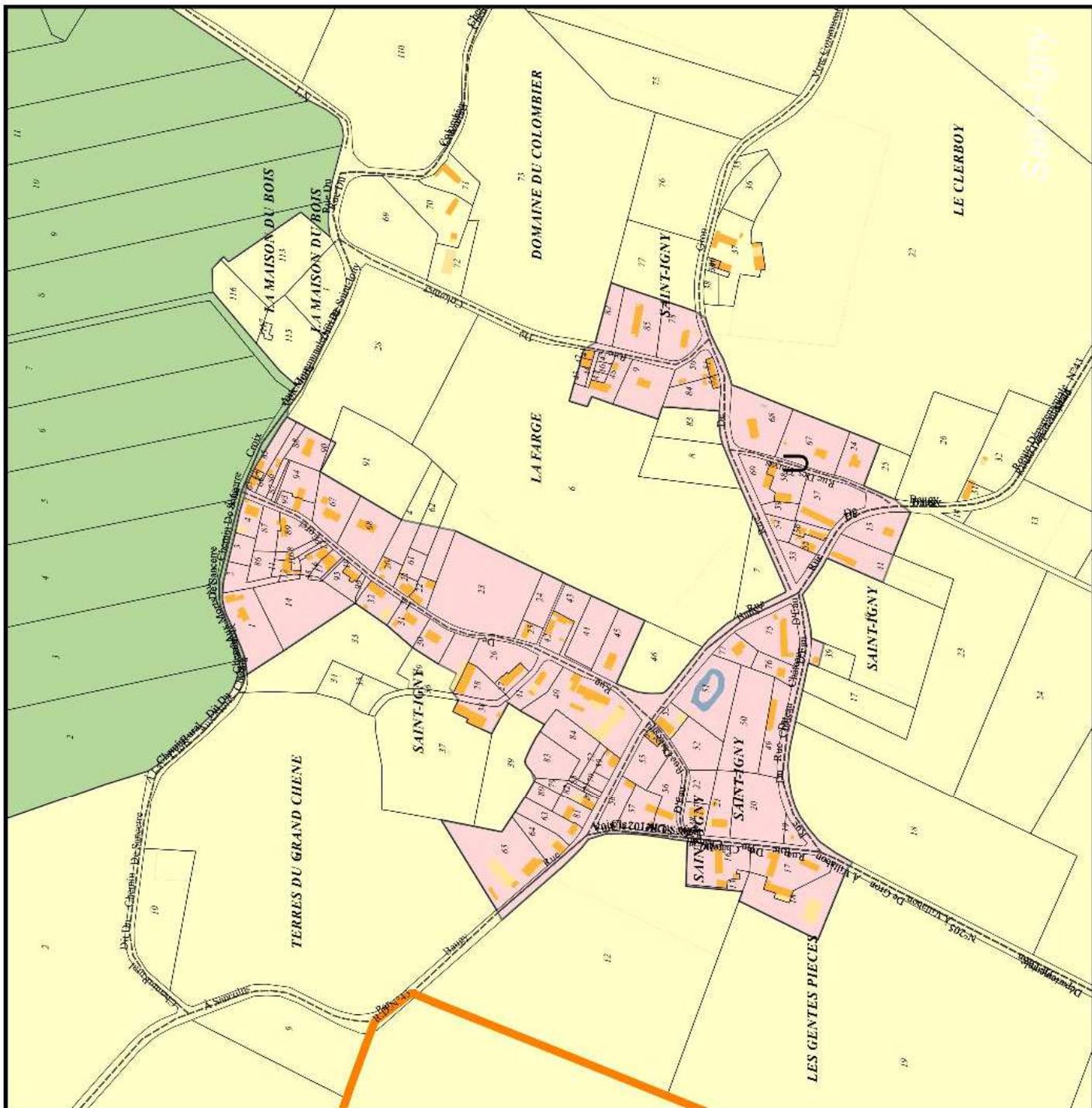
1 / 6 500e



7.b - Gron Saint-Igny 1 / 6 500e

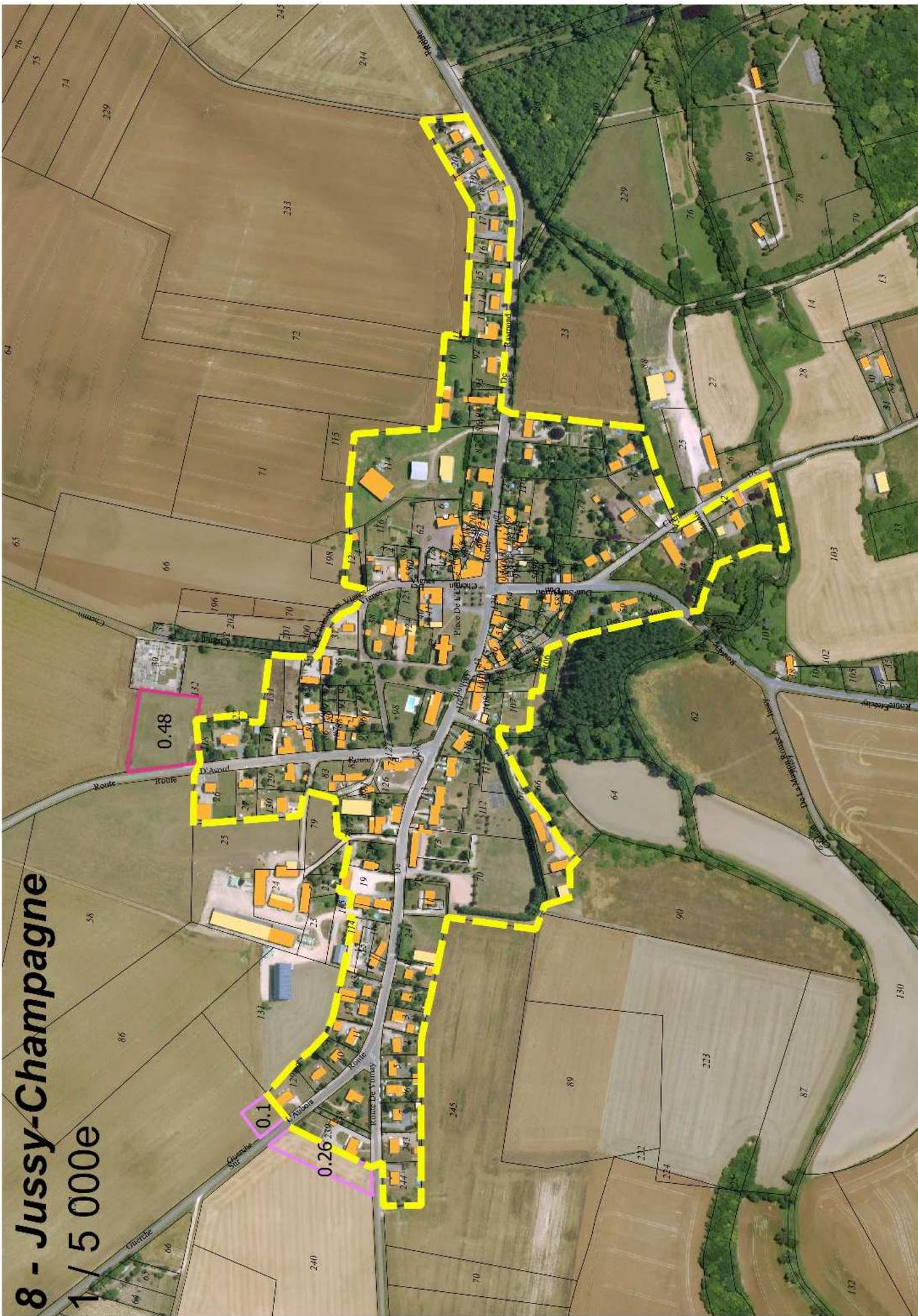


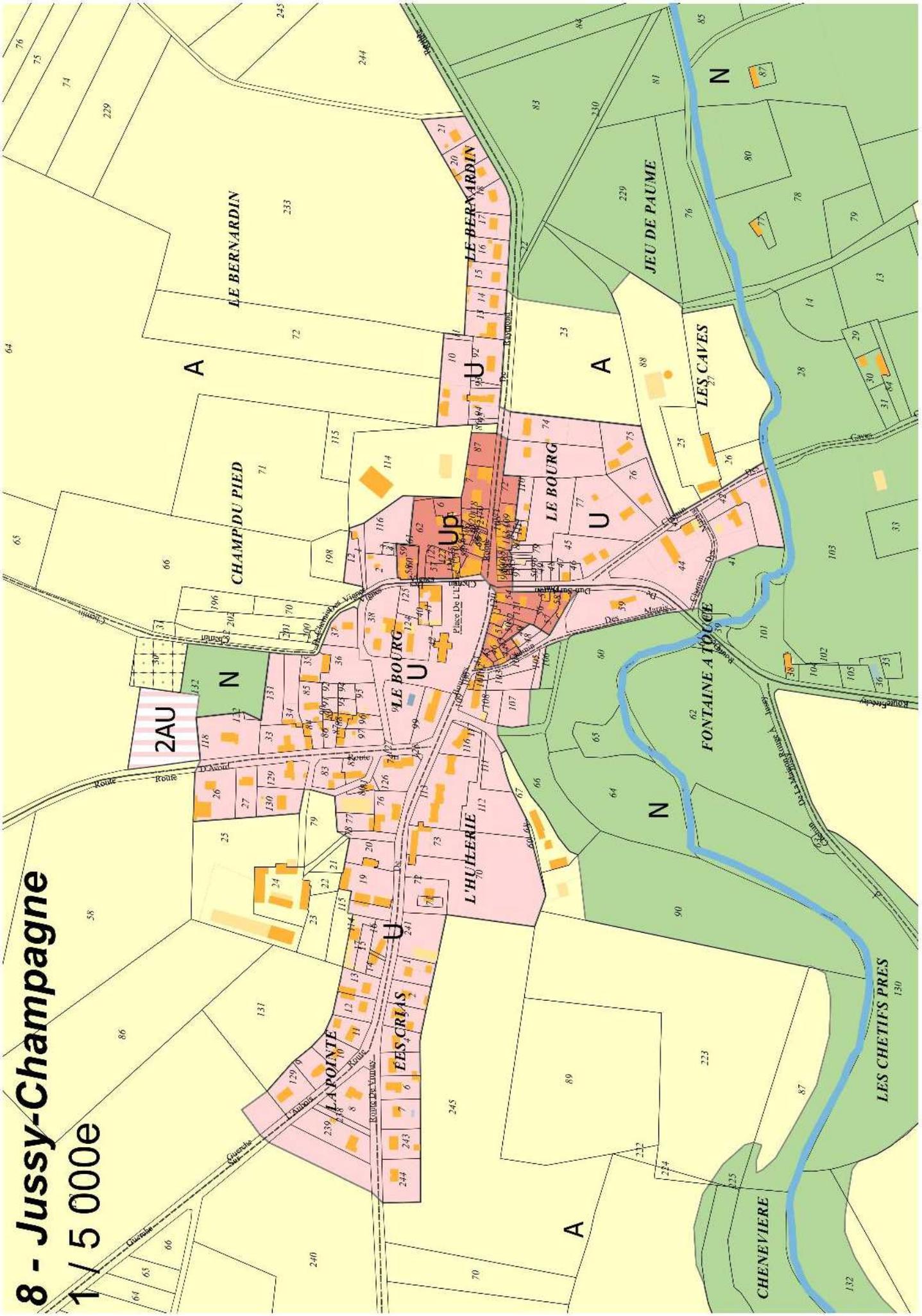
7.b - Gron Saint-Igny 1 / 6 500e



8 - Jussy-Champagne

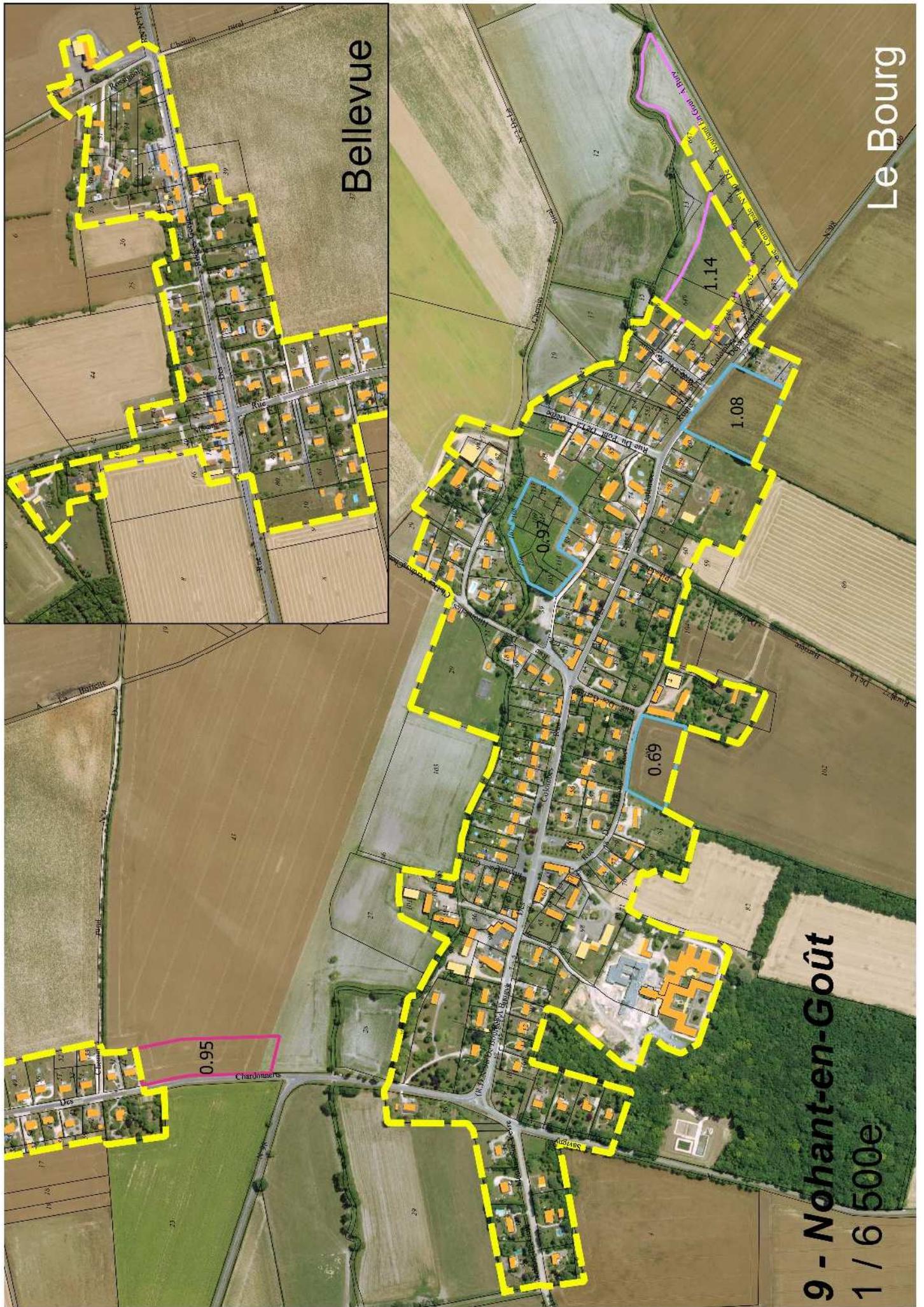
1 / 5 000e

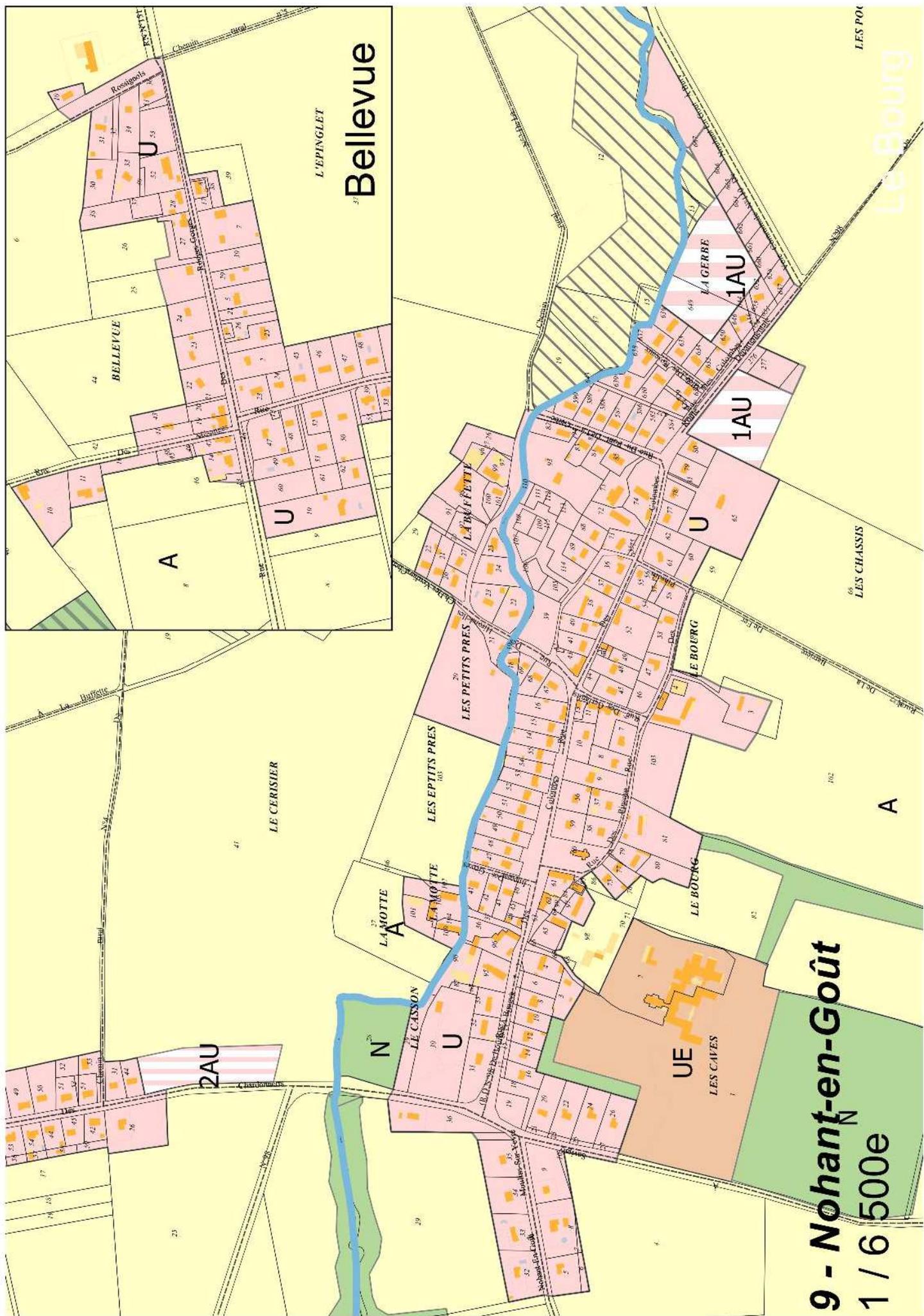




8 - Jussy-Champagne

1 / 50 000





9 - Nohant-en-Gât
1 / 6 500e

9 - Nohant-en-Gôût

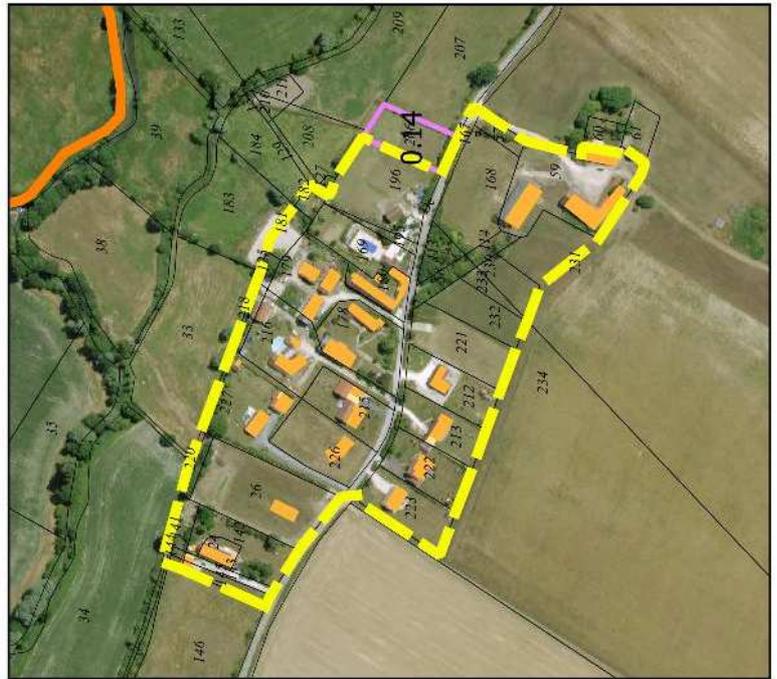
1 / 6 500e



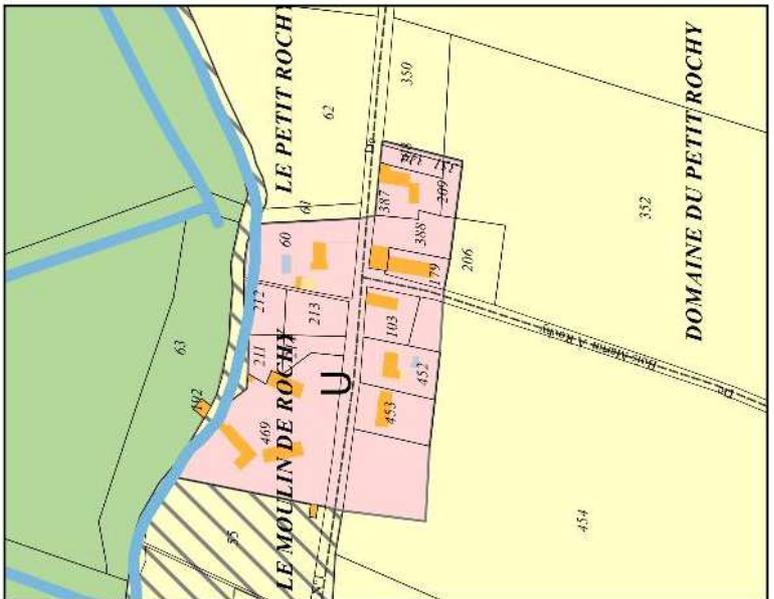
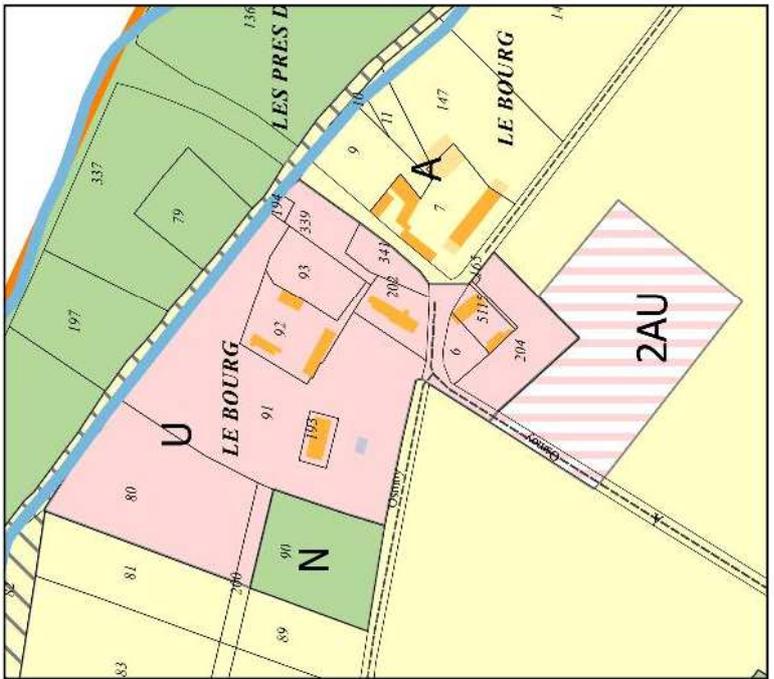
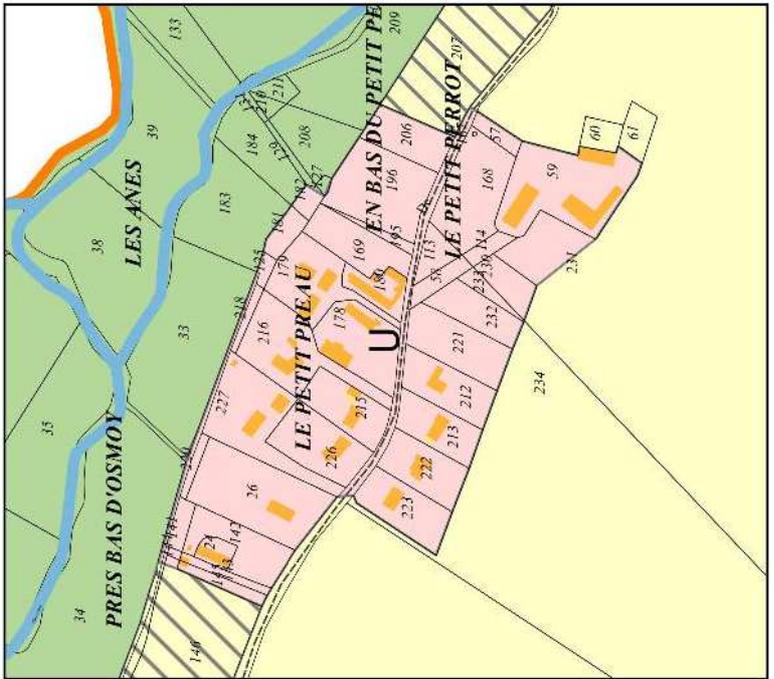
LA DOUINE

10 - Osmoy

1 / 5 000e

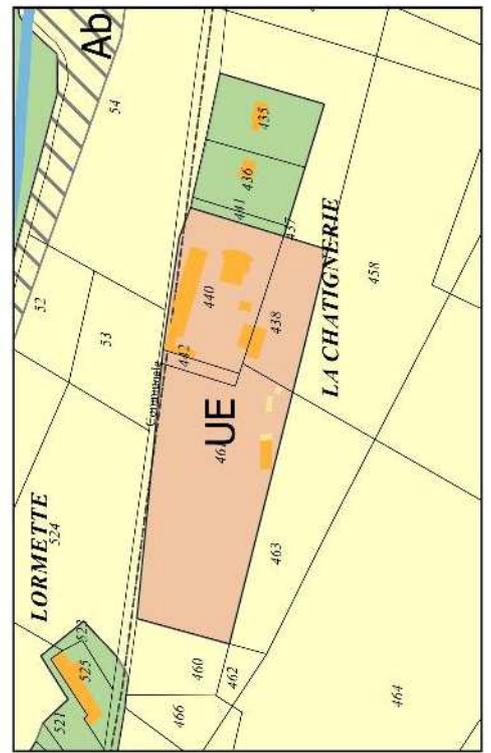
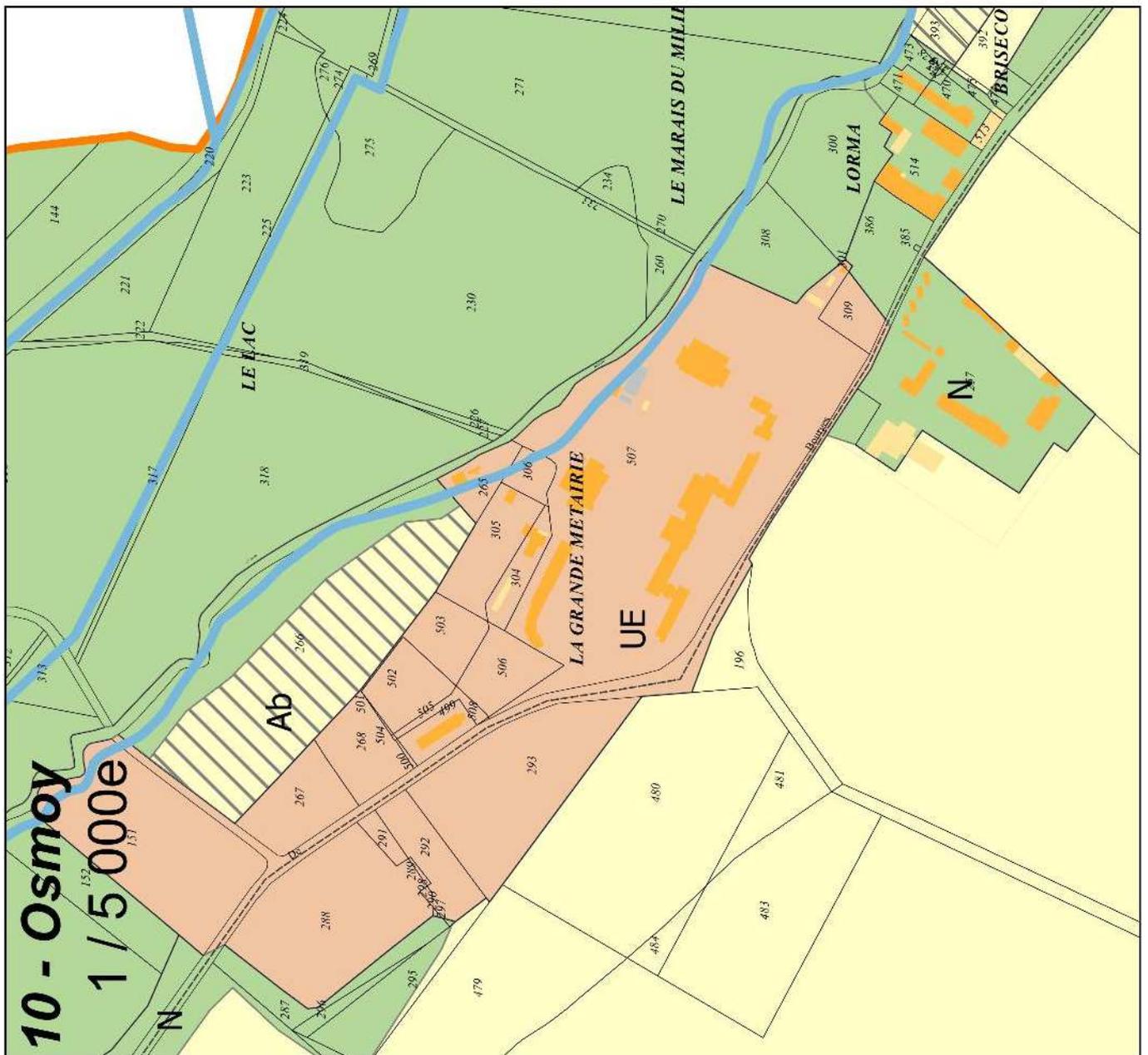


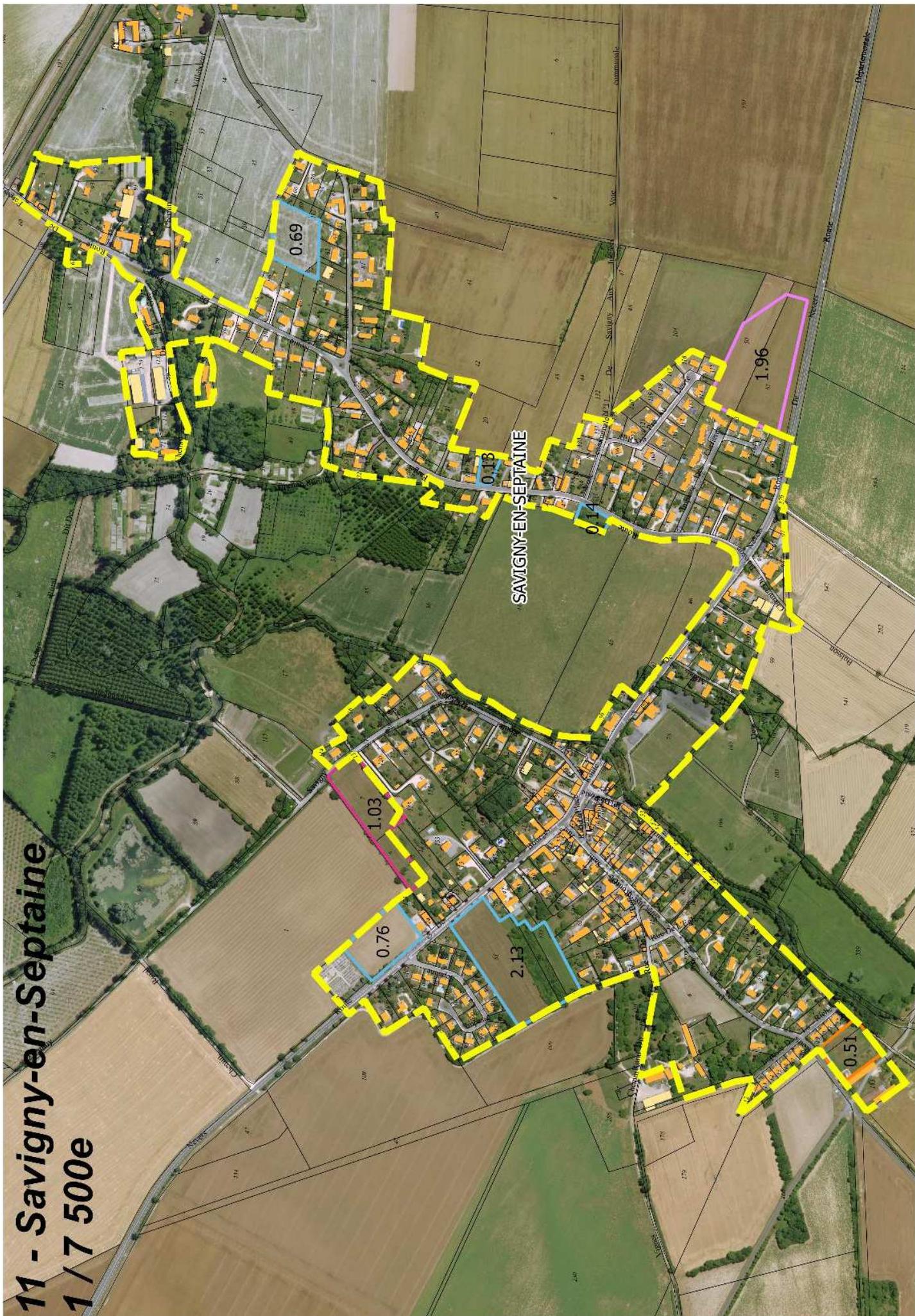
10 - Osmoy 1 / 5 000e





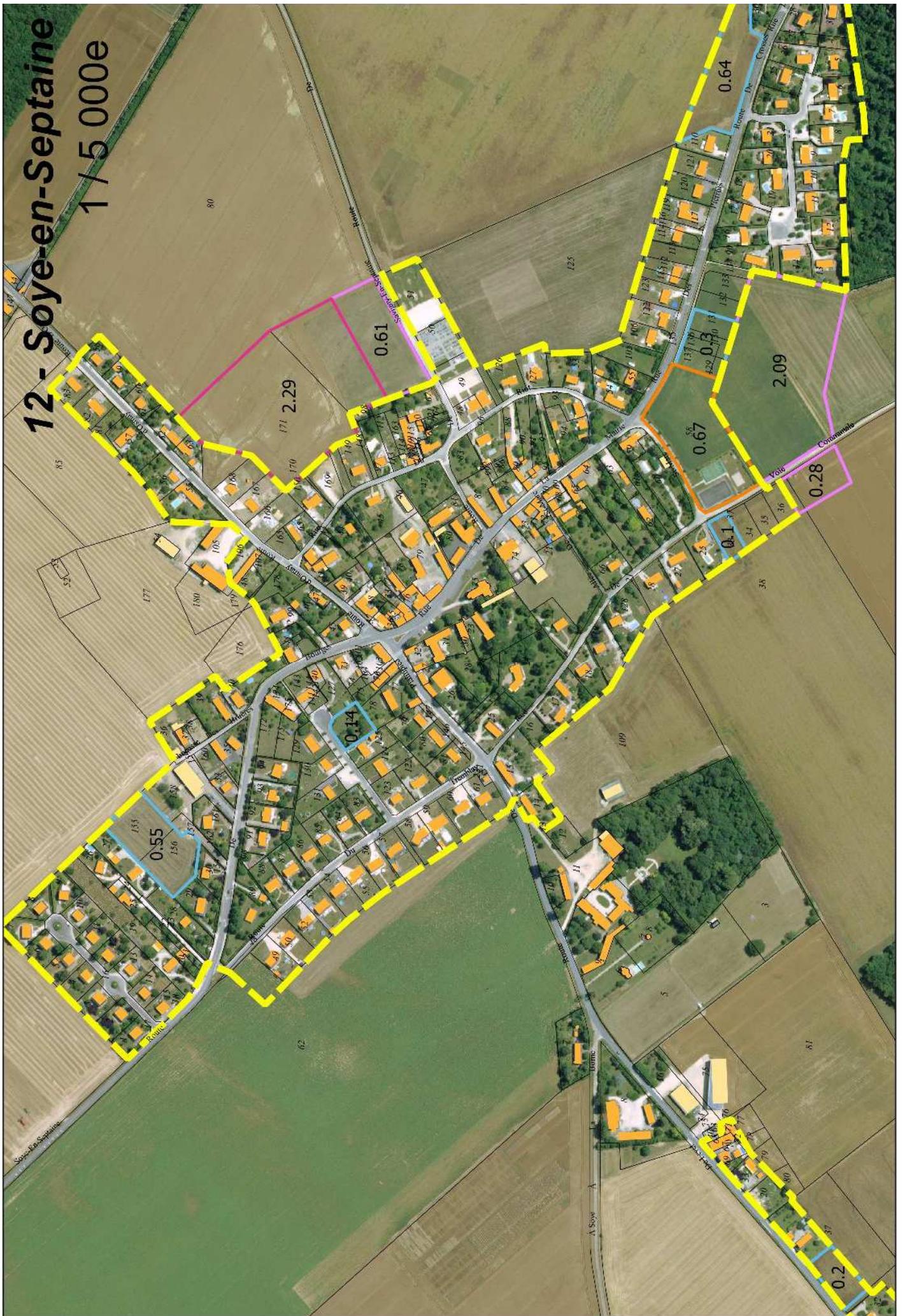
10 - Osmoy
1 / 5 000e
 1.25
 1.35





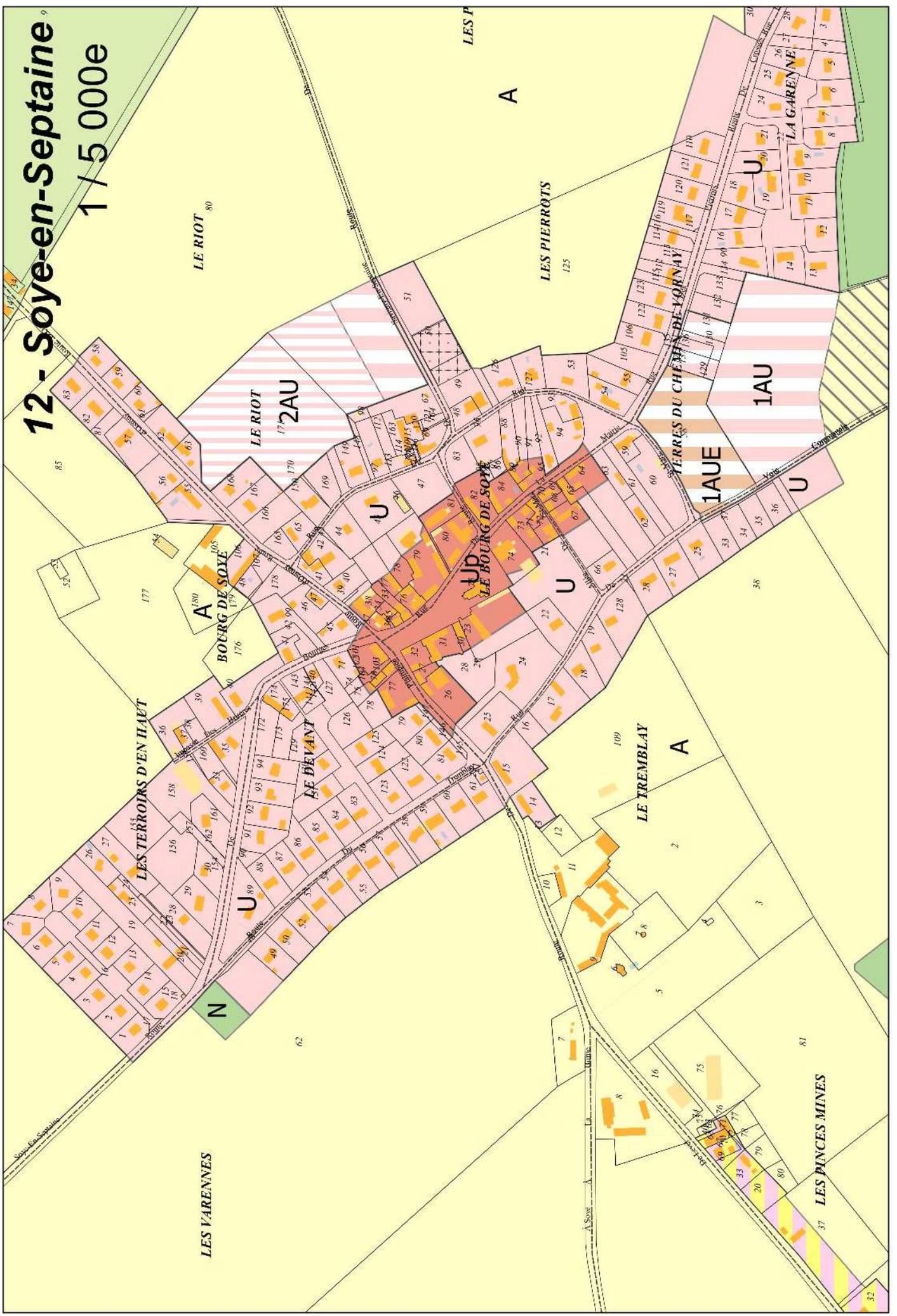
12 - Soye-en-Septaine

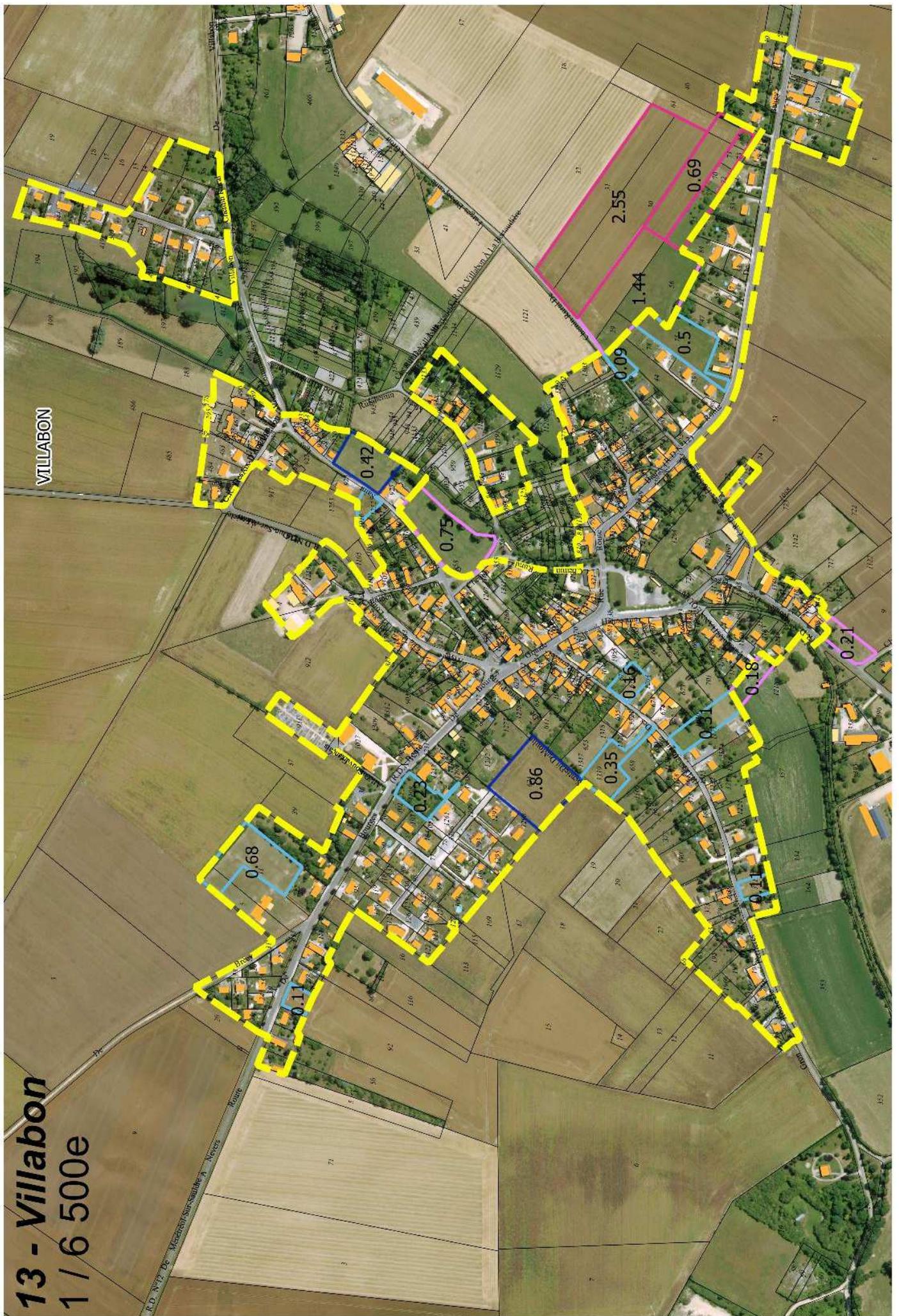
1 / 5 000e



12 - Soye-en-Septaine

1 / 5 000e

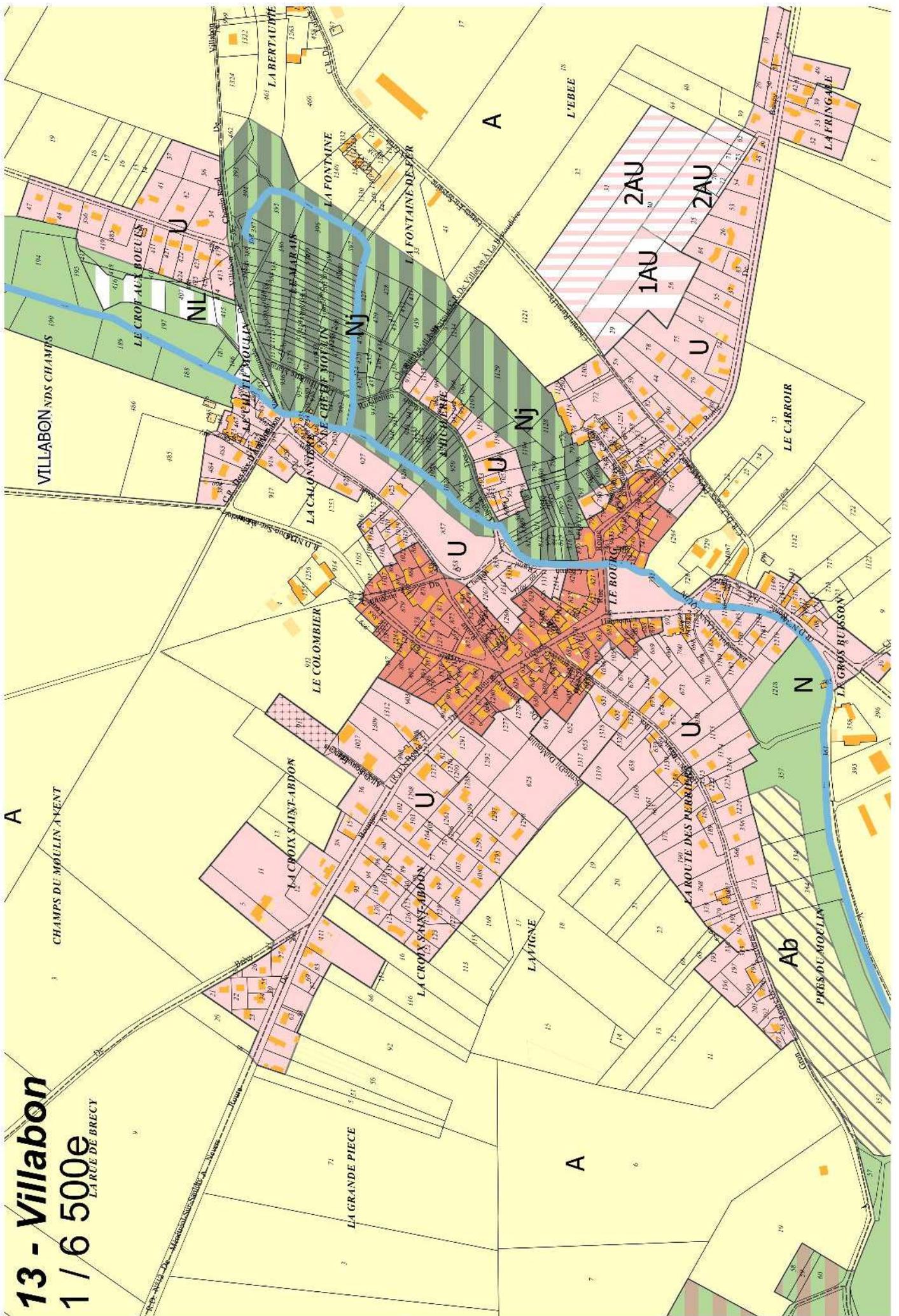




13 - Villabon

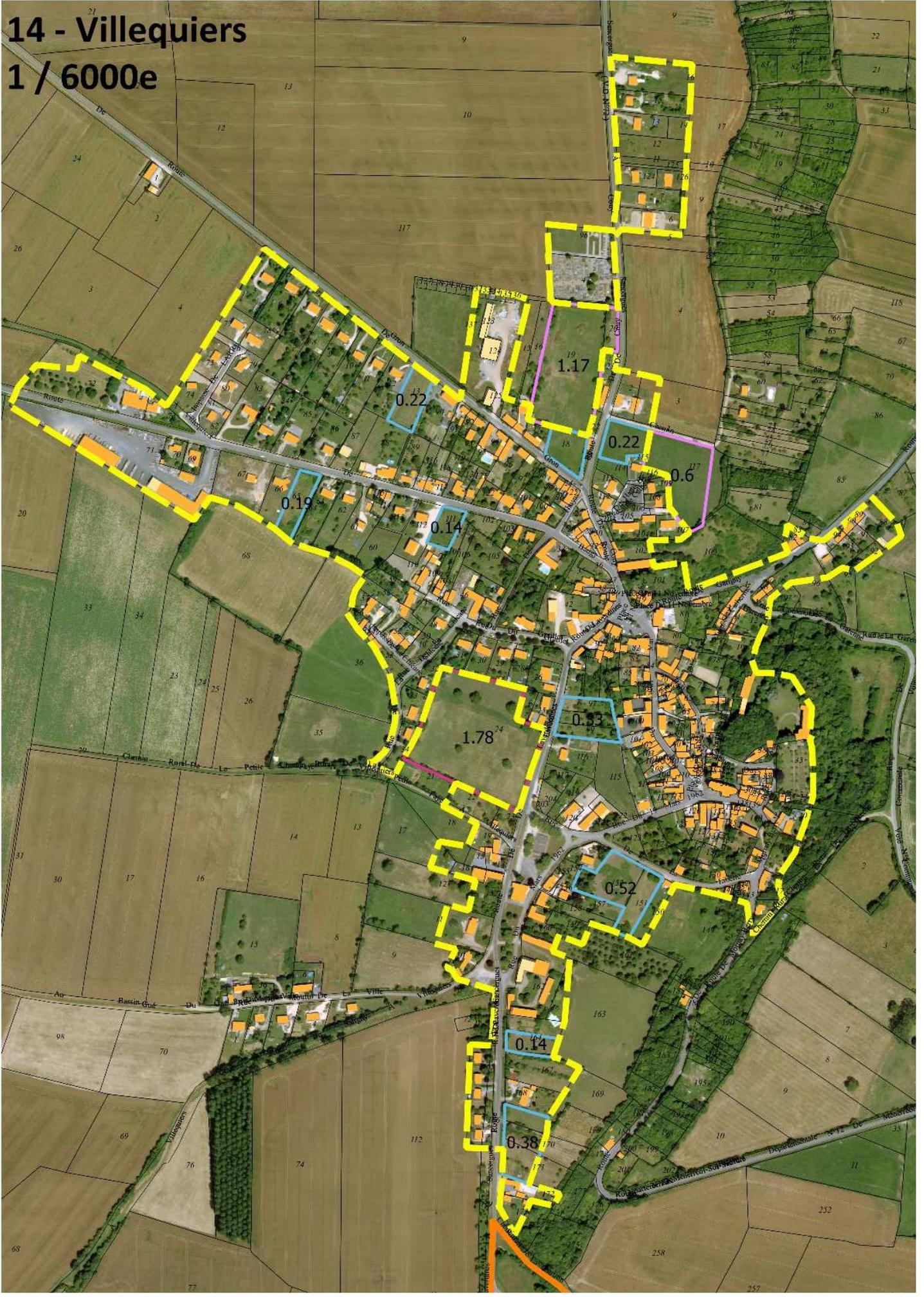
1 / 6 500e

LA RUE DE BRECY



14 - Villequiers

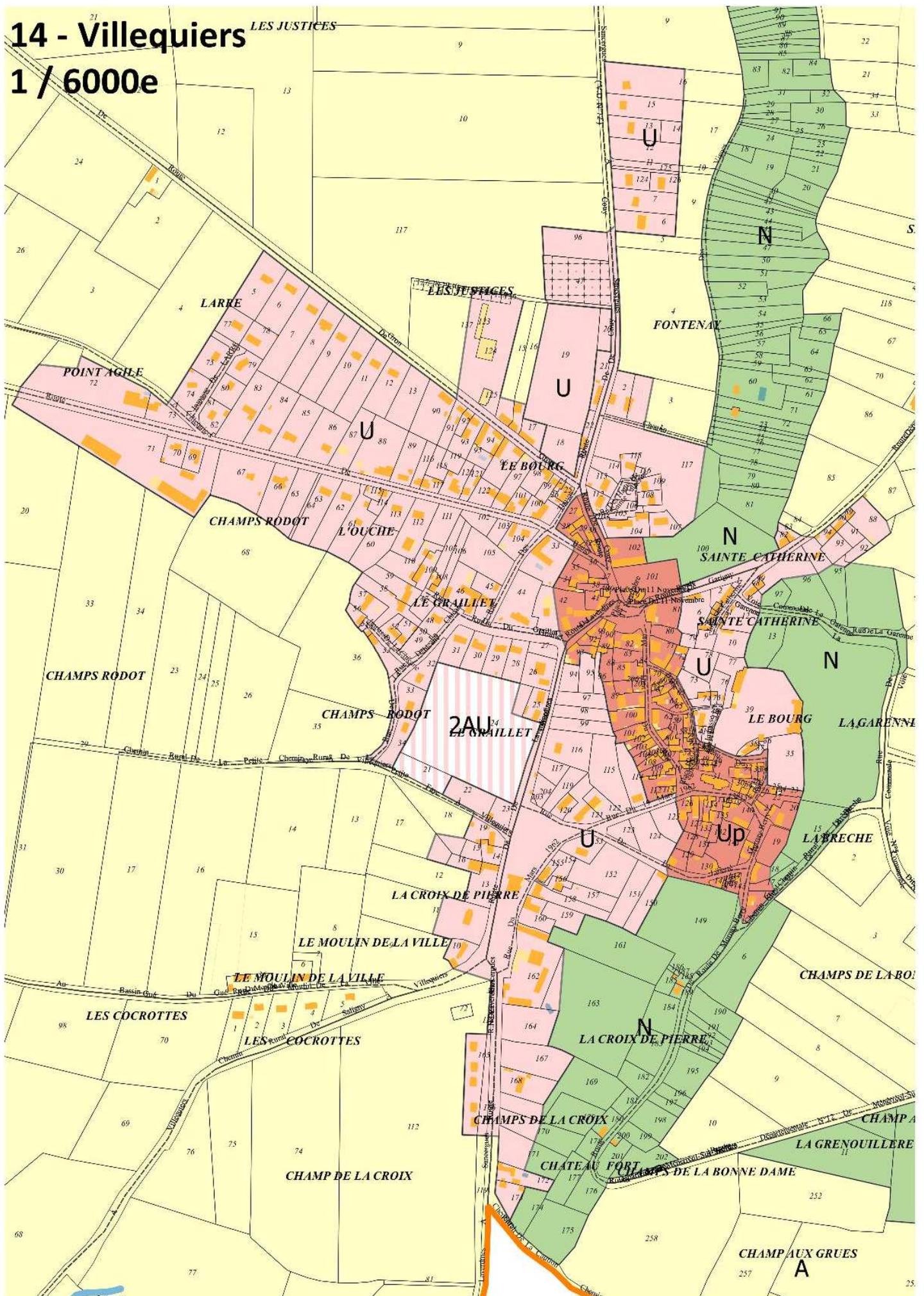
1 / 6000e

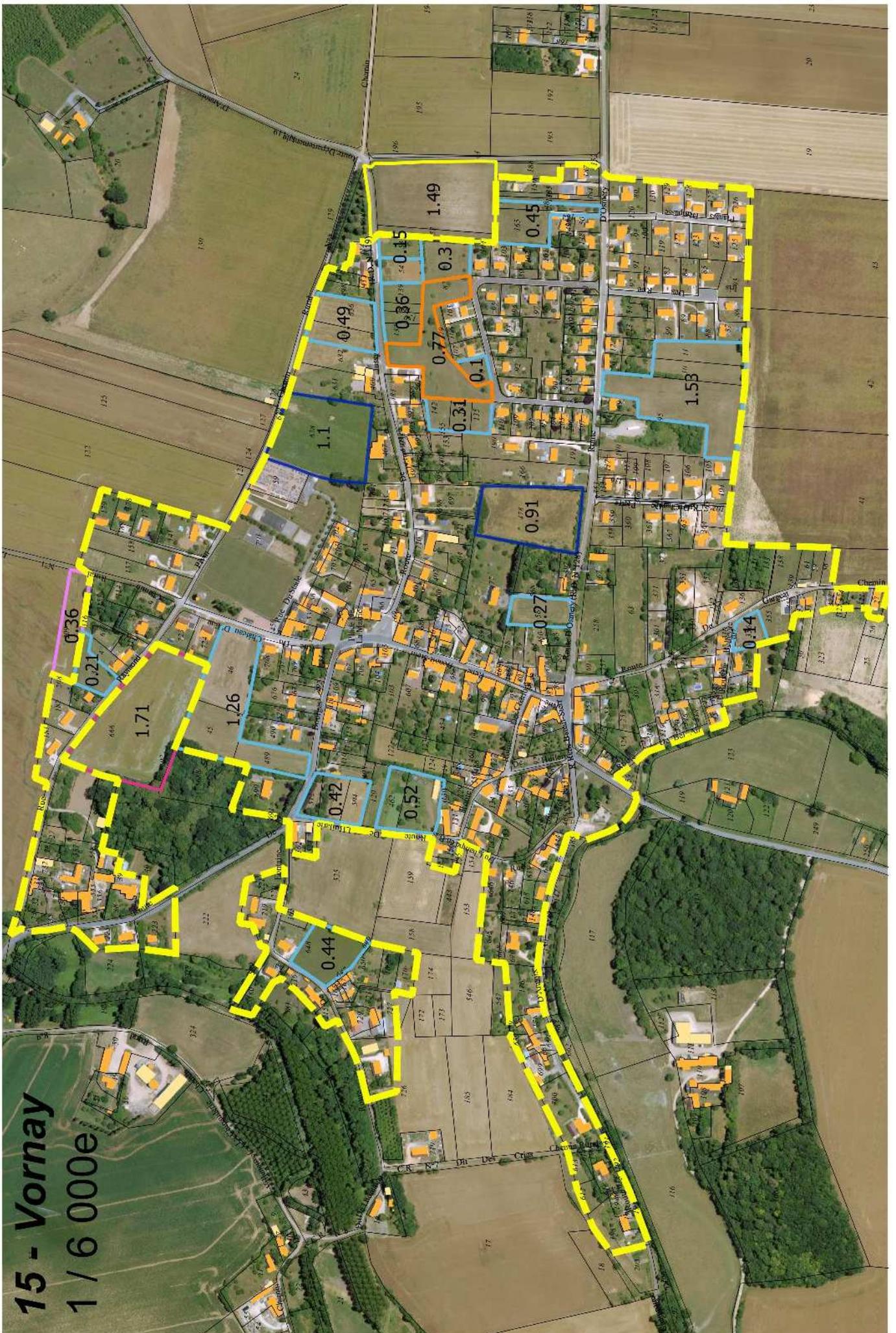


14 - Villequiers

LES JUSTICES

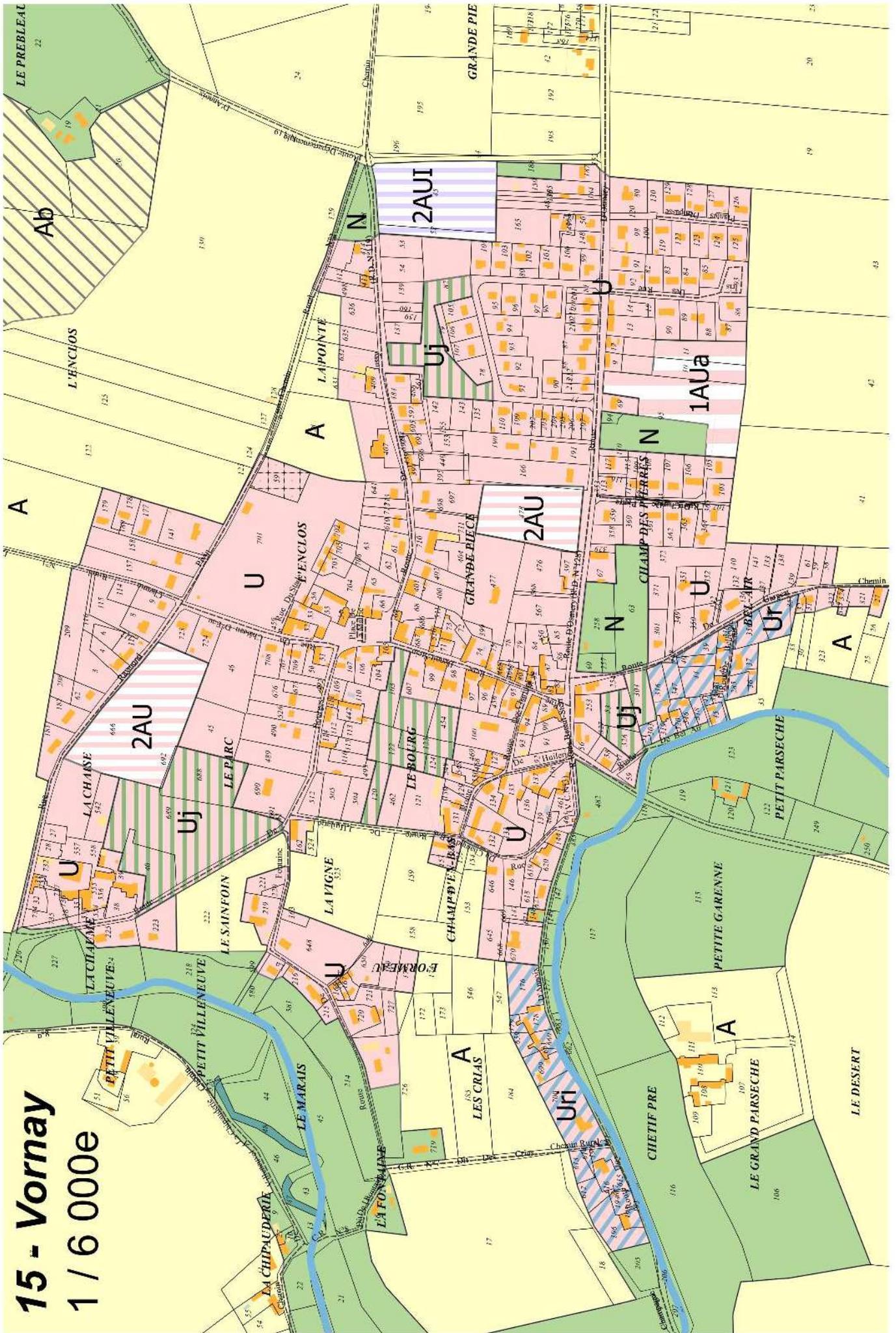
1 / 6000e





15 - Vornay

1 / 6 000e



TITRE 5 – IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

A - INCIDENCES SUR LES ZONES A SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

1. Espaces naturels

a. ZNIEFF

Le territoire de la communauté de communes ne compte aucune ZNIEFF de type II (grands ensembles) mais **six ZNIEFF de type I** (faune/flore remarquables). Elles sont localisées sur la carte page suivante. Les principales caractéristiques de ces zones sont résumées ci-après :

Nom de la ZNIEFF n° sur la carte	Commune d'implantation	Description	Espèces déterminantes
Pelouse des Chaumes 1	Avord	Pelouse de faible surface (0,9 ha) sur le flanc Nord du vallon du ruisseau des Marges au Nord-Est du bourg d'Avord. Station du Mésobromion en bon état de conservation	15 espèces dont la Bugrane striée (<i>Ononis striata</i>) et l'Inule des montagnes (<i>Inula montana</i>). Les deux dernières sont très rares en région Centre
Pelouse du bois de la Garenne 2	Baugy	Pelouse en grande partie fermée par des fourrés de Genévrier mais présentant des habitats mésophiles et xérophiles intéressants.	12 espèces déterminantes dont 3 protégées en région Centre
Prairie humide et pelouse calcaire du grand Judre 3	Baugy	Mosaïque de milieux secs à humides, abritant des espèces patrimoniales très rares dans la Région, surtout en Champagne Berrichonne.	15 espèces parmi lesquelles l'Ache inondée
Bas-marais alcalin du camp de l'oseraie 4	Baugy	Habitat anciennement très répandu en Champagne Berrichonne et aujourd'hui très rare en région Centre. Milieu en voie de fermeture par une cladiaie, les bourdaines et saules cendrés.	11 espèces dont 5 protégées en région Centre très belle station d'Epipactis des marais (photo)
Talus et Pinède du puy Verday 5	Nohant en Gout	Vieille pinède peu développée, bermes routières et une partie de la parcelle abritant un cortège d'espèces calcicole thermophile très remarquable	21 espèces déterminantes dont 7 protégées en région Centre
Pelouse calcicole de Gorgeat 6	Vornay	Pelouse sèche sur sol calcaire bordant une ancienne carrière, Site protégé de la mise en culture par sa pente importante	10 espèces déterminantes (flore) sans doute aussi un fort intérêt faunistique (à prospecter)

Aucune zone en extension ne recoupe une ZNIEFF. La Zone en extension la plus proche d'une ZNIEFFE de type I sur la communauté de commune concerne la parcelle 41 (pro parte) de Nohant-en-Goût et la ZNIEFF « Talus et pinède du Puy Verday ». Eu égard à la distance, aucune incidence négative sur la ZNIEFF n'est attendue.



ZNIEFF de type I sur le territoire intercommunal

(Source : IGN)

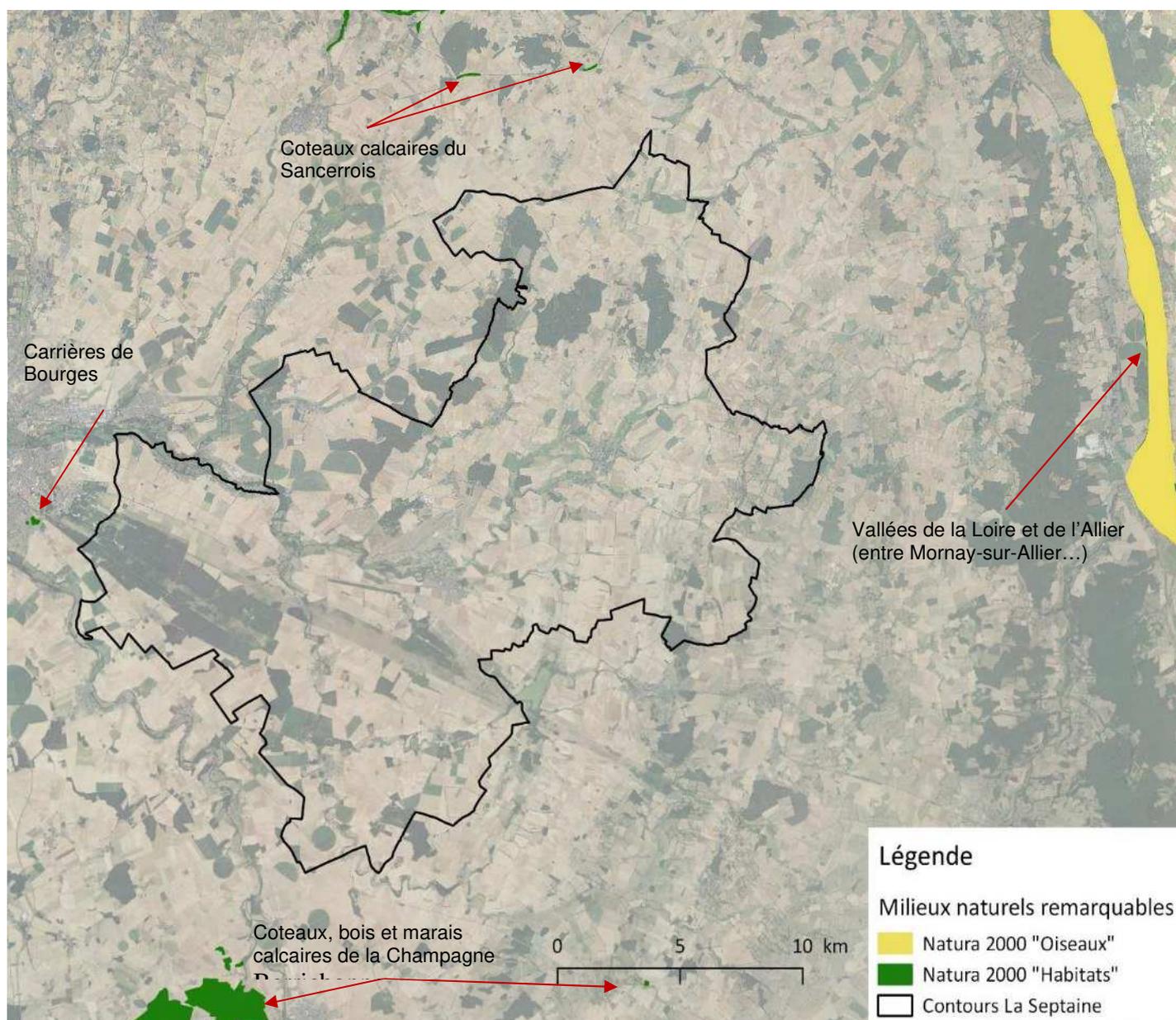
b. Sites Natura 2000

Les distances entre les sites Natura 2000 les plus proches et les zones d'urbanisation en extension sont importantes : Les sites Natura 2000 les plus proches d'une zone en extension sont la ZPS « Vallée de l'Yèvre » FR2410004, à 10,79 km des parcelles 171 et 80 pp de Soye-en-Septaine et la ZSC « Coteaux Calcaires du Sancerrois » FR2400517 à 5,41 km de la parcelle 446 pp d'Etrechy.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la communauté de communes La Septaine. Les plus proches, présentés sur la carte suivante sont :

- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400516
Nom : Carrières de Bourges
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400520
Nom : Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR240051
Nom : Coteaux calcaires du Sancerrois

- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400522
Nom : Vallées de la Loire et de l'Allier
et le site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux – Identifiant FR2610004
Nom : Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux - Identifiant : FR2410004
Nom : Vallée de l'Yèvre (au Nord-ouest, non présenté sur la carte)



Carte des sites Natura 2000 les plus proches de la CC La Septaine

2. Zone humide

Les zones en extension sont situées en dehors des enveloppes de zones humides identifiées par le bureau d'études BIOS en 2012 pour Baugy, Soye-en-Septaine et Villabon. Pour les secteurs des autres communes qui posaient question notamment en raison de leur proximité avec un cours d'eau, des reconnaissances de terrain ont été effectuées en mai 2018 afin d'appliquer le volet « éviter » de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Ainsi, aucune zone humide ne sera détruite par l'urbanisation des zones en extension prévues.

De plus, le règlement impose un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau afin de ne pas perturber le fonctionnement des zones humides.

3. Trame Verte et Bleue :

Afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT de l'agglomération berruyère et de préserver aux mieux les caractéristiques écologiques du territoire, le PLUi prend en considération la Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays de Bourges qui affine déjà la TVB du SCOT.

Le règlement du PLUi, à travers son zonage et ses prescriptions au titre du paysage et/ou des continuités écologiques viendra à préciser cette trame à l'échelle de la communauté de communes (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme). De même, la biodiversité sera partie prenante des OAP pour les zones nouvellement ouvertes à

B - PAYSAGE

a. Monuments historiques

De nombreux monuments historiques sont présents sur le territoire :

- Eglise Saint Hugues (Avord) Périmètre modifié des abords en cours d'élaboration pour l'UDAP du Cher.
- Château de Bois Bouzon (Farges en Septaine)
- Château du Préau (Nohant en Gout)
- Ancienne église Saint-Pardoux (Soye-en-Septaine)
- Château de Savoye (Villabon)
- Eglise Notre Dame (Villequiers)
- Eglise Saint-Germain (Vornay)
- Château de Jussy (Jussy-Champagne)
- Eglise Saint André (Jussy-Champagne)

Plusieurs zones d'extension de l'urbanisation se trouvent dans le périmètre des 500m d'un de ces monuments classés ou inscrits.

C'est le cas concernant les périmètres liés aux églises de Vornay, Jussy-Champagne, Avord, Soye-en-Septaine et Villequiers. Le règlement d'urbanisme commun à l'ensemble du territoire est élaboré avec l'objectif de conserver le caractère des centres-bourgs. De plus, les communes de Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine et Villequiers font l'objet de dispositions particulières concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère pour préserver leur caractère villageois authentique.

b. Site Inscrit ou classé

Aucune zone prévue pour l'urbanisation n'entre en relation avec le site inscrit du Puits de Guerry.

c. Prise en compte des vues sur la cathédrale

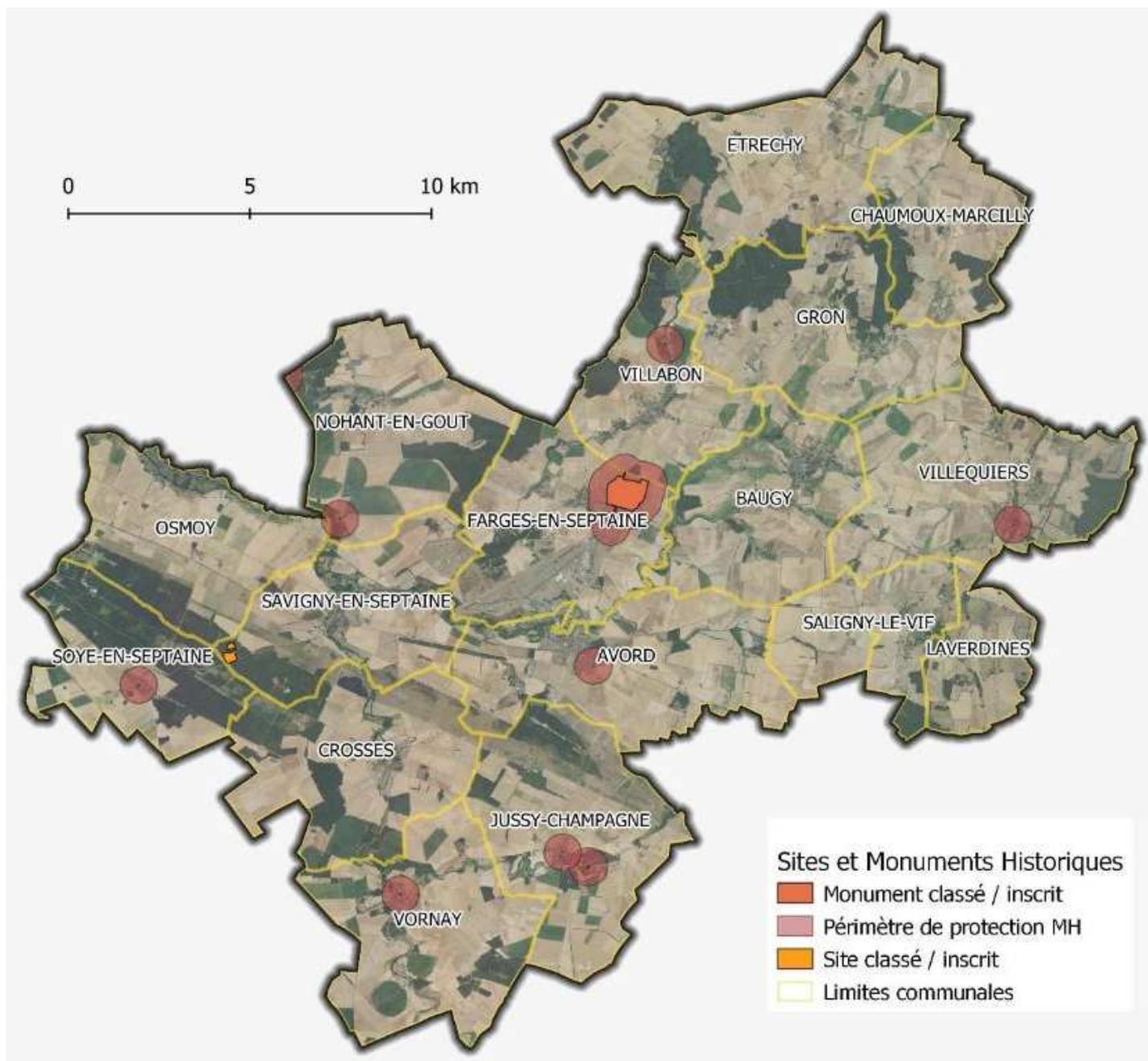
Les secteurs de covisibilité avec la cathédrale, identifiés dans le diagnostic, ne font l'objet d'aucune zone vouée à l'urbanisation, comme par exemple à Osmoy ou dans l'axe de la RN 151 à Nohant-en-Gout.

d. Prise en compte des vues sur les lointains

Le diagnostic a identifié deux secteurs particulièrement sensibles aux vues de loin : le haut de la butte de Solérieux et le bord de la cuesta à Villequiers. De manière à les préserver, le premier secteur, constitué souvent de jardins à l'arrière de constructions, est classé en Uj de manière à éviter que des constructions ne montent trop hauts sur la butte (seules les annexes et les extensions limitées à 20 m² sont autorisées). Dans le même souci de préservation des paysages, le bord de la cuesta à Villequiers est conservé en zone naturelle, interdisant toute construction.

e. Préservation des éléments du paysage

Les éléments intéressants du patrimoine bâti (châteaux, églises, fermettes traditionnelles, petit patrimoine...) et paysager (bosquets, haies, arbres...) ont été identifiés et protégés grâce à l'article L123-19 du code de l'urbanisme.



Carte des sites et monuments classés ou inscrits et des périmètres de protection

C - RISQUES ET NUISANCES

1. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La Septaine n'est couverte pour tout ou partie par aucun PPRN.

2. Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La base aérienne 702 dispose d'un dépôt de munitions faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ce PPRT établit des périmètres liés notamment aux effets de projection (lié aux éclatements de munitions). Les communes de Farges en Septaine, Savigny en Septaine, Avord et Nohant-en-Gout sont concernées par des effets de projections graves à très graves.

Aucune zone en extension n'est située dans ou au contact d'un périmètre d'aléa non nul du PPRT de la base 702.

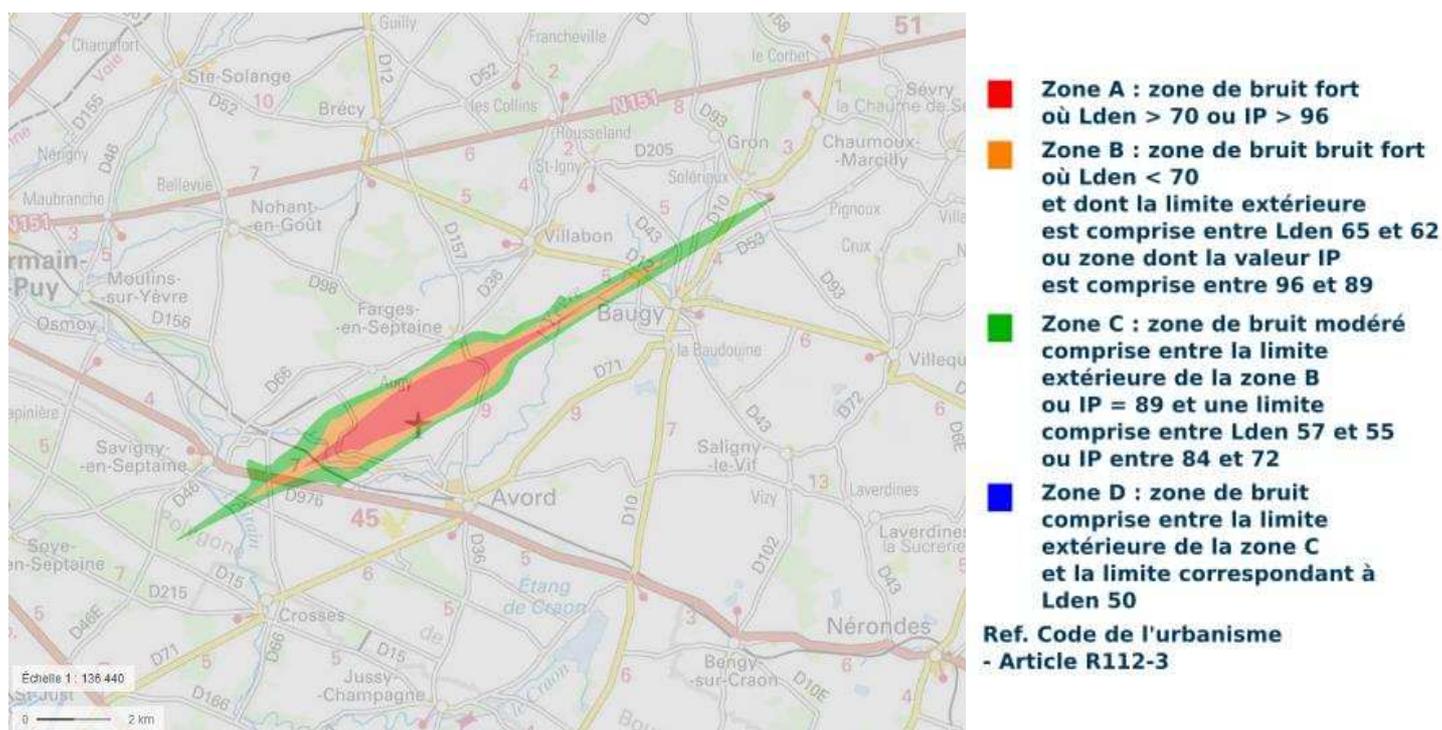
3. Distance des ICPE

Une seule parcelle en extension est prévue à moins de 100m d'une ICPE sur le territoire de la Septaine. Il s'agit d'une parcelle située à Baugy, à 85m de l'entreprise Mempontel. Or cette parcelle ainsi que la parcelle voisine, un peu plus éloignée du site précité, sont destinées à une activité industrielle ou artisanale, pouvant elle-même conduire à un classement ICPE. L'objectif de l'extension de cette zone d'activités à l'écart des zones habitées de Baugy est d'implanter à l'extérieur du bourg des activités potentiellement nuisantes. Cet emplacement ne porte donc pas d'incidences négatives.

Les autres parcelles prévues pour l'urbanisation en extension sur le territoire intercommunal sont toutes situées à plus de 300m d'une ICPE.

4. Plan d'exposition au bruit (PEB)

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aérodrome de la base aérienne 702 d'Avord, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 1998. Il impacte les communes d'Avord, Baugy, Crosses, Farges-en-Septaine, Gron et Villabon.



Zonage du PEB de l'aérodrome d'Avord

(Source : géortail.fr)

A Savigny-en-Septaine, les OAP prévus sur la zone constructible 1AU prévoient en zone non constructibles des secteurs à l'intérieur des zones de bruit.

A Farges en Septaine, plusieurs parcelles en dents creuses, déjà prévues dans la carte communale, sont situées dans la zone de bruit fort (zone B, en orange ci-contre) et dans la zone de bruit modéré (zone C, en vert). Conformément à l'alinéa c de l'article L112-10 du code de l'urbanisme, seules seront autorisées des « constructions individuelles non groupées » de manière à n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

D - INCIDENCES SANITAIRES

a. Augmentation des déchets produits

Les déchets produits sur la CC de la Septaine sont collectés par le SICTREM, syndicat situé à Baugy. Il a en charge les déchets produits sur le territoire de la Septaine mais également de Bengy-sur-Craon, Sévry et Couy soit 12 014 habitants en 2014.

Le syndicat est en capacité de collecter et de traiter le flux de déchets supplémentaire correspondant à l'augmentation de la population prévue.

b. Assainissement

Seules 3 communes sont concernées par un réseau collectif et une station de traitement des eaux usées. Les stations d'Avord et Baugy peuvent suivre a priori sans difficulté aucune l'augmentation prévue du nombre d'habitants et des travaux sont programmés sur la station de Vornay.

Pour l'Assainissement Non Collectif (ANC), le service SPANC, dont la communauté de communes à la compétence, est assuré par le PACT du Cher depuis 2012 (devenu Soliha). Le diagnostic des installations a été lancé en 2013.

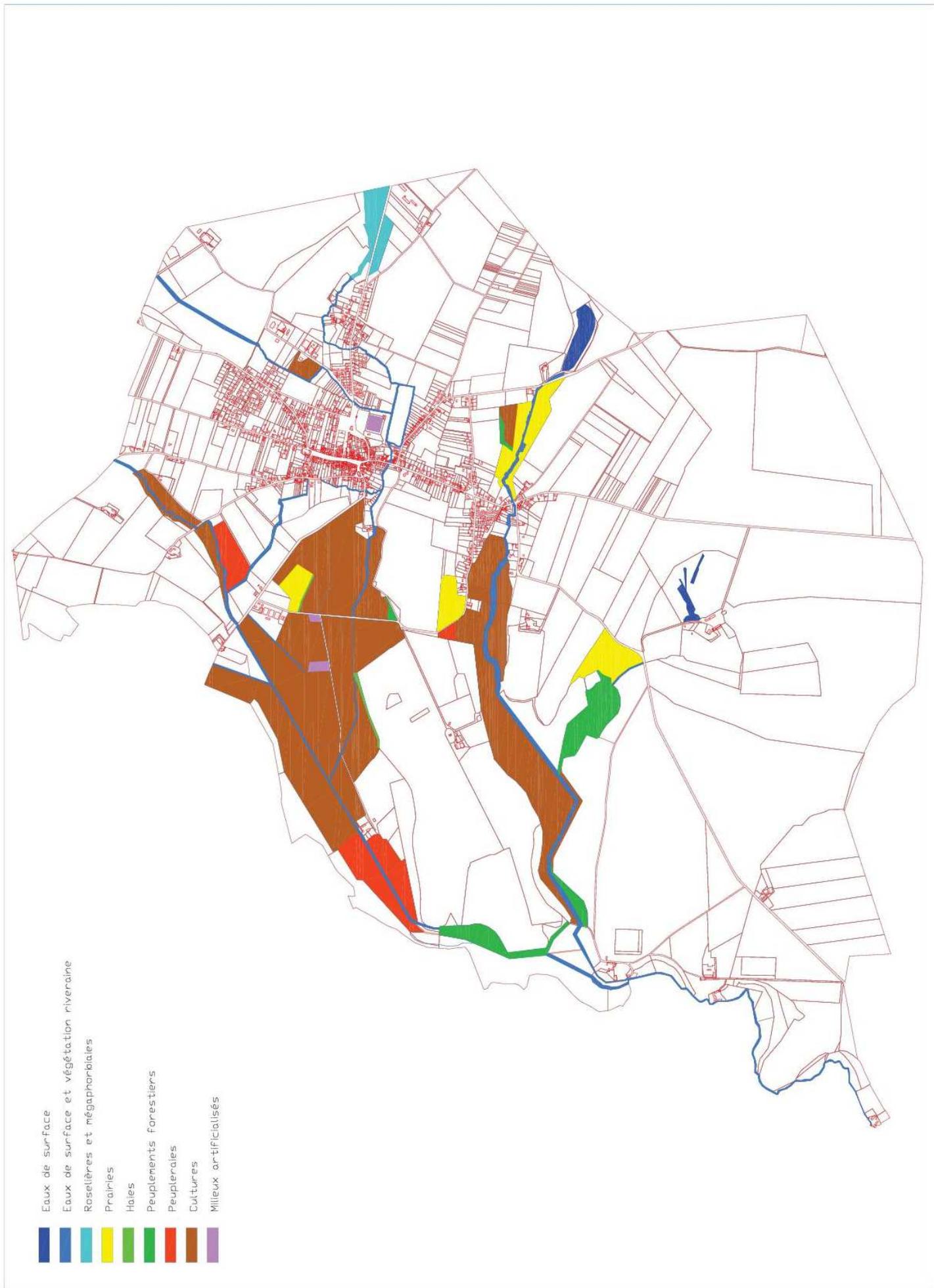
Sur les installations contrôlées entre 2012 et 2014, la majorité des dispositifs nécessitaient une réhabilitation, dont 16% revêtant un caractère d'urgence. 36% des installations ne nécessitaient aucune intervention (installations complètes et fonctionnant bien ou installations neuves).

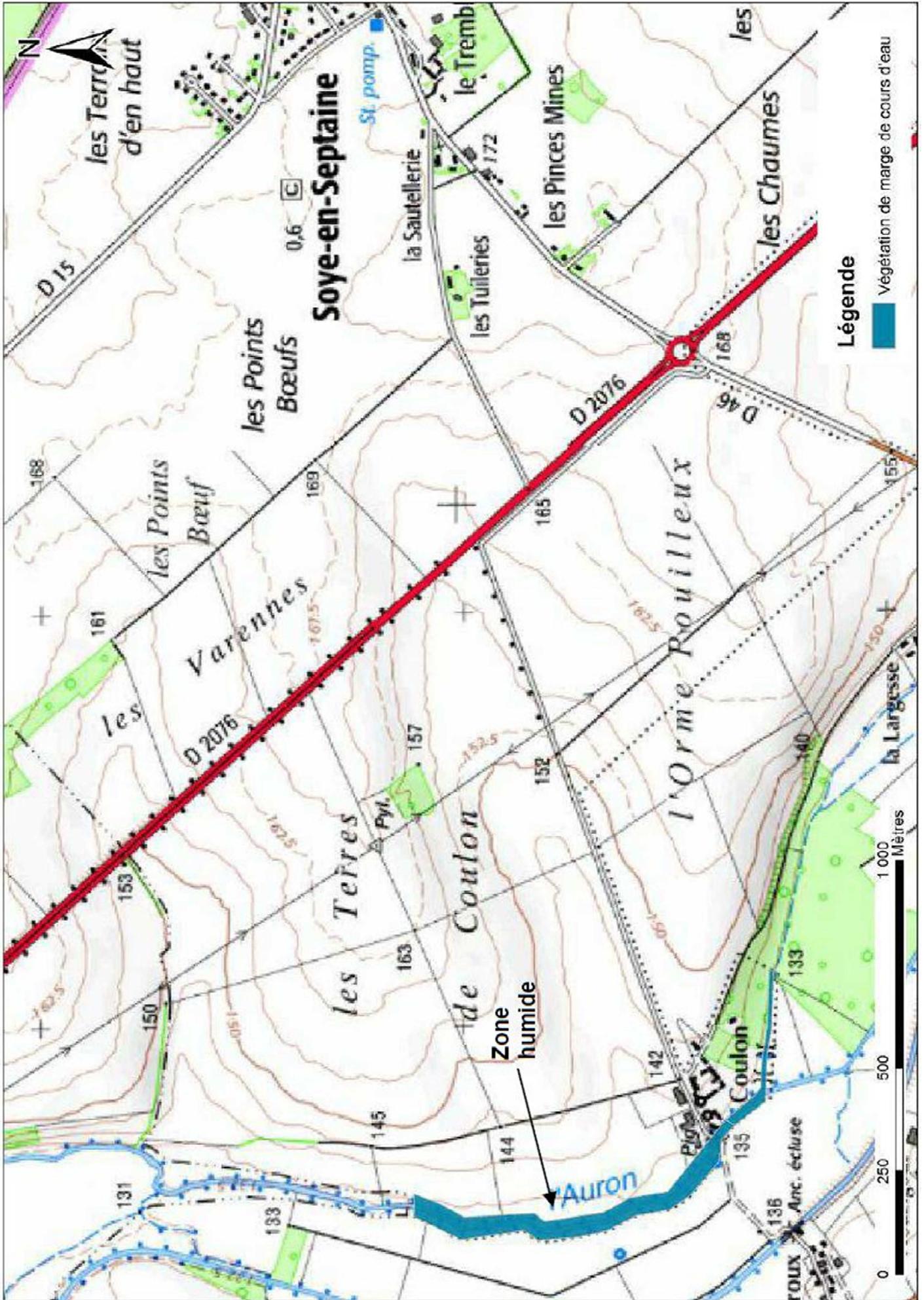
L'augmentation des eaux usées produites sera donc associée à un plus grand nombre de dispositifs d'ANC, à moins que des opérations groupées d'assainissement ne soient mises en œuvre à court ou moyen termes. Cependant, les nouveaux systèmes d'assainissement sont faits selon les normes et ne doivent pas amener de pollution.

c. Eau potable

Le territoire possède 4 captages : 2 à Farges, 1 à Avord et 1 à Villequiers. L'alimentation en eau potable du territoire est assurée par ces 4 captages mais également par d'autres captages exploités par les différents syndicats d'adduction d'eau potable du territoire.

TITRE 6 – ANNEXES : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES DANS LES ANCIENS PLU DE BAUGY, SOYE-EN-SEPTAINE ET VILLABON





Légende

- Eaux de surface
- Eaux de surface, avec végétation riveraine
- Prairies colonisées par les hélophytes
- Prairies à inondation temporaire
- Aulnaies-Frênaies
- Peupleraies
- Cultures
- Parcs urbains
- Jardins
- Autres zones anthropisées

