

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes Les Trois Provinces

Notice de la révision allégée

Prescription par délibération du Conseil Communautaire : n°22-57 du 28 juin 2022

Arrêt par délibération du Conseil Communautaire : n°23-68 du 27 juin 2023

Approbation par délibération du Conseil Communautaire :



Table des matières

I.	LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE.....	4
A.	Document d’urbanisme en vigueur.....	4
B.	Cadre règlementaire de la procédure	4
C.	Contenu de la révision allégée	7
II.	JUSTIFICATIONS DE LA REVISION ALLEGEE.....	8
A.	Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394	8
B.	Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ; 10	
C.	Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;	12
D.	Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d’une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;	13
E.	Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554,000B0055, 000B0054 et 000B0615.....	15
F.	Commune de Sancoins : Classement en zone UE d’un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;	17
G.	Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;	18
H.	Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287	19
I.	Justifications du PADD.....	21
III.	CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	23
A.	Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394 ...	23
B.	Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ; 24	
C.	Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;	25
D.	Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d’une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;	26
E.	Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554,000B0055, 000B0054 et 000B0615.....	27
F.	Commune de Sancoins : Classement en zone UE d’un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;	28
G.	Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;	29
H.	Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287	30
IV.	CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT	31
A.	Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394 ...	31

B.	Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;	34
C.	Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;	37
D.	Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;	40
E.	Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615	40
F.	Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;	40
G.	Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;	40
H.	Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287	41
V.	CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION	44
A.	Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394	44
B.	Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;	46
C.	Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;	48
D.	Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;	51
E.	Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615	52
F.	Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;	53
G.	Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;	54
H.	Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287	54

I. La procédure de révision allégée

A. Document d'urbanisme en vigueur

La communauté de communes Les Trois Provinces est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par conseil communautaire en date du 28 janvier 2020.

Le conseil communautaire a lancé une procédure de modification de droit commun conjointement à la présente procédure de révision allégée détaillée dans cette notice.

B. Cadre règlementaire de la procédure

Le PLUi à la nécessité d'évoluer sur les points suivants :

- A. Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394;
- B. Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;
- C. Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;
- D. Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;
- E. Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615;
- F. Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;
- G. Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;
- H. Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287.

Article L151-34 du Code de l'urbanisme :

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

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

Les modifications projetées rentrent dans ce champ d'application puisqu'elles viennent réduire la surface totale de la zone Naturelle et Agricole. En revanche, ces modifications restent compatibles avec le PADD, ce dernier n'a donc pas besoin d'être modifié.

De plus, conformément à l'article **L153-35 du Code de l'urbanisme** : « Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement. »

La procédure de révision allégée peut donc être menée conjointement à la modification de droit commun de ce PLUi.

Article R153-12 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Les objectifs poursuivis **par la communauté de communes Les Trois Provinces sont les suivants :**

- Création d'hébergements touristiques, dans le parc boisé du domaine du château de Grossouvre et dans le cadre d'une diversification agricole à Vereaux ;
- Développement d'entreprise nécessitant construction ou extension, et/ou requalification de friches, à Givardon, Mornay-sur-Allier et Sancoins, notamment à travers la création de STECAL ;
- Erreurs matérielles du PLUi et oublis, certains terrains présentant d'ores et déjà une vocation économique, notamment à Sagonne et Sancoins.

Les **modalités de la concertation de la communauté de communes Les Trois Provinces sont les suivantes :**

▪ **Moyens d'information :**

- presse locale ;
- bulletin d'information intercommunal ;
- information sur le site internet de la Communauté de communes (espace dédié au PLUi), et sur les dispositifs numériques existants (réseaux sociaux, application mobile) ;

- mise à disposition du dossier, au siège de la Communauté de communes des 3 Provinces et en mairies, au fur et à mesure de son avancement.

▪ **Moyen mis à disposition pour formuler des observations et propositions :**

- mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, au siège de la communauté de communes aux horaires d'ouverture au public (hors fermetures exceptionnelles) tout au long de la procédure ;

- possibilité d'adresser :

→ Un courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes des 3 Provinces – 21, rue Pierre Caldi 18600 SANCOIS ;

→ Un courriel sur l'adresse courriel plui@cc3p.fr ;

Conformément à l'article L153-34 le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint animé par la commune, en la présence des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme afin de recueillir leur avis sur la procédure de révision allégée.

Article R104-11 modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art.6 :

« I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Conformément à l'article R104-11 le PLUi révisé fera l'objet d'un examen au cas par cas.

C. Contenu de la révision allégée

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

- Le rapport de présentation (justifications) ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;

II. Justifications de la révision allégée

A. Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394

La zone A est définie comme un secteur ayant vocation à préserver les terres agricoles et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Actuellement les deux parcelles concernées par la présente révision ne sont pas utilisées à des fins agricoles dans la mesure où une exploitation forestière est présente et souhaite s'étendre. La création d'un STECAL apparaît donc cohérente afin de permettre le développement de cette entreprise présente dans ce hameau.

À l'échelle du territoire l'ensemble de la zone A (A, Ab, Ah et Av) représente environ 21 569 hectares. L'ensemble des STECAL de cette zone (Ab, Ah et Av) représentent environ 11 hectares, soit 0,05% de la surface totale de la zone agricole, leur caractère exceptionnel est donc affirmé à l'échelle du territoire sur le plan de leur emprise au sol.

Le STECAL concerné par la présente révision (Ab) représente quant à lui **0,0004% de la surface agricole totale** du territoire. La taille des STECAL en zone agricole peut donc être considérée comme particulièrement limitée.

La capacité d'accueil du STECAL Ab est limitée dans la mesure où les constructions sont limitées à 750 m² d'emprise au sol et que la superficie du STECAL ne permet de ce fait de n'accueillir qu'une seule construction. Le secteur où se situe le STECAL est actuellement déjà urbanisé, les constructions sont dispersées et les réseaux actuellement présents sur le terrain. L'ajout d'une construction ne viendra pas par conséquent ni rompre le caractère agricole du hameau ni nécessiter un renforcement des réseaux ou l'ajout d'équipements collectifs. Enfin la limite de 750 m² d'emprise au sol permettra à la future construction de ne pas être en rupture avec l'échelle de grandeur des bâtiments alentour.

→ **Au total le STECAL Ab représente 0,078 ha**

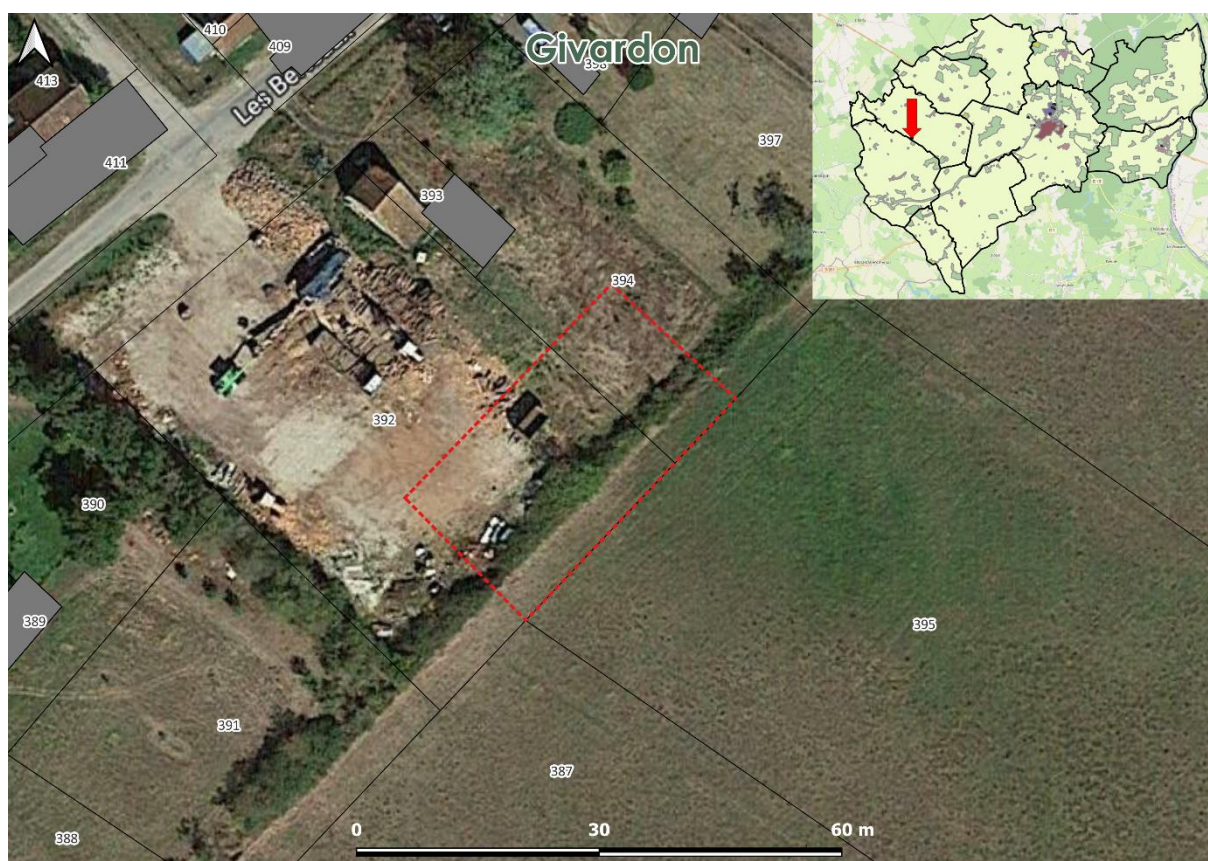


Figure 1 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

B. Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;

La zone A est définie comme un secteur ayant vocation à préserver les terres agricoles et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Actuellement les deux parcelles concernées par la présente révision ne sont pas utilisées à des fins agricoles dans la mesure où une activité de paysagiste est présente. La création d'un STECAL apparaît donc cohérente afin de permettre le développement de cette entreprise présente dans ce hameau.

Il est à noter que les parcelles sont sorties du régime agricole depuis les années 1970 lors de la construction d'un silo par la coopérative Agricher. Par la suite, un stockage ainsi qu'un magasin et des bureaux ont été construits sous le bâtiment, vers la fin des années 1980. Un atelier de mécanique agricole a ensuite acheté le terrain en 2007. Enfin en 2020 le terrain a de nouveau été vendu, afin d'accueillir une activité de paysagiste. L'activité de services est donc présente de longue date sur le terrain.

Le STECAL concerné par la présente révision (As) représente quant à lui moins de **0,004% de la surface agricole totale** du territoire. La taille des STECAL en zone agricole peut donc être considérée comme particulièrement limitée.

La capacité d'accueil du STECAL As est limitée dans la mesure où les bâtiments ne peuvent occuper que 20% de l'emprise au sol totale du secteur. Le secteur où se situe le STECAL est actuellement déjà urbanisé, les constructions sont dispersées et les réseaux actuellement présents sur le terrain. La limite de 20% d'emprise au sol permettra par conséquent de maintenir le caractère agricole du hameau. De plus l'activité actuellement existante ne nécessitera ni un renforcement des réseaux ni l'ajout d'équipements collectifs. Enfin la limite de 12 m de hauteur permettra aux potentielles futures constructions de ne pas être en rupture avec l'échelle de grandeur des bâtiments alentour.

→ **Au total le STECAL As représente 0,8 ha**



Figure 2 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

C. Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;

La zone A est définie comme un secteur ayant vocation à préserver les terres agricoles et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Actuellement les parcelles 000B0409 et alentour sont occupées par le château de Grossouvre et son parc, le zonage A n'est pas adapté pour l'utilisation des sols qui en sera faite. La création d'un STECAL paraît donc pertinente afin de développer l'hébergement touristique dans le parc boisé.

À l'échelle du territoire, l'ensemble de la zone N (N, Nc, Nm et Nt) représente environ 5235 hectares. L'ensemble des STECAL de cette zone (Nc, Nm et Nt) représente environ 0,9% de la surface totale de la zone naturelle, leur caractère exceptionnel est donc affirmé à l'échelle du territoire sur le plan de leur emprise au sol. Le STECAL Nt concerné par la présente révision représente quant à lui **0,055% de la surface naturelle totale** du territoire. Le STECAL Nh quant à lui représente **0,005% de la surface naturelle totale du territoire**. La taille des STECAL en zone naturelle peut donc être considérée comme particulièrement limitée. Bien que le présent STECAL représente une surface de 2,5 ha, cette surface reste limitée à l'échelle de la communauté de communes, de plus le territoire a tenu à ne délimiter que l'emprise des futures constructions afin de ne pas classer l'entièreté de la forêt en STECAL.

Les capacités d'accueil des STECAL Nt et Nh sont fortement réduites dans la mesure où les constructions sont limitées à 55m² d'emprise au sol et 10% de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur. Les secteurs où se situent ces STECAL sont considérés comme de l'habitat diffus et ont donc été classés en zones naturelles et agricoles. Ce classement ne permet donc pas une diversification de l'activité agricole. La création de ces STECAL permettra de pallier cette problématique. Les dispositions réglementaires de ce secteur permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de ces secteurs.

L'assainissement à Grossouvre sera réalisé en individuel, le projet prévoit environ 30 constructions pour un nombre d'équivalent habitation identique.

→ **Au total le STECAL Nt représente 2,5 Ha sur la commune de Grossouvre**

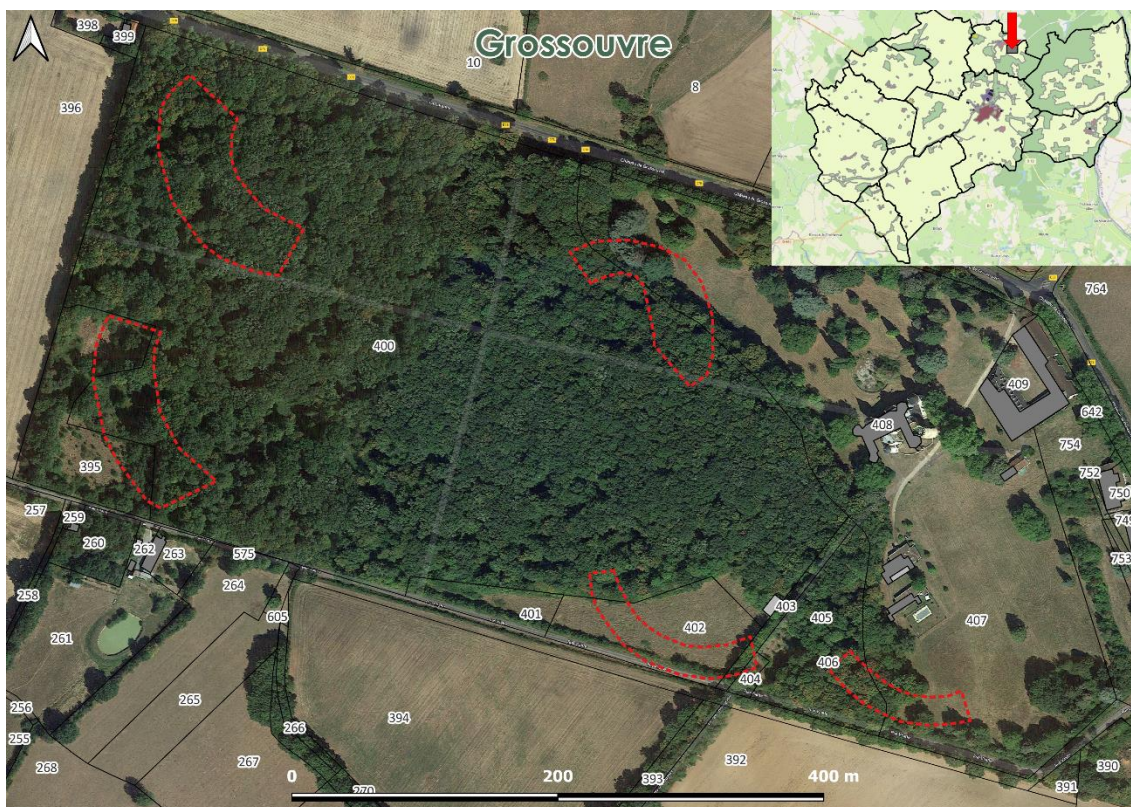


Figure 3 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

D. Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;

La zone A est définie comme un secteur ayant vocation à préserver les terres agricoles et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Actuellement la parcelle 000ZI0013 est constituée d'un parking imperméabilisé, son classement en zonage Agricole paraît incohérent compte tenu du fait que l'activité Agricole n'est plus possible dans le secteur. Un classement en zonage UE permettrait à l'entreprise existante au sud de se développer et ainsi de construire un hangar sur cette parcelle déjà artificialisée.

→ **Au total l'agrandissement de la zone Ue représente 0,3 ha supplémentaire à Mornay-sur-Allier**



Figure 4 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

E. Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615

La ferme des trois Sources est un lieu qui accueille du public au sein de trois pôles d'activités :

- un centre équestre (110 licenciés)
- une ferme pédagogique (1000 enfants par an)
- une ferme thérapeutique

Le projet se veut dans la continuité de l'activité déjà implantée depuis 6 ans à Sancoins. Il se veut pédagogique, en lien avec l'environnement et vise à sensibiliser les touristes à la faune et à la flore de la région. Le STECAL permettra d'implanter six hébergements de type cabane de faible hauteur et d'une surface inférieure à 25 m². Il est à noter que l'exploitation a obtenu en 2020 le label « Cheval étape » et a ainsi pu bénéficier d'une subvention régionale destinée à l'accueil de cavaliers en itinérance.

Compte tenu de la faible emprise des constructions, du maintien de l'activité agricole sur le site, de son insertion paysagère par la présence de boisement alors, l'insertion dans l'environnement, la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier est assurée dans la zone.

À l'échelle du territoire, l'ensemble de la zone N (N, Nc, Nm et Nt) représente environ 5235 hectares. L'ensemble des STECAL de cette zone (Nc, Nm et Nt) représente environ 0,9% de la surface totale de la zone naturelle, leur caractère exceptionnel est donc affirmé à l'échelle du territoire sur le plan de leur emprise au sol. Le STECAL Nt concerné par la présente révision représente quant à lui **0,055% de la surface naturelle totale** du territoire. Le STECAL Nh quant à lui représente **0,005% de la surface naturelle totale du territoire**. La taille des STECAL en zone naturelle peut donc être considérée comme particulièrement limitée. L'implantation des secteurs se justifie par le souhait de proposer un cadre paysager attractif mais également de s'éloigner du corps de ferme afin de limiter les nuisances qui y sont liées.

Les capacités d'accueil des STECAL Nt et Nh sont fortement réduites dans la mesure où les constructions sont limitées à 55m² d'emprise au sol, et 10% de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur. Les secteurs où se situent ces STECAL sont classés en zone naturelles et agricoles. Ce classement ne permet donc pas une diversification de l'activité agricole. La création de ces STECAL permettra de pallier cette problématique. La faible superficie des constructions attendues, leur insertion paysagère, leur faible hauteur et l'ensemble des règles fixées, permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de ces secteurs.

→ **Au total le STECAL Nt représente 0,3 ha sur la commune de Sancoins**

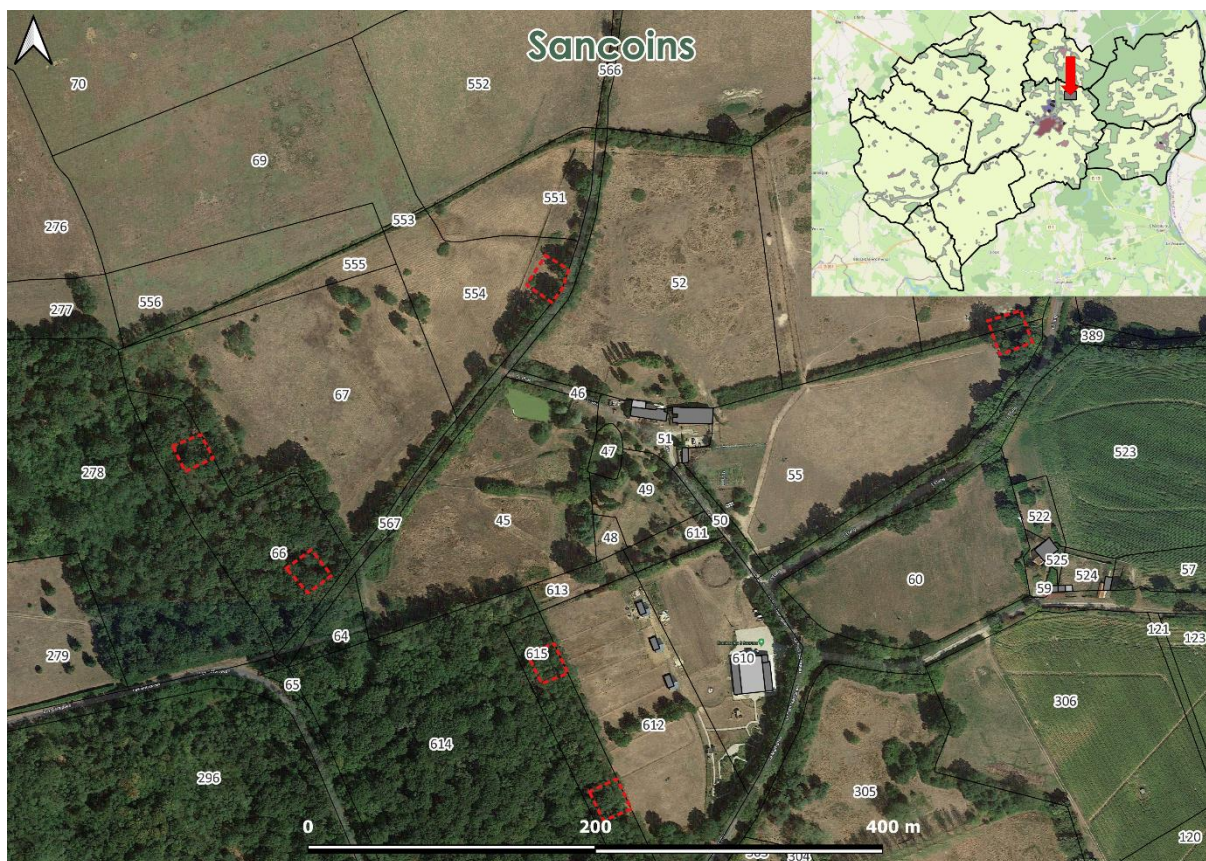


Figure 5 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

F. Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;

La zone N est définie comme les zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Compte tenu du fait que ce secteur est une ancienne friche industrielle repérée dans le SCoT [voir page 23 du DOO du SCoT Pays Loire Val d'Aubois], son classement en zone N n'est pas pertinent. Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités et la reconversion de cette friche industrielle, un classement en zonage UE est nécessaire sur ce secteur.

La délimitation de la zone UE s'explique par la volonté d'avoir un zonage cohérent avec les limites parcellaires lorsque cela est possible, ainsi l'ensemble de la délimitation de la zone suit le cadastre à l'exception de l'ouest du terrain. De plus cela s'inscrit avec le besoin identifié par le porteur du projet et permettra d'éventuels agrandissements du bâtiment.

→ **Au total l'agrandissement de la zone UE représente 0,7 ha sur la commune de Sancoins**

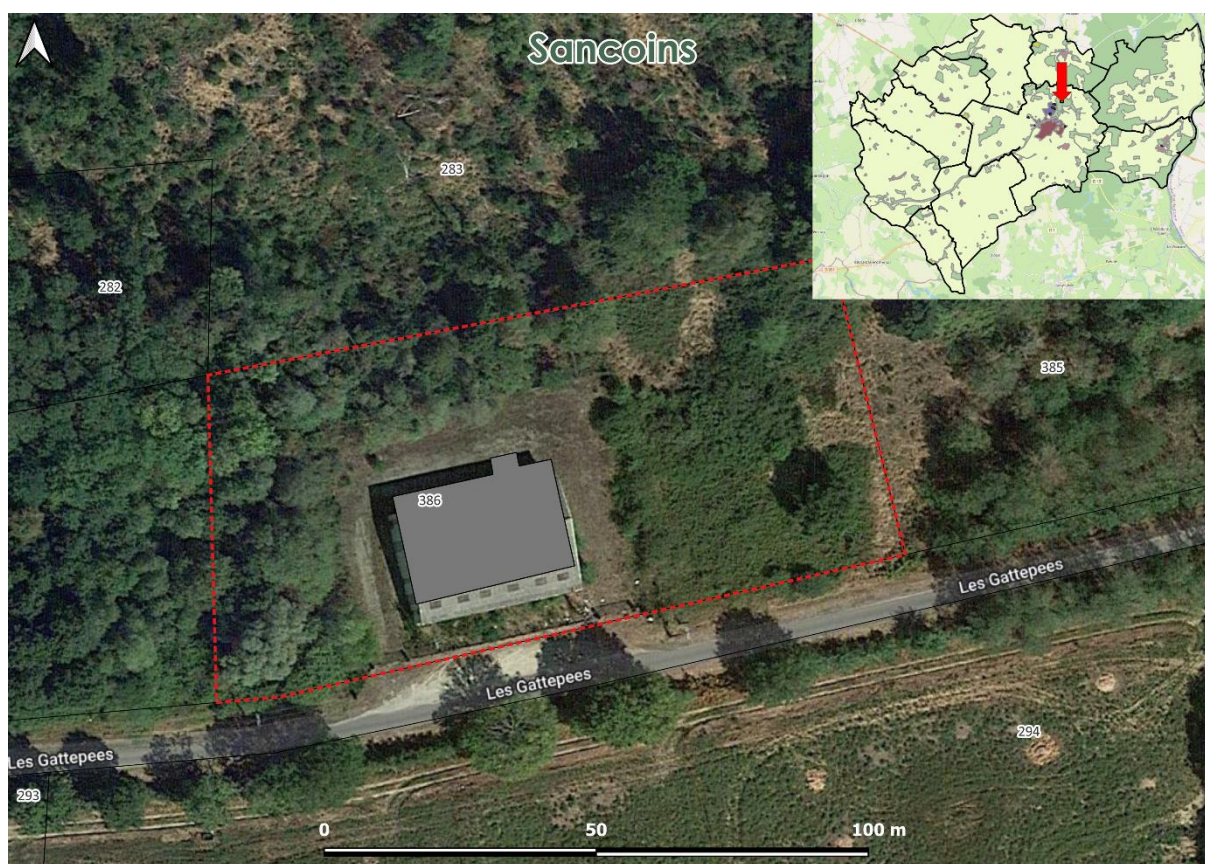


Figure 6 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

G. Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;

La zone A est définie comme un secteur ayant vocation à préserver les terres agricoles et accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Les parcelles 000AB0001, 2, 3, 4, 5, 195, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 16, 15, 14, 13, 12, 11 et 381 sont classées en zone Agricole alors même qu'il s'agit d'un lotissement déjà bâti. Un classement en zonage U apparaît donc plus pertinent et permettra une meilleure prise en compte de l'utilisation actuelle du sol qui en est fait. Il est à noter que la présente révision ne va pas ouvrir à l'urbanisation les parcelles non bâties qui resteront donc en zonage agricole.

→ Au total l'agrandissement de la zone Ub représente 1,2 ha sur la commune de Sancoins

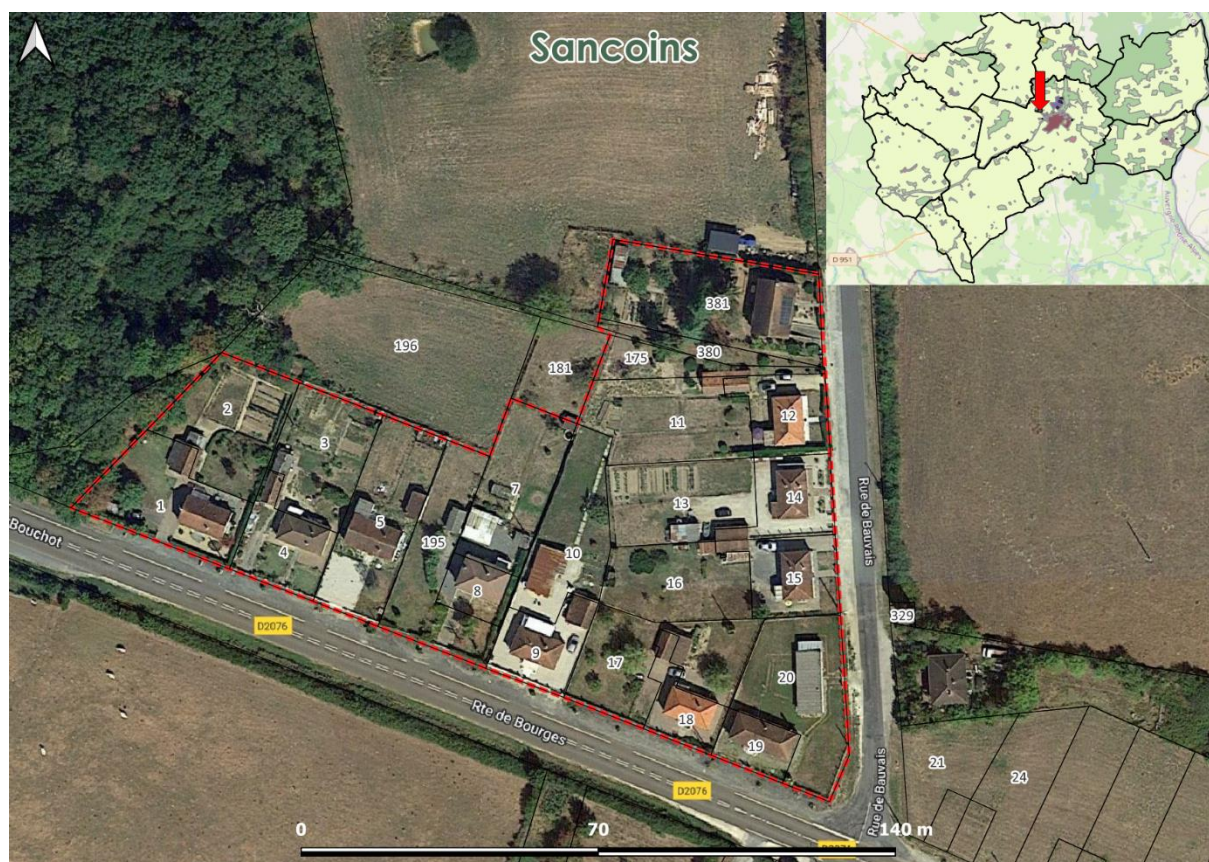


Figure 7 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

H. Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287

L'écurie de Couronne située à Vereaux a pour projet horizon 2023 d'installer un hangar photovoltaïque afin de développer une activité d'équitation tout public ainsi diversifier son activité existante. La présente révision n'est pas concernée par la création de ce hangar photovoltaïque, mais la création de bâtiments de type chalet / bulle sur pilotis permettant ainsi de fournir un hébergement sur place. Ces hébergements permettront de diversifier et développer l'activité actuellement existante notamment en garantissant des capacités d'accueil pour les stagiaires, les apprentis et les futurs salariés.

À l'échelle du territoire, l'ensemble de la zone N (N, Nc, Nm et Nt) représente environ 5235 hectares. L'ensemble des STECAL de cette zone (Nc, Nm et Nt) représente environ 0,9% de la surface totale de la zone naturelle, leur caractère exceptionnel est donc affirmé à l'échelle du territoire sur le plan de leur emprise au sol. Le STECAL Nt concerné par la présente révision représente quant à lui **0,05% de la surface naturelle totale** du territoire. Le STECAL Nh quant à lui représente **0,002% de la surface naturelle totale du territoire**. La taille des STECAL en zone naturelle peut donc être considérée comme particulièrement limitée. Enfin, l'implantation des secteurs permet d'être éloignée du corps de ferme et donc d'éviter les nuisances qui y sont liées, mais également de proposer un cadre paysager attractif.

Les capacités d'accueil des STECAL Nt et Nh sont fortement réduites dans la mesure où les constructions sont limitées à 55m² de surface de plancher et 10% de l'emprise au sol du périmètre délimité du secteur. Les secteurs où se situent ces STECAL sont considérés comme de l'habitat diffus et ont donc été classés en zone naturelles et agricoles. Ce classement ne permet donc pas une diversification de l'activité agricole. La création de ces STECAL permettra de pallier cette problématique. Les dispositions réglementaires de ce secteur permettront de maintenir le caractère agricole ou naturel de ces secteurs.

→ **Au total le STECAL Nh représente 0,13 ha**

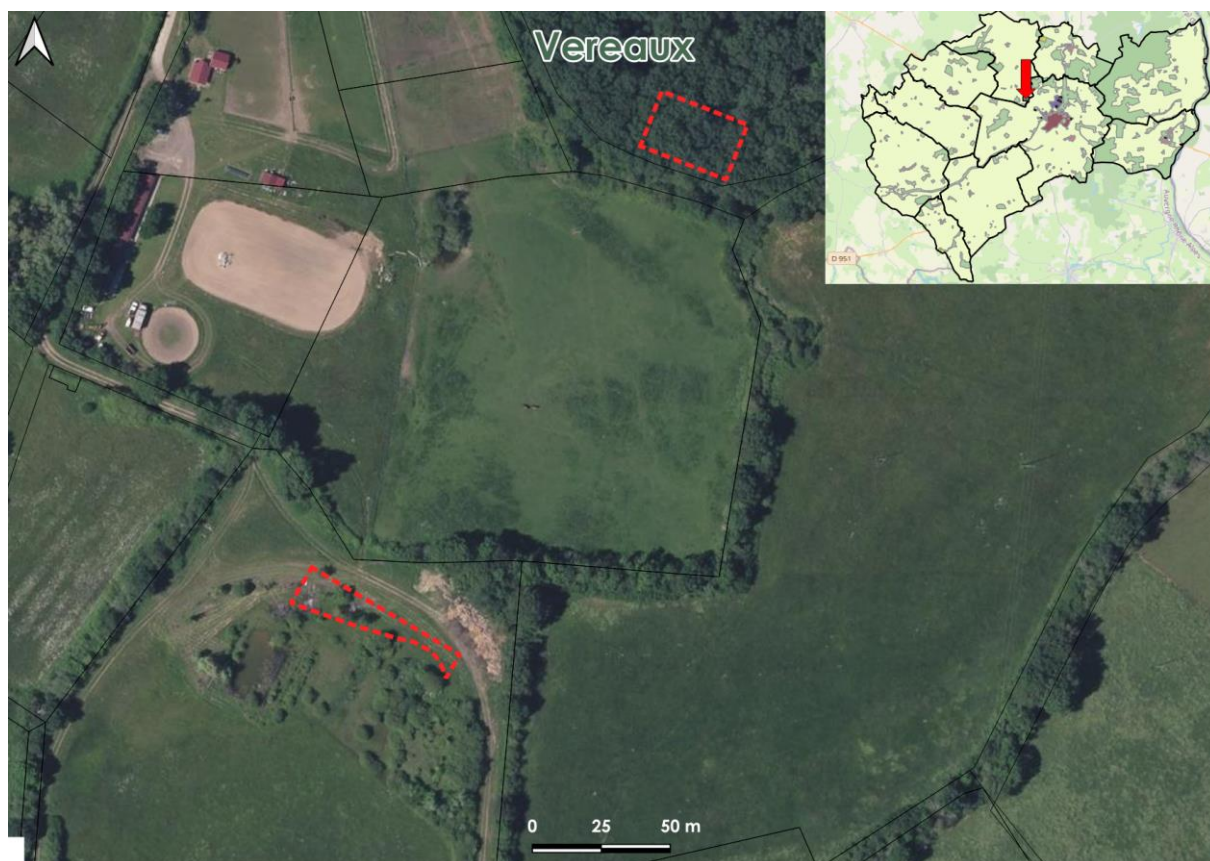


Figure 8 : Photographie aérienne au niveau du projet de révision (Source : CDHU)

I. Justifications du PADD

Compatibilité avec les objectifs du PADD :

Objectif 1 : Permettre un développement maîtrisé et équilibré du territoire

Les modifications apportées :

- ne remettent pas en question la croissance démographique anticipée.
- ne modifient pas le nombre de logements supplémentaires anticipés. Le changement de zonage sur la commune de Sancoins (Voir paragraphe F.) de A vers UB ne modifie pas les capacités en logement puisqu'il s'agit d'un secteur déjà bâti.
- n'impactent pas les besoins en foncier constructible permettant la production de logements. Puisqu'aucun nouveau secteur n'est destiné à l'accueil de construction supplémentaire à destination de logement.
- n'impactent pas la répartition du développement démographique sur les communes du territoire. Puisqu'aucun nouveau secteur n'est destiné à l'accueil de construction supplémentaire à destination de logement

Objectif 2 : Mise sur une stratégie de développement valorisant la qualité urbaine

Les modifications apportées :

- ne vont pas à l'encontre du renforcement du maillage urbain sur les centralités urbaines et villageoises dans la mesure où les constructions anticipées sont marginales et ne sont pas de nature à interférer dans l'équilibre du territoire.
- vont dans le sens de l'objectif visant à encourager une forme d'habitat diversifié, économe et en harmonie avec l'existant.
- assurent la préservation d'un cadre de vie de qualité, en garantissant notamment l'insertion paysagère des STECAL. Les espaces verts ou de respiration, les espaces publics ou les espaces de nature en ville ne sont pas impactés par la présente révision.
- les conditions de déplacement ne sont pas impactées par la présente modification.

Objectif 3 : Valoriser les forces du territoire comme moteurs du développement local

Les modifications apportées :

- Sont en cohérence avec l'objectif de développement du territoire avec notamment la réappropriation de la friche économique sur la commune de Sancoins (Voir paragraphe E.) le classement en zone UE d'une parcelle déjà urbanisée à Mornay-sur-Allier (Voir paragraphe C.).
- permettent de continuer à exploiter le potentiel touristique avec notamment la création d'un STECAL Nt permettant de développer l'agrotourisme et le développement d'une offre touristique marchande et d'hébergement.
- n'impactent ni l'offre commerciale locale ni les services et équipements publics.

Objectif 4 : Faire perdurer les fonctionnalités agricoles du territoire

Les modifications apportées :

- ne compromettent pas les continuités agricoles puisque les constructions attendues sont marginales. De plus elles n'entraînent pas d'étalement urbain dans la mesure où aucune extension de la zone urbaine n'est prévue.
- ne compromettent pas le périmètre des installations classées ou soumises à réglementation. N'entravent pas la réalisation d'éventuels projets des exploitants.

Objectif 5 : Assurer un équilibre environnemental et paysager

Les modifications apportées :

- n'affectent pas le SRCE Pays Loire Val d'Aubois, ne constituent pas d'extension à l'urbanisation et maintiennent les coupures d'urbanisation entre les enveloppes urbaines.
- n'impactent pas les boisements du territoire notamment, car l'urbanisation est trop marginale ou hors boisement. Ne dégradent pas la qualité des portes d'entrée du territoire, car les modifications apportées ne s'y situent pas. Ne modifient pas la silhouette bâtie des bourgs et des villages.

- n'impactent pas la ressource en eau et n'aggravent pas le risque lié aux inondations dans la mesure où l'imperméabilisation induite par les constructions attendues reste marginale. N'entravent pas le développement des énergies renouvelables.

III. Changements apportés au règlement graphique

A. Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394

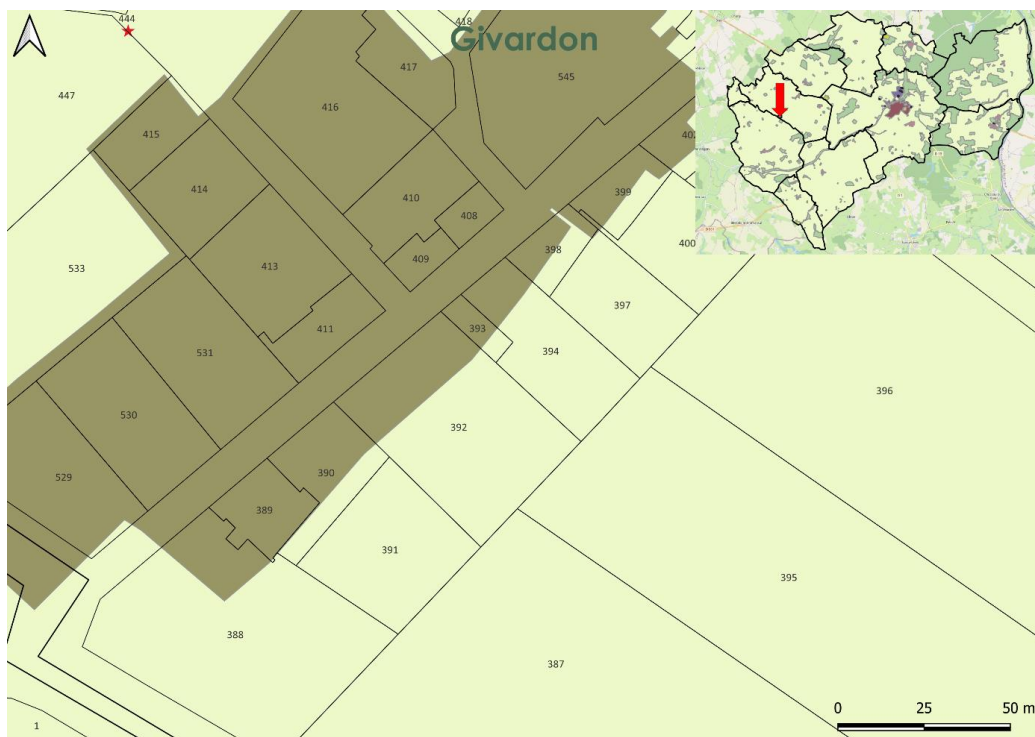


Figure 9 : Zonage actuel sur la commune de Givardon (Source : CDHU)

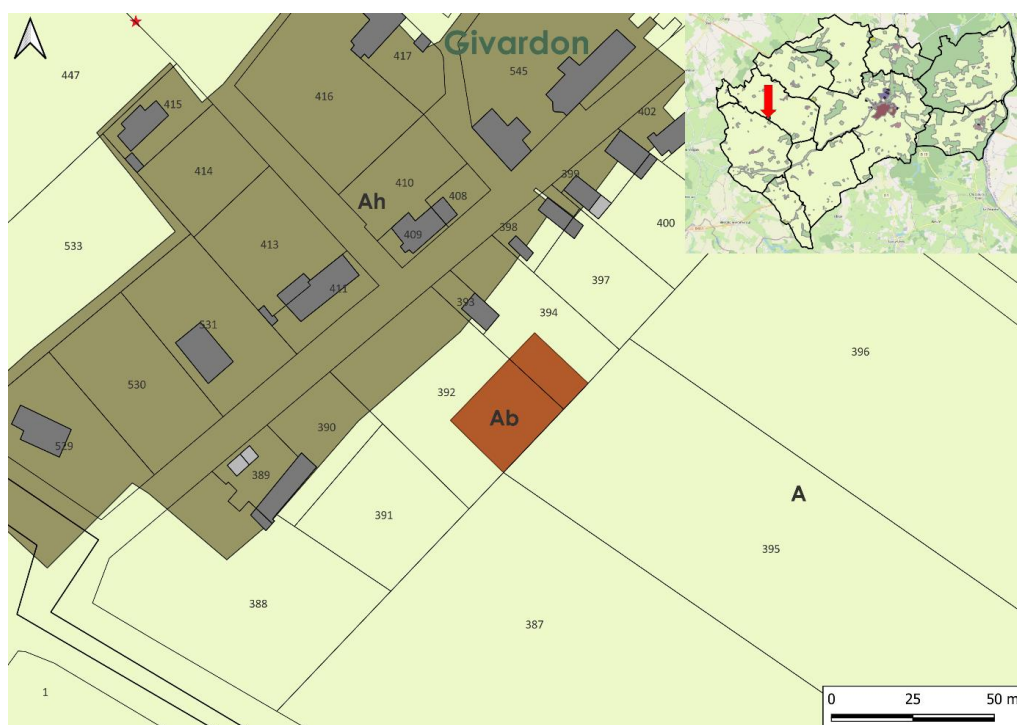


Figure 10 : Zonage futur sur la commune de Givardon (Source : CDHU)

B. Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;

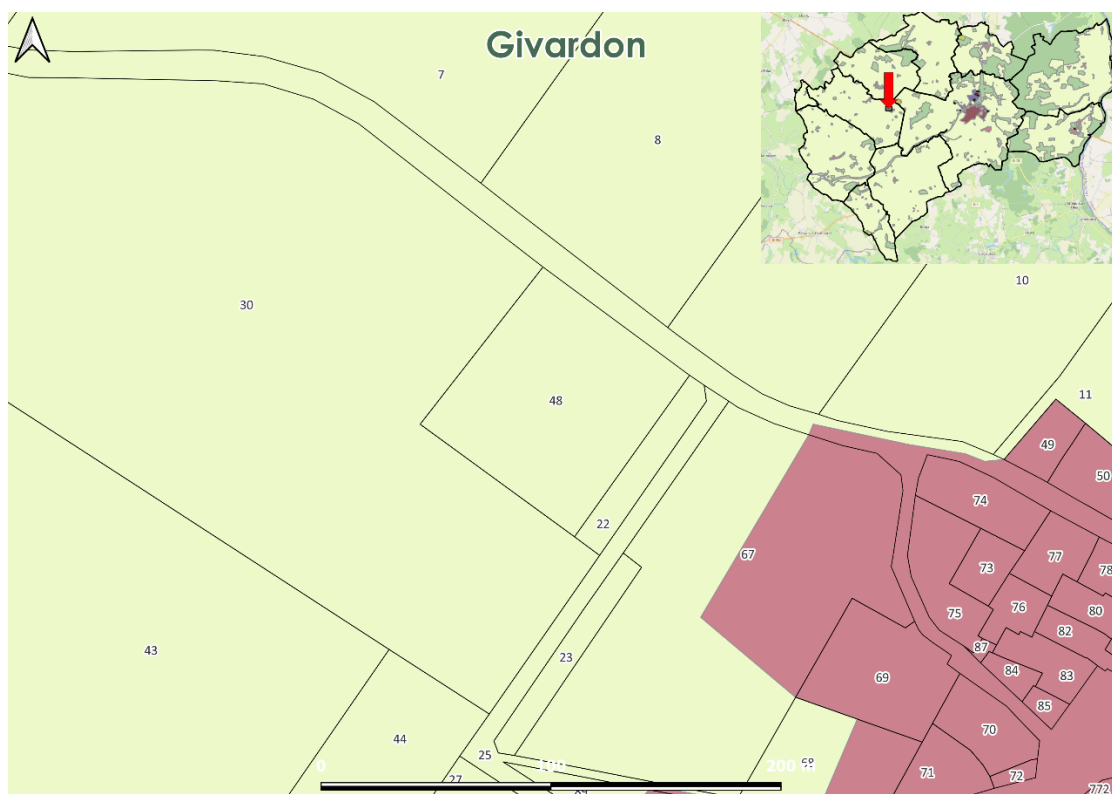


Figure 11 : Zonage actuel sur la commune de Givardon (Source : CDHU)

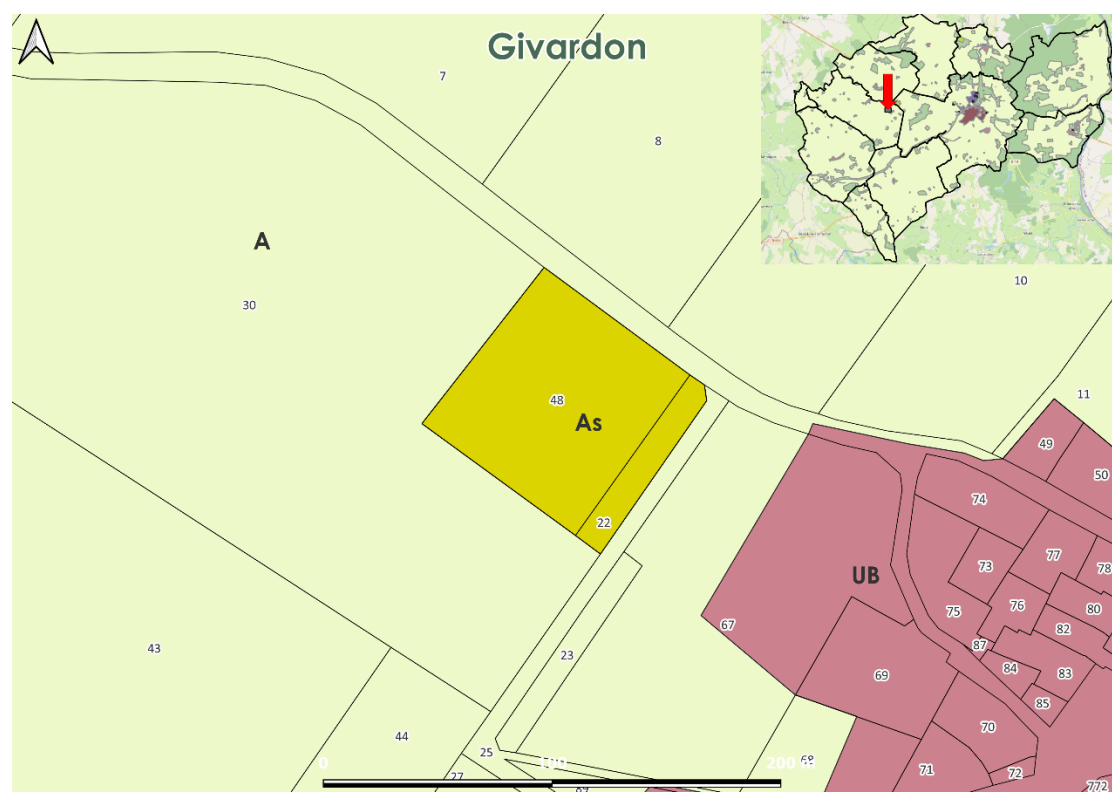


Figure 12 : Zonage futur sur la commune de Givardon (Source : CDHU)

C. Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;

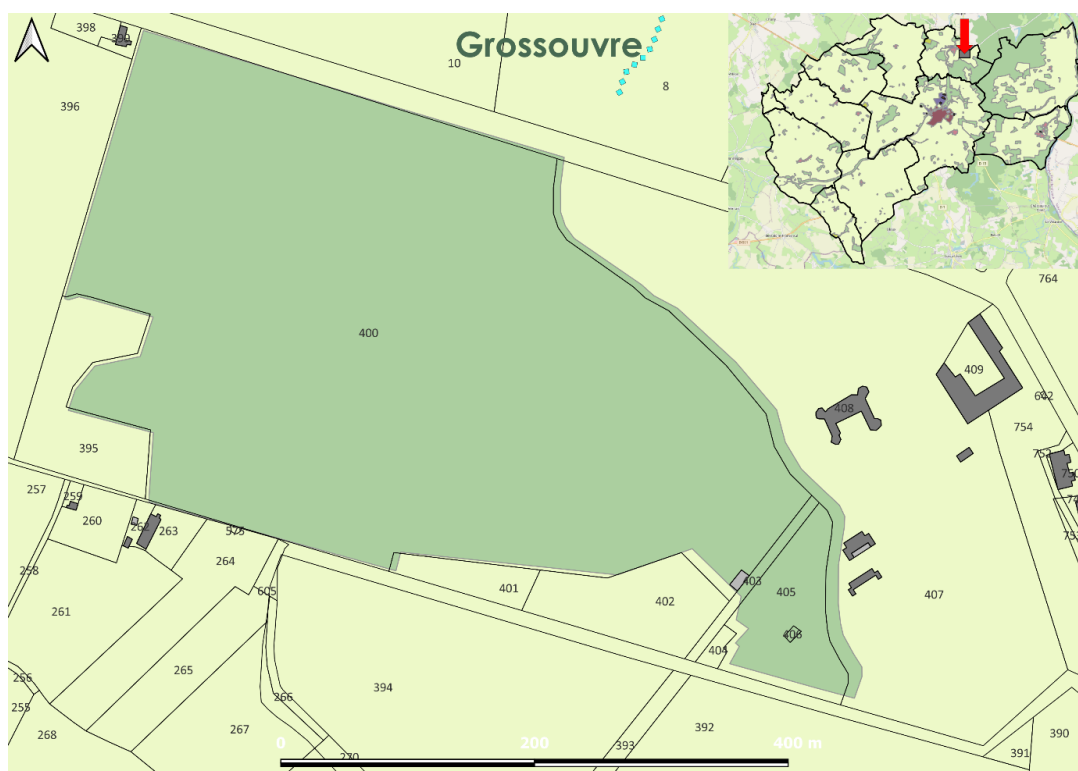


Figure 13 : Zonage actuel sur la commune de Grossouvre (Source : CDHU)

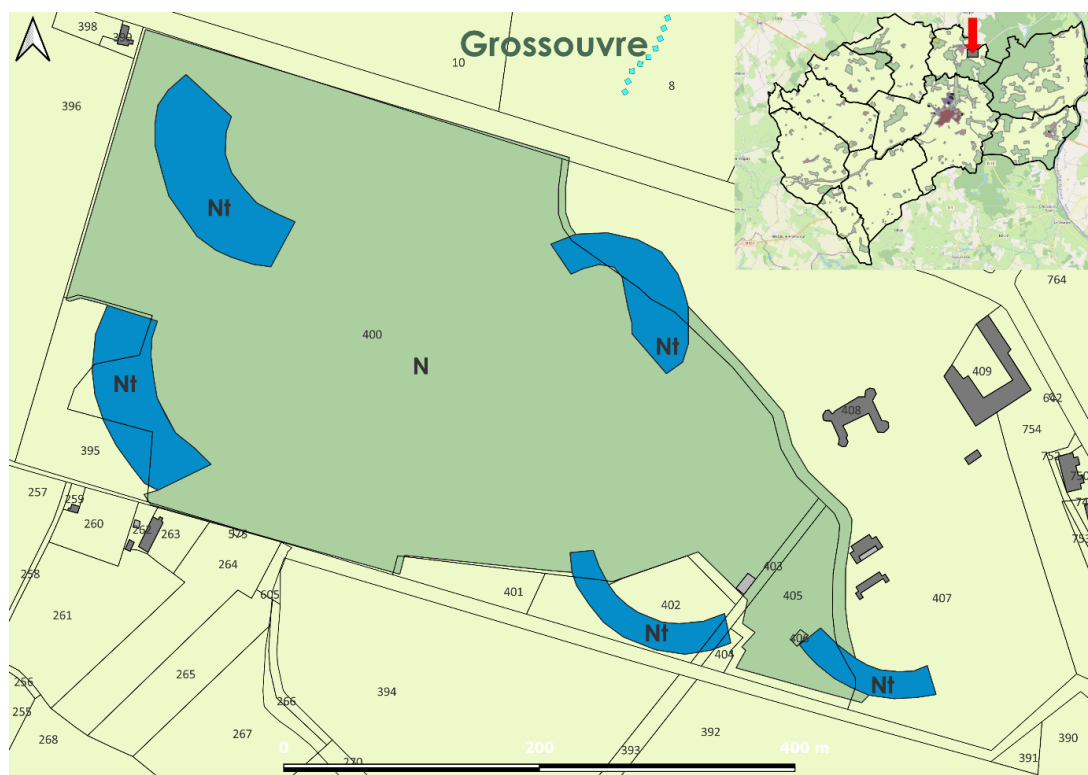


Figure 14 : Zonage futur sur la commune de Grossouvre (Source : CDHU)

D. Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;

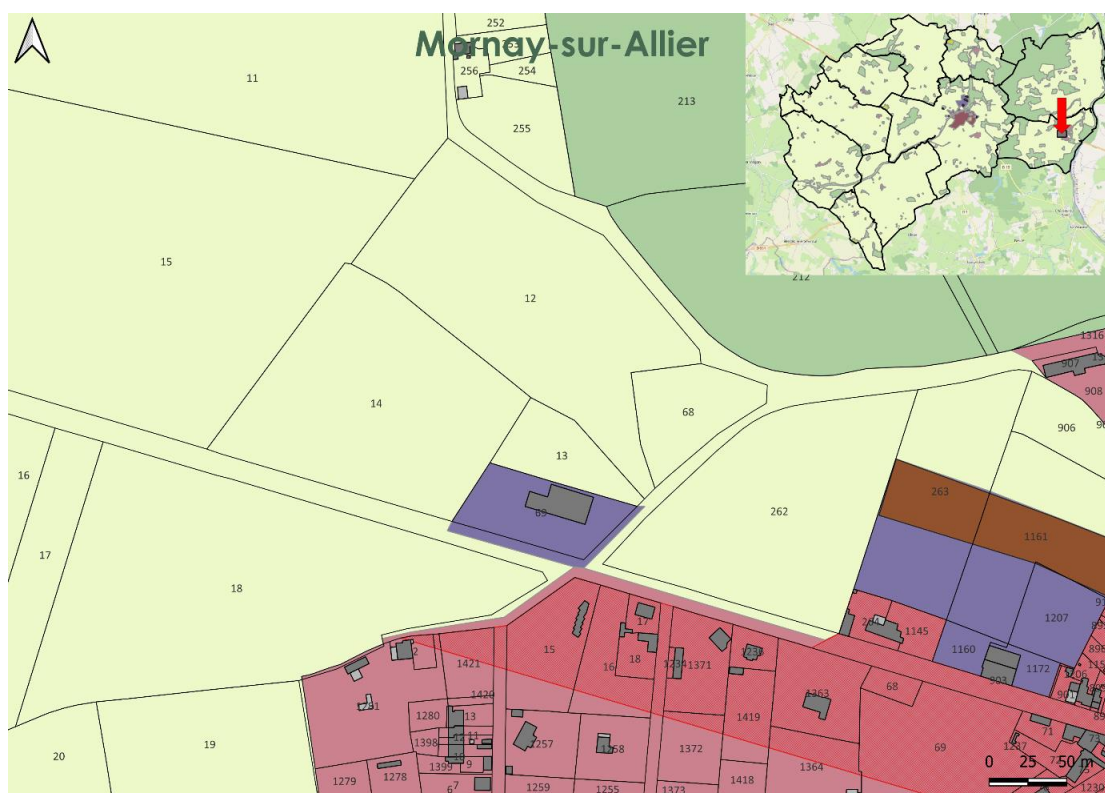


Figure 15 : Zonage actuel sur la commune de Mornay-sur-Allier (Source : CDHU)

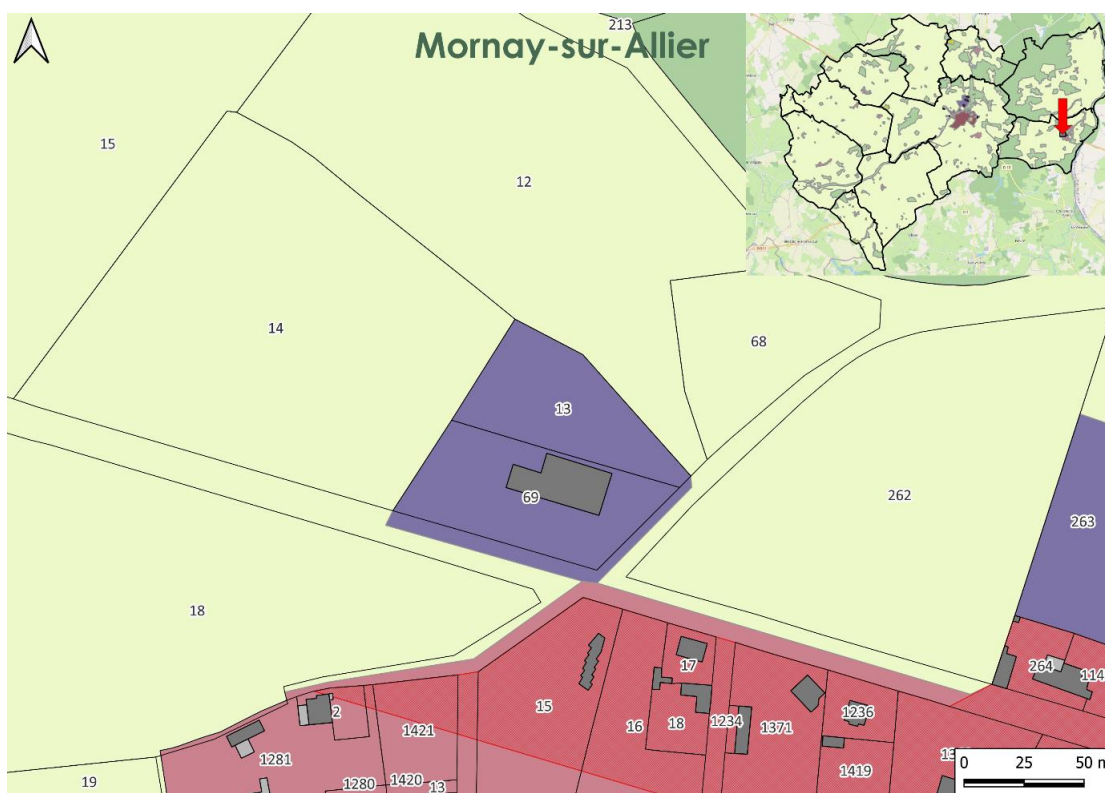


Figure 16 : Zonage futur sur la commune de Mornay-sur-Allier (Source : CDHU)

E. Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615

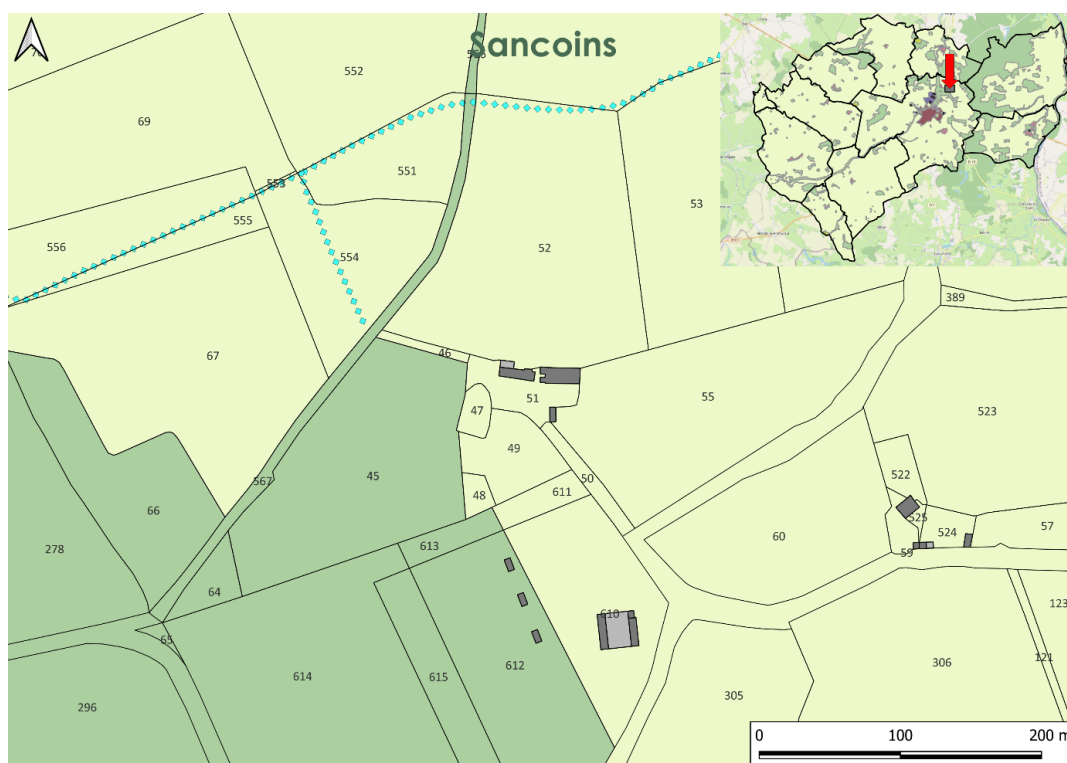


Figure 17 : Zonage actuel sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

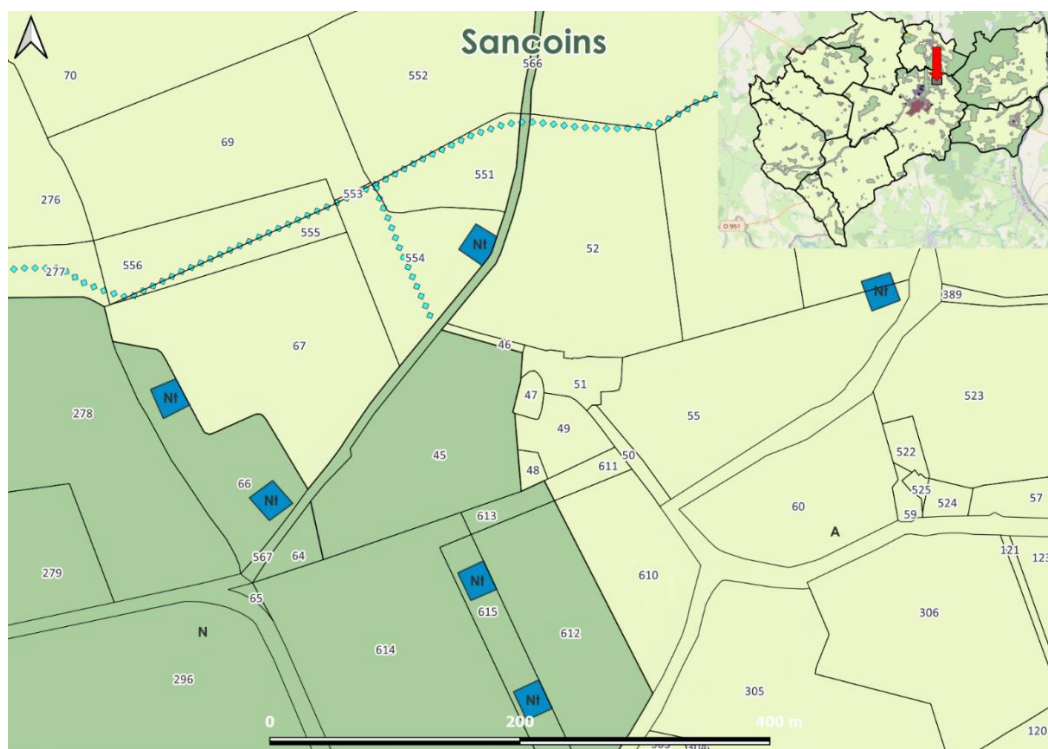


Figure 18 : Zonage futur sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

F. Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;

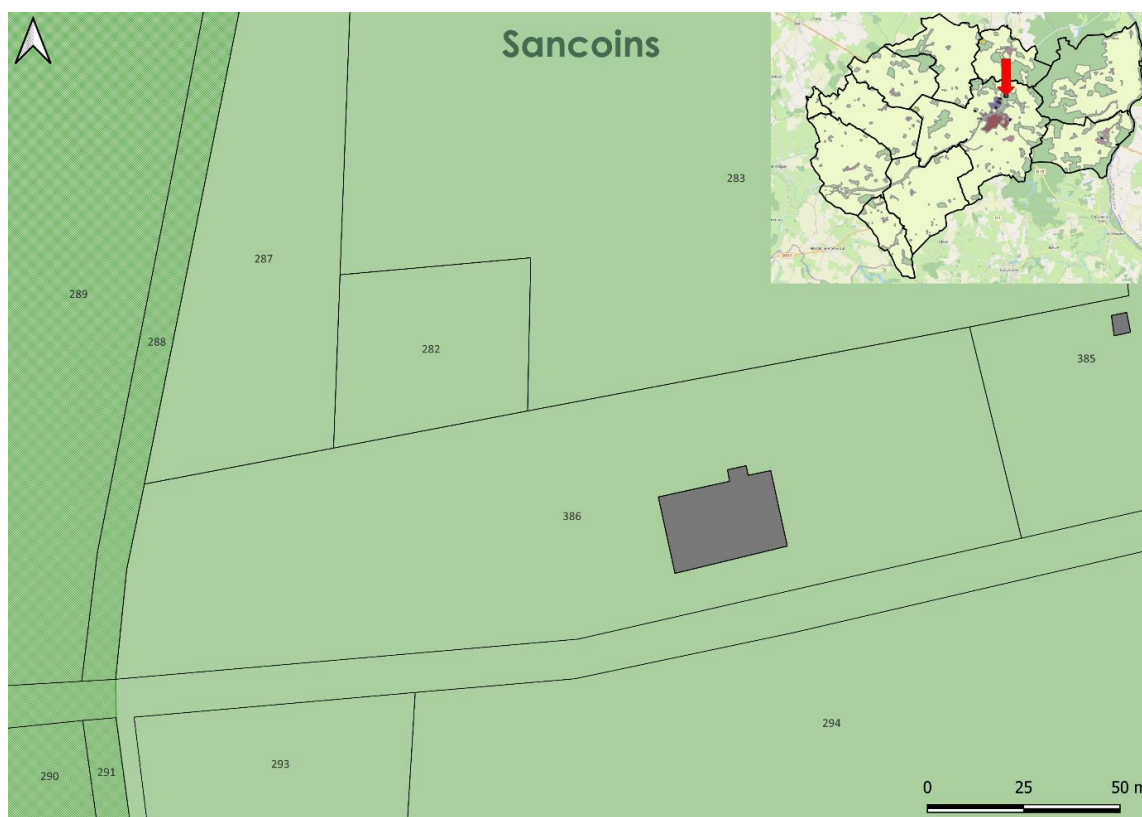


Figure 19 : Zonage actuel sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

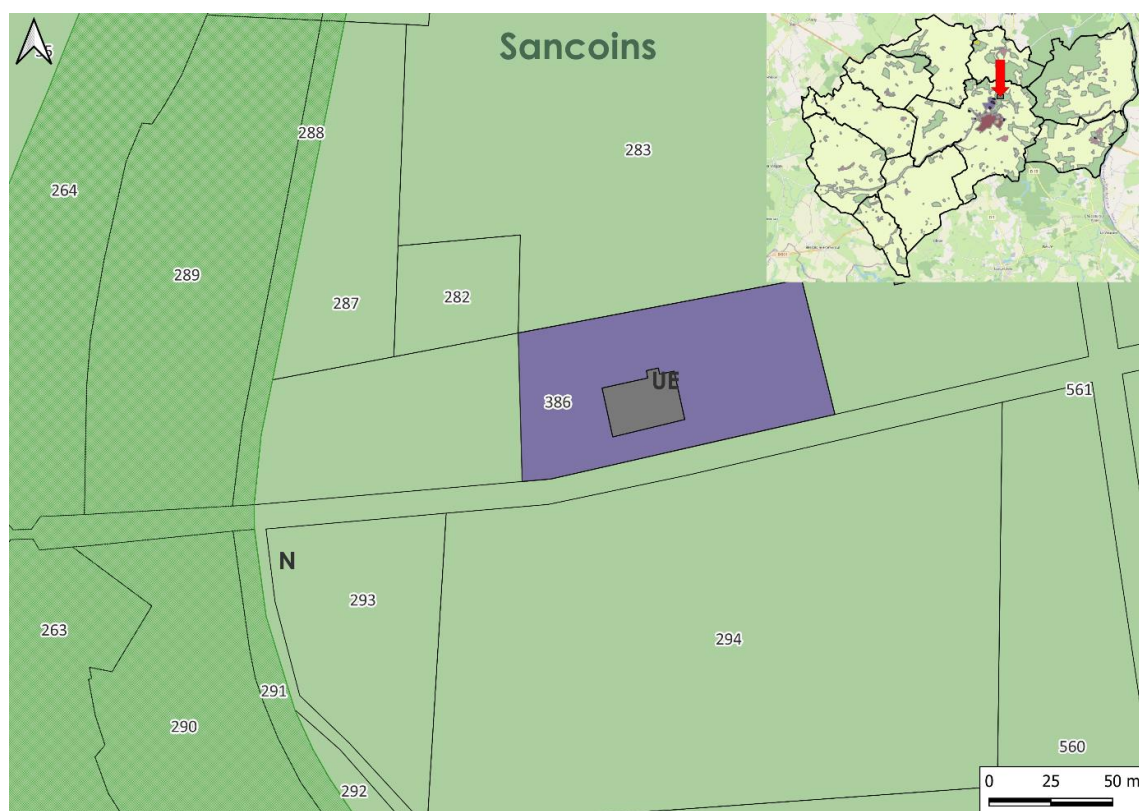


Figure 20 : Zonage futur sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

G. Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;

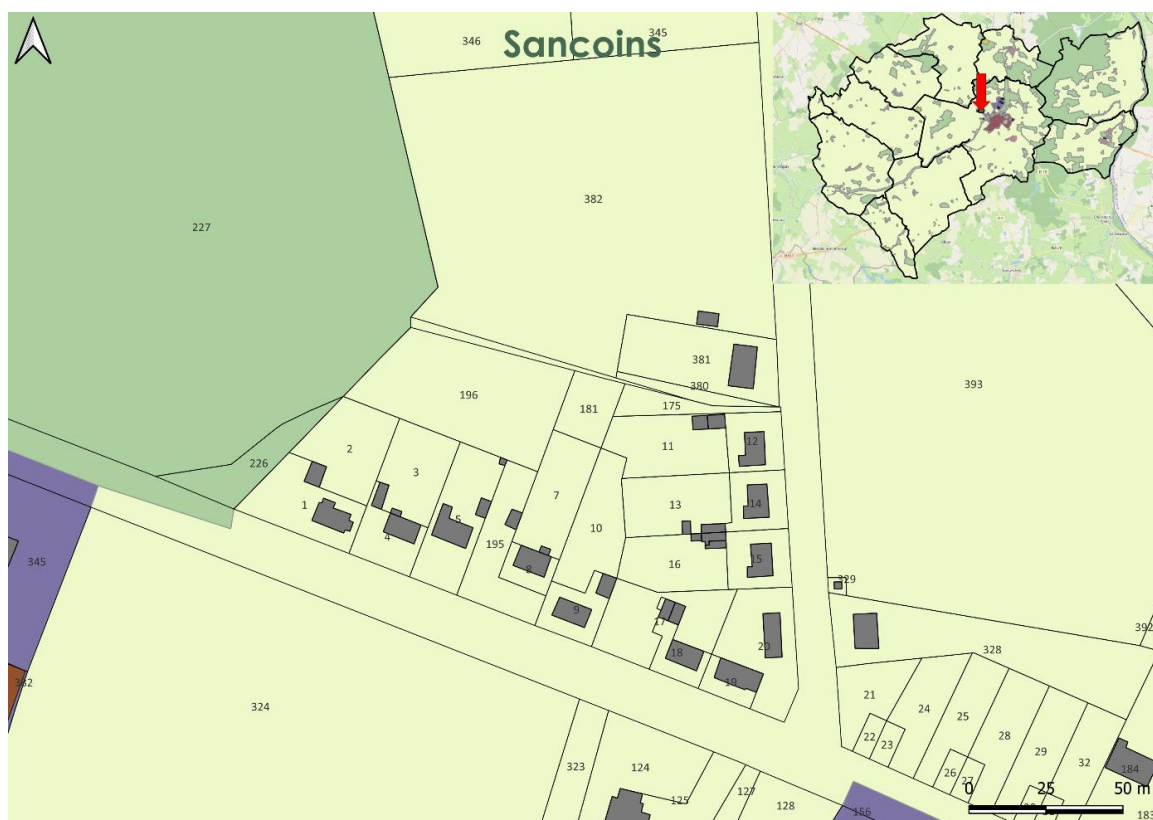


Figure 21 : Zonage actuel sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

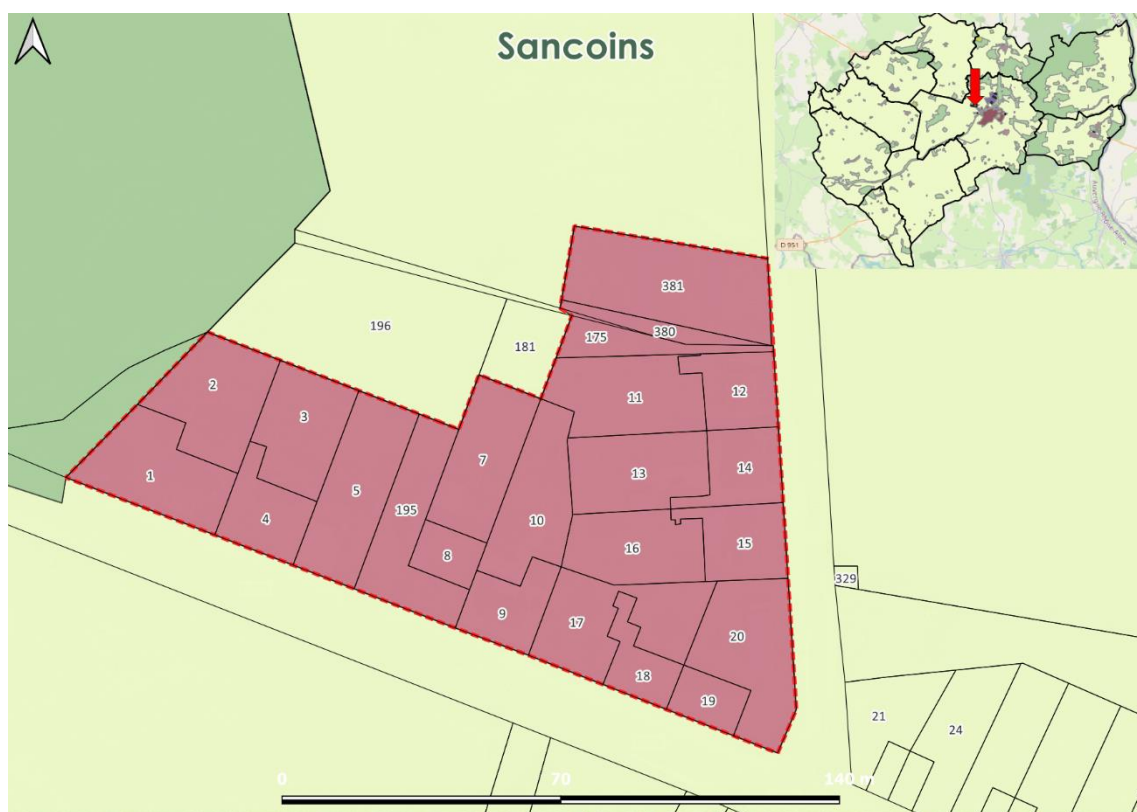


Figure 22 : Zonage futur sur la commune de Sancoins (Source : CDHU)

H. Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287

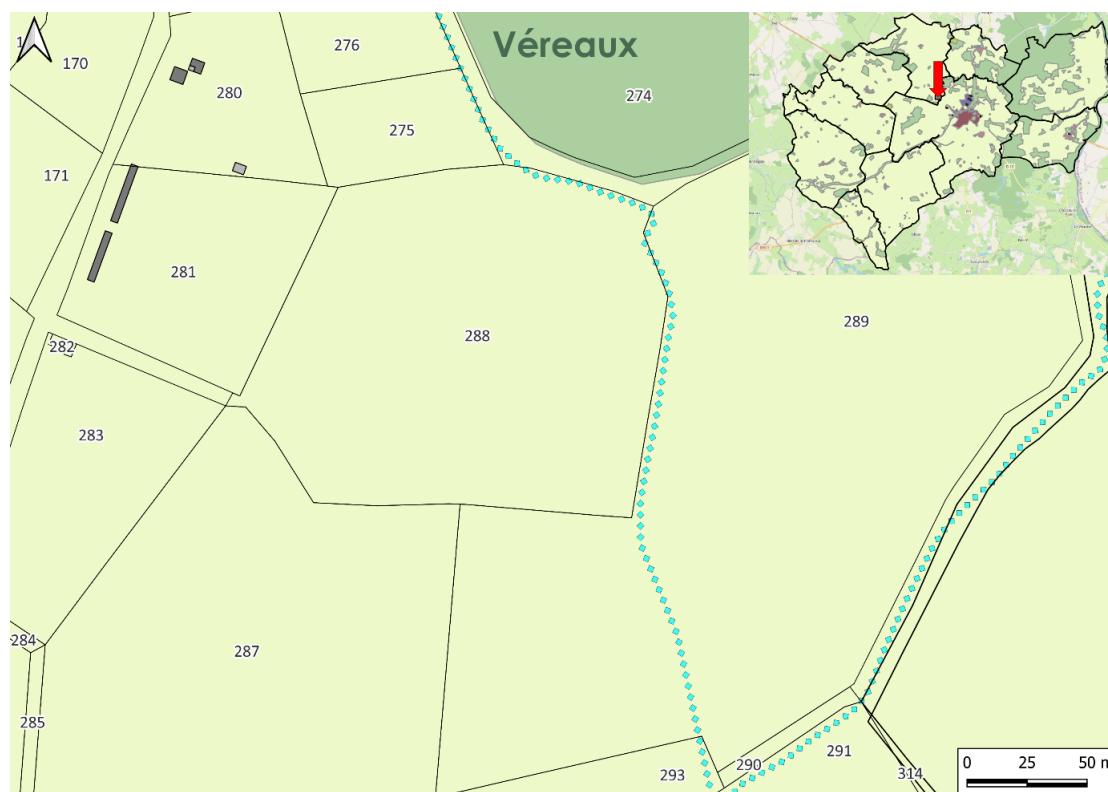


Figure 23 : Zonage actuel sur la commune de Vereaux (Source : CDHU)

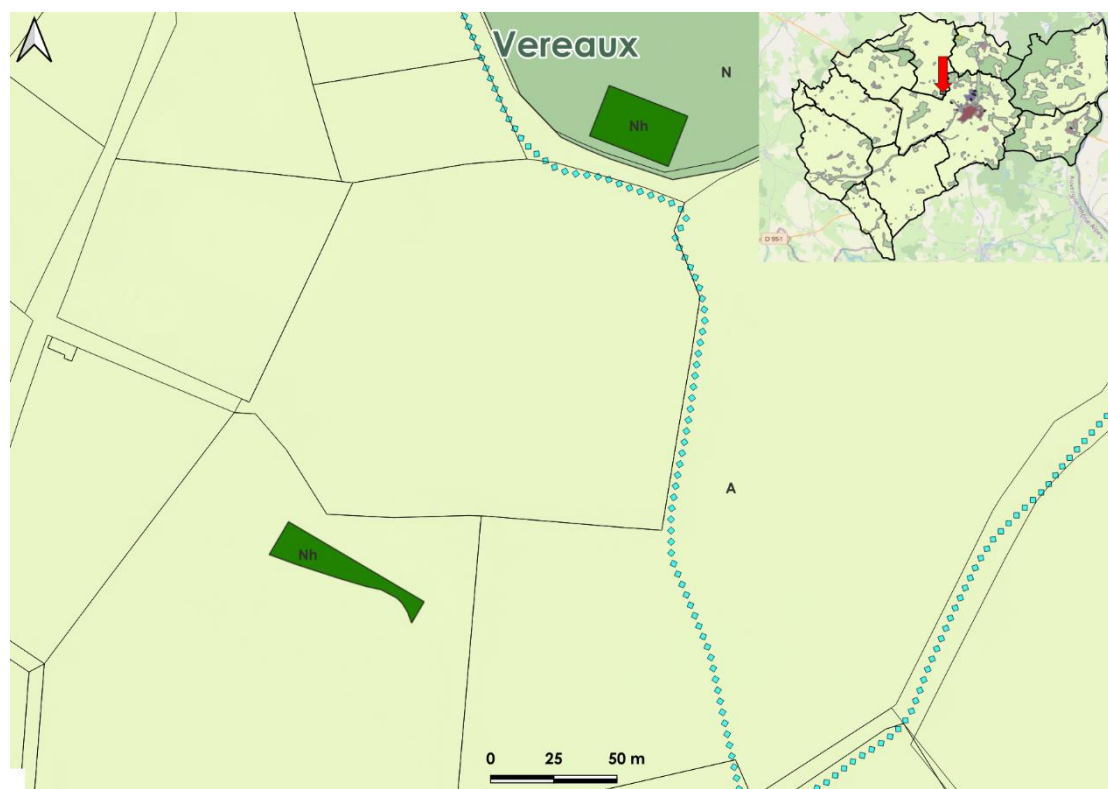


Figure 24 : Zonage futur sur la commune de Vereaux (Source : CDHU)

IV. Changements apportés au règlement écrit

A. Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394

Le tableau précisant les destinations et sous-destinations est modifié afin d'autoriser la sous-destination « exploitation forestière » sous condition :

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	interdites
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	

Figure 25 : Tableau des destinations et sous-destinations *avant* (Réalisation : CDHU)

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	autorisées sous condition
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdites
Destination	Commerce et activité de service	

Figure 26 : Tableau des destinations et sous-destinations *après* (Réalisation : CDHU)

Le paragraphe « Conditions d'autorisation » est modifié afin d'y intégrer les conditions d'autorisation des nouvelles constructions dans le STECAL Ab :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou d'être dans le périmètre des STECAL Ah. • Dans le sous-secteur Av, seuls sont autorisés les serres, cabanons et abris de jardins, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Figure 27 : Règlement écrit, paragraphe "condition d'autorisation" *avant* (Réalisation : CDHU)

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou d'être dans le périmètre des STECAL Ah.
- Dans le sous-secteur Av, seuls sont autorisés les serres, cabanons et abris de jardins, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- La sous destination « exploitation forestière » est autorisée uniquement dans le STECAL Ab, et dans la limite de 750m² d'emprise au sol par construction.

Figure 28 : Règlement écrit, paragraphe "condition d'autorisation" **après** (Réalisation : CDHU)

Le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » est modifié afin d'ajouter une hauteur maximale aux nouvelles constructions ainsi que de réglementer l'implantation des nouvelles constructions :

Dans les STECAL Ah :

- la hauteur des nouvelles constructions principales doit être définie en harmonie avec le bâti environnant ;
- pour les constructions en R+1, la hauteur des annexes est limitée à 50 % de la construction principale ;
- pour les constructions de plain-pied, la hauteur des annexes est limitée à 70 % de la construction principale.

Figure 29 : Règlement écrit, paragraphe "volumétrie et implantation des constructions" **avant** (Réalisation : CDHU)

Dans les STECAL Ah :

- la hauteur des nouvelles constructions principales doit être définie en harmonie avec le bâti environnant ;
- pour les constructions en R+1, la hauteur des annexes est limitée à 50 % de la construction principale ;
- pour les constructions de plain-pied, la hauteur des annexes est limitée à 70 % de la construction principale.

Dans les STECAL Ab :

- la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Dans le STECAL Ab, l'implantation des bâtiments est laissée libre.

Figure 30 : Règlement écrit, paragraphe "volumétrie et implantation des constructions" **après** (Réalisation : CDHU)

Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » est modifié afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions s'y implantant.

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Figure 31 : Règlement écrit, paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » **avant** révision (Source : CDHU)

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Abords des constructions :

Dans le STECAL Ab, les constructions et installation devront ne pas compromettre les qualités paysagères et assurer le maintien du caractère agricole du site.

Figure 32 : Règlement écrit, paragraphe "Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions" **après** révision (Source : CDHU)

Le paragraphe fixant les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux a été modifié afin d'intégrer les STECAL nouvellement créés.

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Nm et Nc.

Figure 33 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" **avant** révision (Source : CDHU)

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Ab, Av, As, Nm, Nc, Nt et Nh.

Figure 34 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" avant révision (Source : CDHU)

B. Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;

Le tableau des destinations et sous-destinations de la zone agricole a été modifié afin d'y permettre la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous condition.

Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

Figure 35 : Règlement écrit, paragraphe « autorisation et interdictions », tableau des destinations et sous destination **avant** révision (Source : CDHU)

Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	autorisées sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	interdites

Figure 36 : Règlement écrit, paragraphe « autorisation et interdictions », tableau des destinations et sous destination **après** révision (Source : CDHU)

Le paragraphe « conditions d'autorisations » est modifié afin d'y permettre l'implantation de constructions d'activités de services à condition de se situer dans le périmètre du STECAL As et de ne représenter que 20% de l'emprise au sol total du secteur.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ou d'être dans le périmètre des STECAL Ah. • Dans le sous-secteur Av, seuls sont autorisés les serres, cabanons et abris de jardins, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Figure 37 : Règlement écrit, paragraphe « conditions d'autorisation » **avant** révision (Source : CDHU)

- Dans le sous-secteur Av, seuls sont autorisés les serres, cabanons et abris de jardins, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- La sous destination « exploitation forestière » est autorisée uniquement dans le STECAL Ab, et dans la limite de 750m² d'emprise au sol par construction.
- La sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée uniquement dans le STECAL As, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale du secteur (constructions existantes et futures comprises).

Figure 38 : Règlement écrit, paragraphe « Condition d'autorisation » **après** révision (Source : CDHU)

Le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » est modifié afin d'ajouter une hauteur maximale aux nouvelles constructions ainsi que règlementer l'implantation des nouvelles constructions :

Dans les STECAL Ah :

- la hauteur des nouvelles constructions principales doit être définie en harmonie avec le bâti environnant ;
- pour les constructions en R+1, la hauteur des annexes est limitée à 50 % de la construction principale ;
- pour les constructions de plain-pied, la hauteur des annexes est limitée à 70 % de la construction principale.

Figure 39 : Règlement écrit, paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions » **avant** révision (Source : CDHU)

Dans les STECAL Ab et As :

- la hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Dans le STECAL Ab et As, l'implantation des bâtiments est laissée libre.

Figure 40 : Règlement écrit, paragraphe « Volumétrie et implantation des constructions » **après** révision (Source : CDHU)

Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » est modifié afin d'améliorer l'insertion paysagère des constructions s'y implantant.

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Figure 41 : Règlement écrit, paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » **avant** révision (Source : CDHU)

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Abords des constructions :

Dans les STECAL Ab et As, les constructions et installation devront ne pas compromettre les qualités paysagères et assurer le maintien du caractère agricole du site.

Figure 42 : Règlement écrit, paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » **après** révision (Source : CDHU)

Le paragraphe fixant les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux a été modifié afin d'intégrer les STECAL nouvellement créés.

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Nm et Nc.

Figure 43 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" **avant** révision (Source : CDHU)

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Ab, Av, As, Nm, Nc, Nt et Nh.

Figure 44 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" avant révision (Source : CDHU)

C. Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;

- Le tableau précisant les destinations et sous-destinations est modifié afin d'autoriser la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sous condition :

Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Figure 45 : Tableau des destinations et sous-destinations *avant* (Réalisation : CDHU)

Destination	Commerce et activité de service	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Interdites
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	Autorisées sous condition
Destination	Équipement d'intérêt collectif et services publics	

Figure 46 : Tableau des destinations et sous-destinations *après* (Réalisation : CDHU)

- Le paragraphe « Conditions d'autorisation » est modifié afin d'y intégrer les conditions d'autorisation des nouvelles constructions dans le STECAL Nt :

- Sont autorisées les constructions relevant des sous-destinations « industrie » et « entrepôt », à condition d'être dans les sous-secteurs Nc et Nm qui constituent des STECAL, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et d'assurer le maintien du caractère naturel du site.
- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.

Figure 47 : Règlement écrit, paragraphe "condition d'autorisation" *avant* (Réalisation : CDHU)

- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Sont autorisées les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », à condition d'être dans les sous-secteurs Nt qui constituent des STECAL et de ne pas compromettre la qualité paysagère et d'assurer le maintien du caractère naturel du site.

Figure 48 : Règlement écrit, paragraphe "condition d'autorisation" *après* (Réalisation : CDHU)

- Le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » est modifié afin d'ajouter une hauteur maximale aux nouvelles constructions ainsi que de réglementer l'implantation des constructions :

Hauteur : la hauteur des constructions relevant de la sous-destination « exploitations forestières » doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos). La hauteur des locaux accessoires d'habitation est définie en harmonie avec le bâti environnant.

Dans le STECAL Nm, la hauteur des constructions doit être au maximum de 10 mètres.

Dans les STECAL Nc, la hauteur des constructions doit être au maximum de 13 mètres.

Emprise au sol :

Dans le STECAL Nm, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 % de l'unité foncière.

Page | 38

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Figure 49 : Règlement écrit, paragraphe "volumétrie et implantation des constructions" **avant** (Réalisation : CDHU)

Dans le STECAL Nm, la hauteur des constructions doit être au maximum de 10 mètres.

Dans les STECAL Nc, la hauteur des constructions doit être au maximum de 13 mètres.

Dans les STECAL Nt et Nh, la hauteur des constructions doit être au maximum de 5 mètres.

Emprise au sol :

Dans le STECAL Nm, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nt et Nh, l'emprise au sol est limitée à 55 m² par construction et l'emprise au sol totale des constructions et installations ne doit pas dépasser 10% du périmètre délimité du secteur.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Dans les STECAL Nt et Nh, l'implantation des bâtiments est laissée libre.

Figure 50 : Règlement écrit, paragraphe "volumétrie et implantation des constructions" **après** (Réalisation : CDHU)

Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » et modifié afin d'y intégrer des conditions supplémentaires favorisant l'insertion des constructions :

Clôtures : les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi qu'aux locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.

Lorsqu'elles existent, les clôtures* doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions* et clôtures avoisinantes et s'inscrire en harmonie avec elles. Elles ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur, sauf impératif de sécurité.

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Figure 51 : Règlement écrit paragraphe "traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions" **avant** (Réalisation : CDHU)

Abords des constructions :

Dans le STECAL Nt et Nh, les constructions et installation devront ne pas compromettre les qualités paysagères et assurer le maintien du caractère naturel du site.

Figure 52 : Règlement écrit, paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » **après** (Réalisation : CDHU)

Le paragraphe fixant les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux a été modifié afin d'intégrer les STECAL nouvellement créés.

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Nm et Nc.

Figure 53 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" **avant** révision (Source : CDHU)

1.4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux s'appliquent aux STECAL Ah, Ab, Av, As, Nm, Nc, Nt et Nh.

Figure 54 : Règlement écrit, paragraphe "Conditions de desserte par la voirie et les réseaux" avant révision (Source : CDHU)

D. Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;

Aucun changement concernant le règlement écrit de la zone UE.

E. Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554, 000B0055, 000B0054 et 000B0615

Les modifications apportées au règlement écrit sont identiques à celles effectuées au paragraphe « Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ; »

F. Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;

Aucun changement concernant le règlement écrit de la zone UE.

G. Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;

Aucun changement concernant le règlement écrit.

H. Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287

- Le tableau du paragraphe « Autorisation et interdictions » est modifié afin d'y autoriser la destination « Hébergement » sous condition.

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	autorisées
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	autorisées sous condition
	Hébergement	interdites

Figure 55 : Tableau des destinations et sous-destinations *avant* modification (Source : CDHU)

Destination	Exploitation agricole et forestière	
Sous-destinations	Exploitation agricole	Autorisées
	Exploitation forestière	
Destination	Habitation	
Sous-destinations	Logement	Autorisées sous condition
	Hébergement	Autorisées sous condition

Figure 56 : Tableau des destinations et sous-destinations *après* modification (Source : CDHU)

Le paragraphe « conditions d'autorisation » est modifié afin de n'autoriser la sous destination « Hébergement » que dans l'emprise du STECAL et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.

Figure 57 : Conditions d'autorisation *avant* modification (Source : CDHU)

- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « logement » à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Sont autorisées les constructions relevant de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », à condition d'être dans les sous-secteurs Nt qui constituent des STECAL et de ne pas compromettre la qualité paysagère et d'assurer le maintien du caractère naturel du site.
- Sont autorisées les constructions ayant la sous-destination « Hébergement », à condition d'être dans les sous-secteurs Nh qui constituent des STECAL, et de ne pas compromettre la qualité paysagère et d'assurer le maintien du caractère naturel du site.

Figure 58 : Conditions d'autorisation *après* modification (Source : CDHU)

- Le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » est modifié afin de limiter l'artificialisation des sols et favoriser une bonne insertion paysagère en secteur naturel.

Hauteur : la hauteur des constructions relevant de la sous-destination « exploitations forestières » doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos). La hauteur des locaux accessoires d'habitation est définie en harmonie avec le bâti environnant.

Dans le STECAL Nm, la hauteur des constructions doit être au maximum de 10 mètres.

Dans les STECAL Nc, la hauteur des constructions doit être au maximum de 13 mètres.

Emprise au sol :

Dans le STECAL Nm, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 % de l'unité foncière.

Page | 38

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Figure 59 : Volumétrie et implantation *avant* modification (Source : CDHU)

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur : la hauteur des constructions relevant de la sous-destination « exploitations forestières » doit être au maximum de 13 mètres (à l'exception des silos). La hauteur des locaux accessoires d'habitation est définie en harmonie avec le bâti environnant.

Dans le STECAL Nm, la hauteur des constructions doit être au maximum de 10 mètres.

Dans les STECAL Nc, la hauteur des constructions doit être au maximum de 13 mètres.

Dans les STECAL Nt et Nh, la hauteur des constructions doit être au maximum de 5 mètres.

Emprise au sol :

Dans le STECAL Nm, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 50 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nc, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 % de l'unité foncière.

Dans les STECAL Nt et Nh, l'emprise au sol est limitée à 55 m² par construction et l'emprise au sol totale des constructions et installations ne doit pas dépasser 10% du périmètre délimité du secteur.

Implantation : voir « Titre I – dispositions communes » et OAP thématique « Insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle ».

Dans les STECAL Nt et Nh, l'implantation des bâtiments est laissée libre.

Figure 60 : Volumétrie et implantation **après** modification (Source : CDHU)

- Le paragraphe « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » est modifié afin de favoriser l'insertion paysagère des projets.

Les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murets en pierres apparentes.

Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murets...).

Figure 61 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **avant** modification (Source : CDHU)

Abords des constructions :

Dans le STECAL Nt et Nh, les constructions et installation devront ne pas compromettre les qualités paysagères et assurer le maintien du caractère naturel du site.

Figure 62 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **après** modification (Source : CDHU)

V. Changements apportés au rapport de présentation

A. Commune de Givardon : Création de STECAL Ab sur les parcelles 000B0392 et 000B0394

La justification de la zone A et de sa délimitation a été modifiée afin d'intégrer le nouveau sous-secteur Ab.

• Définition et vocation

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Av correspond à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits.

Elle comprend également un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de 3 STECAL.

Figure 63 : Justification de la zone A, avant modification du rapport de présentation (Source : CDHU)

• Définition et vocation

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Enfin ce secteur comprend également une exploitation forestière dont elle permet le développement sous conditions.

Elle comprend un sous-secteur Av correspond à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits.

Elle comprend un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de 3 STECAL.

Elle comprend également un sous-secteur Ab correspondant à la présence d'une exploitation forestière et qui fait l'objet d'un STECAL.

Figure 64 : Justification de la zone A, après modification du rapport de présentation (Source : CDHU)

La justification des dispositions réglementaires de la zone A a été modifiée afin d'intégrer le STECAL Ab.

- Les terrains concernés par des STECAL correspondant à des dents creuses, les dispositions réglementaires visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La règle d'alignement de fait s'applique donc également à ces secteurs, le plafond de hauteur correspond à celui des constructions existantes, la hauteur des annexes doit respecter le principe de proportionnalité par rapport à la construction principale. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification douce.

Figure 65 : Justification des dispositions réglementaires de la zone A **avant** modification (Source : CDHU)

- Les terrains concernés par des STECAL correspondant à des dents creuses, les dispositions réglementaires visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La règle d'alignement de fait s'applique donc également à ces secteurs, le plafond de hauteur correspond à celui des constructions existantes, la hauteur des annexes doit respecter le principe de proportionnalité par rapport à la construction principale. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification douce.
- Le terrain concerné par le STECAL Ab correspondant à une exploitation forestière située en secteur agricole. Les dispositions réglementaires visent à limiter la surface et la hauteur du bâtiment afin de conserver le caractère agricole et naturel des lieux. La délimitation précise de ce sous-secteur conditionnera l'implantation des constructions à un retrait important par rapport à la voirie permettant ainsi d'améliorer d'autant plus son insertion paysagère.

Figure 66 : Justification des dispositions réglementaires de la zone A **après** modification (Source : CDHU)

B. Commune de Givardon : Création de STECAL As sur les parcelles 000ZA0048 et 000ZA0022 ;

La justification de la zone A et de sa délimitation est modifiée afin d'y intégrer le nouveau sous-secteur As.

• Définition et vocation

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Av correspond à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits.

Elle comprend également un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de 3 STECAL.

Figure 67 : Rapport de présentation, paragraphe « Justification des dispositions applicables à la zone agricole » **avant** révision (Source : CDHU)

• Définition et vocation

La zone A a vocation à préserver les terres agricoles et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles en veillant à leur insertion paysagère. Au-delà des bâtiments agricoles, cette zone comprend également les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat. Enfin ce secteur comprend également une exploitation forestière dont elle permet le développement sous conditions.

Elle comprend un sous-secteur Av correspond à des terres agricoles situées dans l'enveloppe urbaine de Sancoins sur lesquelles les bâtiments d'activité sont interdits.

Elle comprend un sous-secteur Ah correspondant à des zones d'habitat qui font l'objet de 3 STECAL.

Elle comprend un sous-secteur As correspondant à la présence d'une d'activité de services sur place et qui fait l'objet d'un STECAL.

Figure 68 : Rapport de présentation, paragraphe « Justification des dispositions applicables à la zone agricole » **après** révision (Source : CDHU)

La justification des dispositions réglementaires de la zone A a été modifiée afin d'intégrer le STECAL As.

- Les terrains concernés par des STECAL correspondant à des dents creuses, les dispositions réglementaires visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La règle d'alignement de fait s'applique donc également à ces secteurs, le plafond de hauteur correspond à celui des constructions existantes, la hauteur des annexes doit respecter le principe de proportionnalité par rapport à la construction principale. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification douce.

Figure 69 : Rapport de présentation, paragraphe « Justification de la traduction réglementaire » **avant** révision (Source : CDHU)

- Les terrains concernés par des STECAL correspondant à des dents creuses, les dispositions réglementaires visent à favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. La règle d'alignement de fait s'applique donc également à ces secteurs, le plafond de hauteur correspond à celui des constructions existantes, la hauteur des annexes doit respecter le principe de proportionnalité par rapport à la construction principale. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la densification douce.
- Le terrain concerné par le STECAL Ab correspondant à une exploitation forestière située en secteur agricole. Les dispositions réglementaires visent à limiter la surface et la hauteur du bâtiment afin de conserver le caractère agricole et naturel des lieux. La délimitation précise de ce sous-secteur conditionnera l'implantation des constructions à un retrait important par rapport à la voirie permettant ainsi d'améliorer d'autant plus son insertion paysagère.
- Le terrain concerné par le STECAL As correspondant à une activité de services située en secteur agricole. Les dispositions réglementaires visent à limiter l'emprise et donc la densité, ainsi que la hauteur des futures constructions afin de conserver le caractère agricole et naturel des lieux.

Figure 70 : Rapport de présentation, paragraphe « Justification de la traduction réglementaire » **après** révision (Source : CDHU)

C. Commune de Grossouvre : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0409 et alentour ;

L'illustration du zonage du centre-bourg de Grossouvre est modifiée, car elle laisse apparaître une partie du parc du château contenant les STECAL Nt.



Figure 71 : Cartographie du centre-bourg de Grossouvre avant modification du zonage (Source : CDHU)

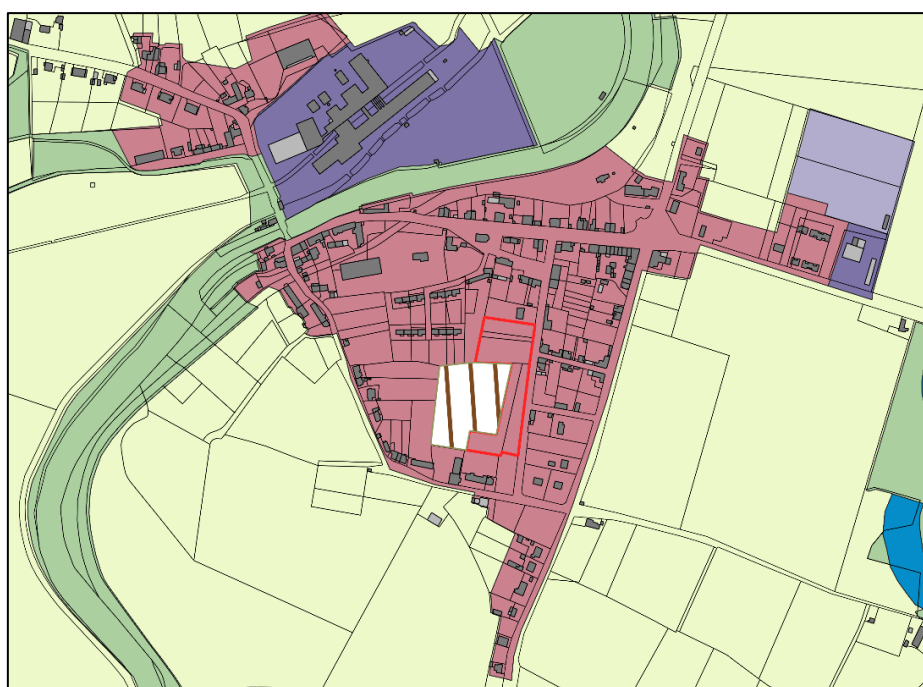


Figure 72 : Cartographie du centre-bourg de Grossouvre après modification du zonage (Source : CDHU)

La définition et la vocation de la zone sont modifiées afin d'intégrer les nouveaux STECAL Nt.

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur Nm correspondant à un terrain faisant l'objet d'un projet d'usine de méthanisation et un sous-secteur Nc correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.

Figure 73 : Définition de la zone et de sa délimitation **avant** modification (Source : CDHU)

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle comprend un sous-secteur Nm correspondant à un terrain faisant l'objet d'un projet d'usine de méthanisation, un sous-secteur Nt correspondant à de l'hébergement hôtelier et de tourisme, un sous-secteur Nh permettant l'hébergement des personnes travaillant sur le site et un sous-secteur Nc correspondant au périmètre d'exploitation des carrières.

Figure 74 : Définition de la zone et de sa délimitation **après** modification (Source : CDHU)

La justification de la zone et de sa délimitation est modifiée afin d'intégrer les nouveaux STECAL Nt.

Les STECAL Nc correspondent aux périmètres d'exploitation des trois carrières identifiées.
Le STECAL Nm correspond au périmètre d'un projet d'usine de méthanisation.

Figure 75 : Justification de la zone naturelle et de sa délimitation **avant** modification (Source : CDHU)

Les STECAL Nc correspondent aux périmètres d'exploitation des trois carrières identifiées.
Le STECAL Nm correspond au périmètre d'un projet d'usine de méthanisation.
Les STECAL Nt correspondent aux périmètres d'hébergements à vocation d'hébergement hôtelier et touristique de faible emprise au sol.

Figure 76 : Justification de la zone naturelle et de sa délimitation **après** modification (Source : CDHU)

La justification des dispositions réglementaires est modifiée afin d'intégrer les nouveaux STECAL Nt.

- Dans le STECAL Nm, la hauteur est limitée à 10 mètres. Comme l'indique le lexique, les éléments techniques tels que les silos nécessaires à des activités industrielles étant exclus du calcul de la hauteur, ce qui préserve la nécessaire flexibilité du projet. En l'état, il est prévu que le projet comporte peu de bâtiments mais plutôt des zones de stockage en matière de silos et en cuves (5 000 m²). En conséquence, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 50 % de l'unité foncière. Un raccordement au réseau d'électricité et de gaz sera impératif. Un déboisement sera potentiellement nécessaire de même que la création d'une ICPE soumise à déclaration.

Figure 77 : Justification des dispositions réglementaires **avant** modification (Source : CDHU)

- Dans le STECAL Nm, la hauteur est limitée à 10 mètres. Comme l'indique le lexique, les éléments techniques tels que les silos nécessaires à des activités industrielles étant exclus du calcul de la hauteur, ce qui préserve la nécessaire flexibilité du projet. En l'état, il est prévu que le projet comporte peu de bâtiments mais plutôt des zones de stockage en matière de silos et en cuves (5 000 m²). En conséquence, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 50 % de l'unité foncière. Un raccordement au réseau d'électricité et de gaz sera impératif. Un déboisement sera potentiellement nécessaire de même que la création d'une ICPE soumise à déclaration.
- Dans le STECAL Nt, seule la destination « Hébergement hôtelier et touristique » est autorisée, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 5 mètres afin d'éviter tout impact sur les paysages naturels. Afin de maintenir le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol pour chaque sous-secteur est limitée à 10% de l'emprise du périmètre et 55 m² par construction. Afin que le caractère d'hébergement hôtelier et touristique soit maintenu, la surface de plancher est plafonnée à 30m² par construction, cette limite permet d'éviter des changements d'usage vers de l'habitation. Enfin, dans l'optique de ne pas porter atteinte aux paysages, les constructions doivent être masquées depuis l'espace public, et ce avec des plantations d'essences locales variées.

Figure 78 : Justification des dispositions réglementaires **après** modification (Source : CDHU)

D. Commune de Mornay-sur-Allier : Classement en zone UE d'une parcelle actuellement en zonage A sur la parcelle 000ZI0013 ;

La carte issue de la justification de la traduction règlementaire à Mornay-sur-Allier est modifiée afin d'intégrer l'extension de la zone UE. Il est à noter que le maillage violet n'est lié à aucune traduction règlementaire dans le PLU actuel et n'a donc pas été intégré lors de la mise à jour de cette illustration.



Figure 79 : Cartographie de la traduction règlementaire à Mornay-sur-Allier **avant** modification (Source : CDHU)

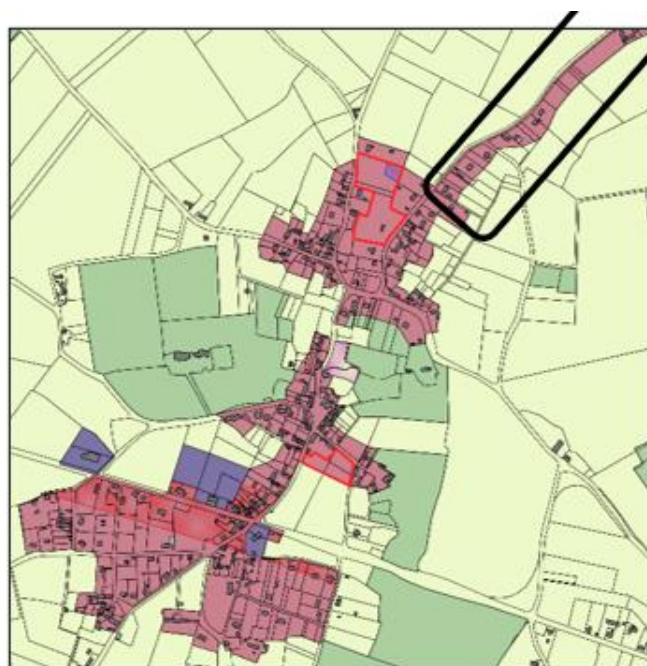


Figure 80 : Cartographie de la traduction règlementaire à Mornay-sur-Allier **après** modification (Source : CDHU)

E. Commune de Sancoins : Création de STECAL Nt sur les parcelles 000B0067, 000B0554,000B0055, 000B0054 et 000B0615

Le rapport de présentation n'a pas été modifié dans la mesure la création des STECAL sur la commune de Sancoins est identique à ce qui a été réalisé dans le paragraphe : « C. »

F. Commune de Sancoins : Classement en zonage UB des terrains actuellement en zonage A ;

L'illustration des zones UA et 1AUa a été actualisée afin de prendre en compte la modification du zonage UB qui est visible au nord-ouest de la carte.

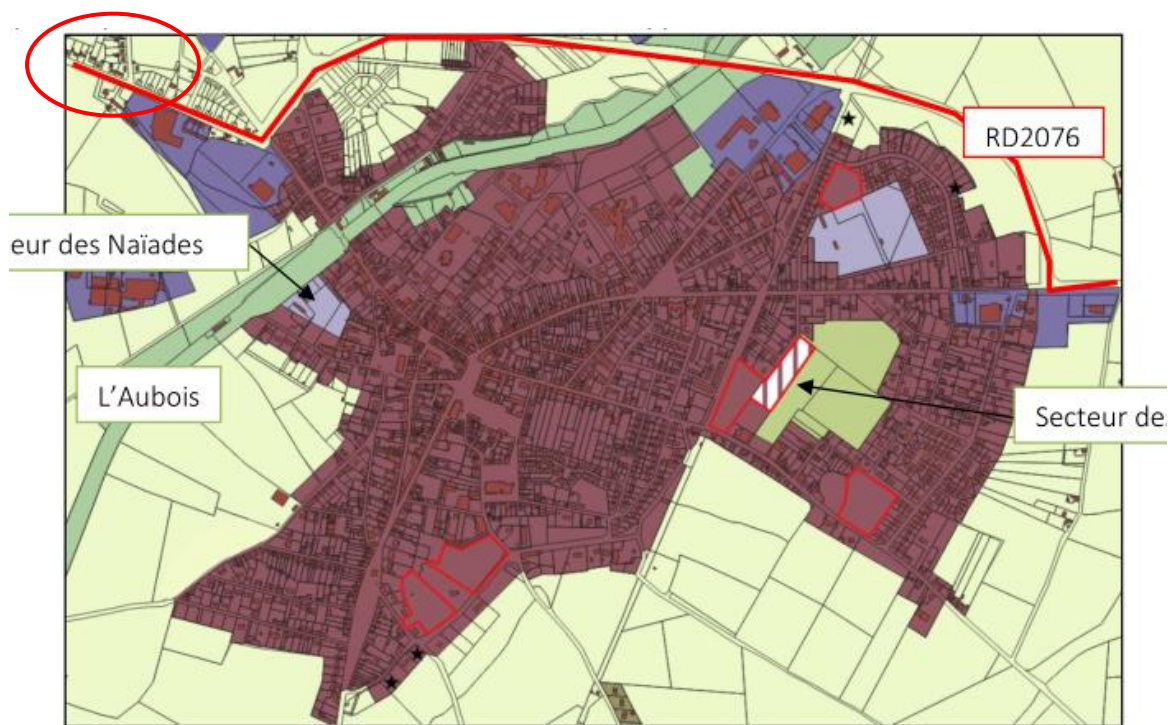


Figure 81 : Cartographie du bourg de Sancoins **avant** modification (Source : CDHU)

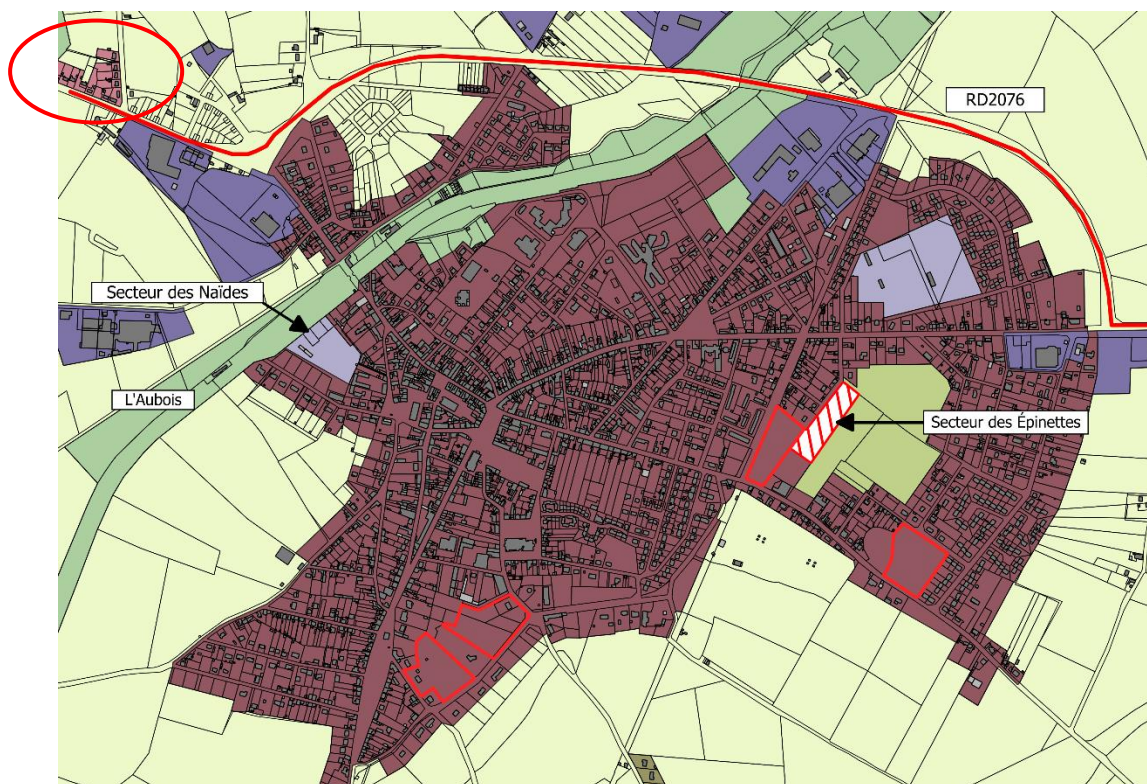


Figure 82 : Cartographie du bourg de Sancoins **après** modification (Source : CDHU)

G. Commune de Sancoins : Classement en zone UE d'un terrain actuellement en zonage N, parcelle 000B0386 ;

Le rapport de présentation est modifié et notamment le paragraphe « Justification de la zone et de sa délimitation » page 129 afin de mentionner la présence de la friche industrielle située au nord du hameau de Froidefond à Sancoins.

• Justification de la zone et de sa délimitation

La zone UE correspond au périmètre du secteur des Grivelles à Sancoins, ainsi qu'aux sites des entreprises déjà existantes en périphérie du centre-ville de Sancoins, du bourg de Mornay-sur-Allier et du site de la tuilerie à Grossouvre.

Figure 83 : Justification du rapport de présentation **avant** modification (Source : CDHU)

• Justification de la zone et de sa délimitation

La zone UE correspond au périmètre du secteur des Grivelles à Sancoins, ainsi qu'aux sites des entreprises déjà existantes en périphérie du centre-ville de Sancoins, à la friche industrielle située au nord de Froidefond (Sancoins), du bourg de Mornay-sur-Allier et du site de la tuilerie à Grossouvre.

Figure 84 : Justification du rapport de présentation **après** modification (Source : CDHU)

H. Commune de Vereaux : Création de STECAL Nh sur les parcelles 000C0274 et 000C0287

La définition de la zone et sa vocation sont modifiées afin de prendre en compte l'ajout du STECAL Nh.

Les STECAL Nc correspondent aux périmètres d'exploitation des trois carrières identifiées.
Le STECAL Nm correspond au périmètre d'un projet d'usine de méthanisation.

Figure 85 : Définition et vocation **avant** modification (Source : CDHU)

Les STECAL Nc correspondent aux périmètres d'exploitation des trois carrières identifiées.
Le STECAL Nm correspond au périmètre d'un projet d'usine de méthanisation.
Les STECAL Nt correspondent aux périmètres d'hébergements à vocation d'hébergement hôtelier et touristique de faible emprise au sol.
Les STECAL Nh correspondent aux périmètres autorisant l'hébergement de faible emprise au sol.

Figure 86 : Définition et vocation **après** modification (Source : CDHU)

Les justifications des dispositions réglementaires sont modifiées afin de prendre en compte l'ajout du STECAL Nh.

- Dans le STECAL Nm, la hauteur est limitée à 10 mètres. Comme l'indique le lexique, les éléments techniques tels que les silos nécessaires à des activités industrielles étant exclus du calcul de la hauteur, ce qui préserve la nécessaire flexibilité du projet. En l'état, il est prévu que le projet comporte peu de bâtiments mais plutôt des zones de stockage en matière de silos et en cuves (5 000 m²). En conséquence, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 50 % de l'unité foncière. Un raccordement au réseau d'électricité et de gaz sera impératif. Un déboisement sera potentiellement nécessaire de même que la création d'une ICPE soumise à déclaration.

Figure 87 : Justifications des dispositions réglementaires **avant** modification (Source : CDHU)

- Dans le STECAL Nh, seule la destination « Hébergement » est autorisée, la hauteur des constructions est limitée au maximum à 5 mètres afin d'éviter tout impact sur les paysages naturels. Afin de maintenir le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol pour chaque sous-secteur est limitée à 10% de l'emprise du périmètre et 55 m² par construction. Afin que le caractère d'hébergement soit maintenu, la surface de plancher est plafonnée à 30 m² par construction, cette limite permet d'éviter des changements d'usage vers de l'habitation. Enfin, dans l'optique de ne pas porter atteinte aux paysages, les constructions doivent être masquée depuis l'espace public, et ce avec des plantations d'essences locales variées.

Figure 88 : Justifications des dispositions réglementaires **après** modification (Source : CDHU)