



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

PLUi de la Communauté de communes Des Terres du Haut Berry

Notice de présentation
Modification de droit commun n°1



VU POUR ETRE ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ N°2025- 14 DU PRÉSIDENT
DU 06/06/2025

SOMMAIRE

Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la modification de droit commun n°1 vise à présenter les évolutions du PLUi de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry (CCTHB).

1. PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE	3
2. DEUXIEME PARTIE : OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS.....	8

1. PREMIERE PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. Historique du PLUi

La Communauté de communes des Terres du Haut Berry a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire par délibération en date du 31 mai 2018. Les objectifs du PLUi fixés par délibération sont de :

- Définir un projet de territoire fédérateur, équilibré et cohérent à l'échelle des Terres du Haut Berry ;
- Restaurer la maîtrise du développement des communes en RNU de l'ex-Communauté de communes des Hautes Terres en Haut Berry ;
- Anticiper sur un impératif légal d'élaboration à l'échelle du territoire communautaire.

Le projet de PLUi, arrêté le 31 mars 2022, a été approuvé le 27 juillet 2023.

Le Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi s'organise en trois axes :

Axe 1 – « Cohésion & Solidarité ».

Ce premier axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie des Terres du Haut Berry et les équilibres internes. Le PADD décline cet axe en trois orientations d'aménagement :

- 1.1. Renforcer l'identité et l'unité territoriale des Terres du Haut Berry.
- 1.2. Positionner le territoire comme une destination résidentielle choisie.
- 1.3. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels.

Axe 2 – « Préservation & développement ».

Ce second axe valorise les agricultures caractéristiques du territoire et encourage les activités de transformation et de diversification agricole en prenant en compte la diversité des agricultures et de leurs enjeux. Le projet de territoire affirme également la consolidation du développement économique et industriel, les réponses à apporter aux besoins de mobilités et de communication. Le PADD s'organise en quatre orientations :

- 2.1 Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures.
- 2.2. Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne.
- 2.3. Répondre aux besoins de mobilité et de communication en milieu rural.
- 2.4. Favoriser l'efficacité énergétique du territoire.

Axe 3 – « Affirmation & Ruralité ».

Ce troisième axe vise à protéger et à valoriser les ressources environnementales, naturelles du territoire afin de renforcer le potentiel touristique et récréatif des Terres du Haut Berry, mais aussi de proposer un cadre de vie et un cadre de travail de qualité et attractif. L'axe 3 du PADD développe cinq principales orientations :

- 3.1. Affirmer le positionnement touristique « Berry–Sancerre–Sologne ».
- 3.2. Préserver la palette des paysages ruraux des Terres du Haut Berry.
- 3.3. Renforcer la qualité du cadre de vie et des paysages par la préservation de la trame verte et bleue.
- 3.4. Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances pour maintenir et renforcer l'attractivité des Terres du Haut Berry.
- 3.5. Poursuivre la gestion raisonnée de l'eau.

1.2. Contexte et objectifs de la modification de droit commun

Depuis son approbation en juillet 2023, le PLUi de Terres Haut Berry n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution. Concomitamment à cette procédure de modification de droit commun n°1, des procédures de modification simplifiée et de révision allégée sont également en cours.

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, l'objectif de la modification de droit commun n°1 est d'apporter des modifications aux articles du règlement écrit relatifs à :

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- les caractéristiques des clôtures ;
- les caractéristiques des façades ;
- les caractéristiques des toitures.

1.3. Objet de la procédure de modification de droit commun du PLUi

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une modification de droit commun du PLUi.

Les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme définissent la procédure pour faire évoluer un PLUi.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme indique que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ». Dans le cas présent, la procédure n'a pas pour objet de :

- modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de la nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est par conséquent la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLUi. Le Code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes : la modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-43) et la modification simplifiée (L.153-45 à L.153-48).

Le projet de modification de droit commun, soumis à enquête publique, est nécessaire lorsqu'il a pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente modification a notamment pour objectif de supprimer, pour les constructions autres que les constructions principales, l'obligation de distance d'implantation minimale de 3m par rapport aux limites séparatives, en zones urbaines et à urbaniser. Il est estimé que cette modification majore de plus de 20% les possibilités de construction résultantes dans ces zones.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun est en conséquence la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme.

1.4. La procédure de modification de droit commun du PLUi de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry

La modification de droit commun du PLUi se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Prescription de la modification du PLUi et définition des objectifs poursuivis ;
- Élaboration de la note de présentation du projet et préparation des pièces modifiées du PLUi ;
- Évaluation environnementale de la modification simplifiée si l'examen de la mission régionale environnementale (MRAe) y est favorable ;
- Arrêt du projet de modification de droit commun ;
- Notification du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification ;
- Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier ;
- Approbation de la Modification de droit commun n°1,
- Transmission du dossier de modification de droit commun approuvé au Préfet du Cher et réalisation des modifications éventuelles demandées (contrôle de légalité) ;
- Affichage de la délibération approuvant la procédure : affichage, publicité dans un journal diffusé dans le département, inscription au registre des actes administratifs et entrée en vigueur de la modification simplifiée (opposabilité).

2. DEUXIEME PARTIE : OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 Modifications apportées au règlement

a. Objectifs et justifications :

La modification de droit commun a pour vocation de modifier, pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, les articles suivants :

Article concerné	Zones concernées	Justification des modifications à apporter
L'article 3.4 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	UC, UR, UP, UH et 1AU	Favoriser l'implantation des projets d'extension d'annexes supérieures à 50 m ² ou la construction d'annexes supérieures à 50 m ² .
L'article 4.4 relatif aux caractéristiques des clôtures	UC, UR, UP, UH, 1AU, A et N	Autoriser des dispositifs pleins (de type lames PVC clipsées) pouvant être tout autant esthétiques que des murs, de même pour les dispositifs par plaques, lorsqu'ils sont dotés d'une finition (peinture, empreinte effet bois ou autre). Autoriser le grillage rigide sur rue avec mur bahut ou soubassement.
L'article 4.1 relatif aux caractéristiques des façades	UC, UR, UP, UH et 1AU	Pallier les difficultés rencontrées avec plusieurs bâtiments à destination commerciale, souvent de petites tailles, tenus de respecter une charte graphique pour leur façade.
L'article relatif aux caractéristiques des toitures (4.3 en zones urbaines et 1AU, 4.4 en zone A).	UC, UR, UP, UH, 1AU et A	Autoriser les toitures à un versant avec une pente inférieure à 30°.

Le présent point de modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment dans l'objectif 1.3 de l'Axe 1 visant à diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels, notamment en répondant aux nouvelles attentes en matière d'habitat, et en étoffant les types de morphologies urbaines et de rendus architecturaux autorisés.

b. Contenu de la modification

La modification concerne le règlement écrit. Les modifications apportées concernent l'ensemble des zones.

Dans le texte ayant fait l'objet d'une modification, les ajustements apportés au règlement écrit sont signifiés en rouge concernant les changements relevant d'ajouts et/ou de modification de l'existant.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 3.4) des zones UC, UR, UP, UH et 1AU

Cela concerne les zones : UC (p23), UR (p33), UP (p44), UH (p54), 1AU (p80).

Règlement du PLUi en vigueur	Règlement du PLUi <u>modifié</u>
Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain, en respectant une distance minimum de 3 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.	Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain, en respectant une distance minimum de 3 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- Caractéristiques des clôtures (art. 4.4) des zones UC, UR, UP, UH, 1AU, A et N

Cela concerne les zones : UC (p25), UR (p36), UP (p46), UH (p56), 1AU (p82), A (p105), N (p115).

Règlement du PLUi en vigueur (zones urbaines et à urbaniser)	Règlement du PLUi <u>modifié</u> (zones urbaines et à urbaniser)
Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées : - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ; - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), doublé ou non d'éléments végétaux diversifiés qui favorisent la biodiversité ; - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité. L'emploi de grillage rigide sur rue est proscrit.	Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées : - soit d'un dispositif plein (revêtement obligatoire sur plaque) d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ; - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), doublé ou non d'éléments végétaux diversifiés qui favorisent la biodiversité ; - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité. L'emploi de grillage rigide sur rue est proscrit.

Règlement du PLUi en vigueur (zones A et N)	Règlement du PLUi <u>modifié</u> (zones A et N)
Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées : - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ; - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), doublé ou non d'éléments végétaux ; - soit s'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ; - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.	Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées : - soit d'un dispositif plein (revêtement obligatoire sur plaque) d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits);; - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), doublé ou non d'éléments végétaux ; - soit s'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ; - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

- Caractéristiques des façades (art. 4.1.1) des zones UC, UR, UP, UH et 1AU

Cela concerne les zones : UC (p24), UR (p34), UP (p45), UH (p54), 1AU (p80).

Règlement du PLUi en vigueur	Règlement du PLUi <u>modifié</u>
L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.	L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.

- Caractéristiques des toitures (art. 4.3.2) des zones UC, UR, UP, UH et 1AU

Cela concerne les zones : UC (p25), UR (p35), UP (p46), UH (p55), 1AU (p80).

Règlement du PLUi en vigueur (zones urbaines)	Règlement du PLUi <u>modifié</u> (zones urbaines)
<i>4.3.2 Dispositions particulières</i> - Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées. - Les cheminées doivent être traitée avec les matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale. - Les toitures des annexes ne sont pas réglementées. - Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.	<i>4.3.2 Dispositions particulières</i> - Les autres types de toitures (terrasses, toitures à plus de deux versants ou à un versant) et degré de pentes, sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées. - Les cheminées doivent être traitée avec les matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale. - Les toitures des annexes ne sont pas réglementées. - Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
Règlement du PLUi en vigueur (zone 1AU)	Règlement du PLUi <u>modifié</u> (zone 1AU)
<i>4.3.2 Dispositions particulières</i> - Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées. - Les cheminées doivent être traitée avec les matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale. - Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.	<i>4.3.2 Dispositions particulières</i> - Les autres types de toitures (terrasses, toitures à plus de deux versants ou à un versant) et degré de pentes, sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées. - Les cheminées doivent être traitée avec les matériaux et couleurs en harmonie avec la construction principale. - Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

- Caractéristiques des toitures (art. 4.4) de la zone A (p105)

Règlement du PLUi en vigueur	Règlement du PLUi <u>modifié</u>
- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : ○ Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments ; façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. ○ L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier. - Pour les autres constructions : l'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné. - Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, hors annexes : ○ Les toitures des constructions doivent être à deux versants. ○ L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°. ○ Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les teintes de la toiture doivent faire référence aux matériaux traditionnels du bâti environnant (teinte ocre rouge des tuiles...). En site isolé, une toiture sombre et d'aspect mate est à privilégier, en excluant le noir pur et l'anhracite. - Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.	- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : ○ Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments ; façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur. ○ L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier. - Pour les autres constructions : l'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné. - Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, hors annexes : ○ Les toitures des constructions doivent être à deux versants. ○ L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°. ○ Les autres types de toitures (terrasses, toitures à plus de deux versants ou à un versant) et degré de pentes, sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux. - Les teintes de la toiture doivent faire référence aux matériaux traditionnels du bâti environnant (teinte ocre rouge des tuiles...). En site isolé, une toiture sombre et d'aspect mate est à privilégier, en excluant le noir pur et l'anhracite. - Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.