



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

PLUi de la Communauté de communes Des Terres du Haut Berry

**Notice de présentation
Modification simplifiée n°1**



VU POUR ETRE ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ N°2025-13 DU PRÉSIDENT DU
06/06/2025

SOMMAIRE

Organisation de la présente notice explicative

La notice explicative de la modification simplifiée 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.....	7

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 simplifiée

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 simplifiée n°1, des procédures de modification de droit commun 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, les principaux objectifs de la modification simplifiée n°1 sont :

- D'identifier de nouveaux éléments du patrimoine à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151.11.2° du Code de l'Urbanisme, ne figurant pas dans le PLUi en vigueur ;
- D'apporter des rectifications mineures au secteur Ne afin de correspondre à l'occupation réelle du sol.
- D'ajouter un emplacement réservé en zone urbaine sur la commune de Fussy, n'impactant pas les possibilités de construire.
- D'ajouter en annexe au PLUi l'arrêté de débroussaillage n°2025-0086 du 20/01/2025

Cette procédure, visant à apporter des modifications de zonage, nécessite la modification des pièces réglementaires suivantes du PLUi :

- **Le règlement graphique**, par :
 - L'identification des éléments du patrimoine à protéger ne figurant pas dans le PLUi en vigueur.
 - L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ne figurant pas dans le PLUi en vigueur.
 - L'ajustement du secteur Ne.
 - L'ajout d'un emplacement réservé.
- **Les annexes du règlement écrit** :
 - Mise à jour du tableau référençant les éléments du patrimoine à protéger et les bâtiments susceptibles de changer de destination.
 - Mise à jour du tableau référençant les emplacements réservés

1.3. Objet de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée 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 distincte : 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 résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, la modification envisagée ne comporte que des ajustements du plan de zonage qui n'entrent pas dans ce cadre : l'identification de nouveaux éléments du patrimoine à protéger et de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, l'ajout d'un emplacement réservé et l'ajustement d'un secteur.

L'article L.153-45 précise que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41.

La procédure de modification simplifiée est en conséquence la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme.

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

La modification simplifiée n°1 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 simplifiée (dont bilan de la concertation publique) ;
- Délibération du Conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
- Notification du projet arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mise à disposition du public du dossier et des avis des PPA avec un registre ;
- Rectification éventuelle du projet de modification simplifiée afin de tenir compte des avis, des observations du public et du rapport avec conclusion du commissaire-enquêteur ;
- Bilan de la mise à disposition du projet au public et délibération motivée d'approbation ;
- Transmission du dossier de modification simplifiée 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 Identification au plan de zonage de bâtis susceptibles de changer de destination

a. Objectifs et justifications :

Le PLUi en vigueur identifie sur le plan de zonage et liste dans les annexes du règlement écrit des bâtiments susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L 151-11 2° du Code de l'urbanisme. La présente modification simplifiée ajoute à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination les bâtiments listés dans le tableau ci-dessous :

N°	Commune	N° de parcelle	Type de bâtiment
1	Saint-Eloy-De-Gy	A 834 et A 835	Bâtiments agricoles anciens
2	Saint-Eloy-De-Gy	ZO 1	Grange et étable
3	Saint-Eloy-De-Gy	ZH 134	Bâtiment et activité industrielle
4	Saint-Eloy-De-Gy	ZK 16	Bâtiment agricole récent
5	Sainte-Solange	B 80 et B 83	Corps de ferme et pavillon de chasse
6	Sainte-Solange	D 119, D 790 et D 791	Ensemble de bâtiments
7	Brecy	A 128 ; A 129 ; A 130 et A 548	Bâtiments agricoles anciens
8	Brecy	A 171	4 bâtiments agricoles anciens
9	Brecy	A 574	Bâtiments agricoles
10	Allouis	ZM 53 et ZM 49	Dépendance agricole et grange
11	Allouis	C 611 et C 613	2 étables avec annexes/bâtiment de stockage
12	Rians	D 963	2 bâtiments agricoles
13	Menetou-Salon	C32	Grange

La modification simplifiée n°1 est cohérente avec les orientations générales du PADD, notamment avec l'axe n°1 « Cohésion & Solidarité » et particulièrement :

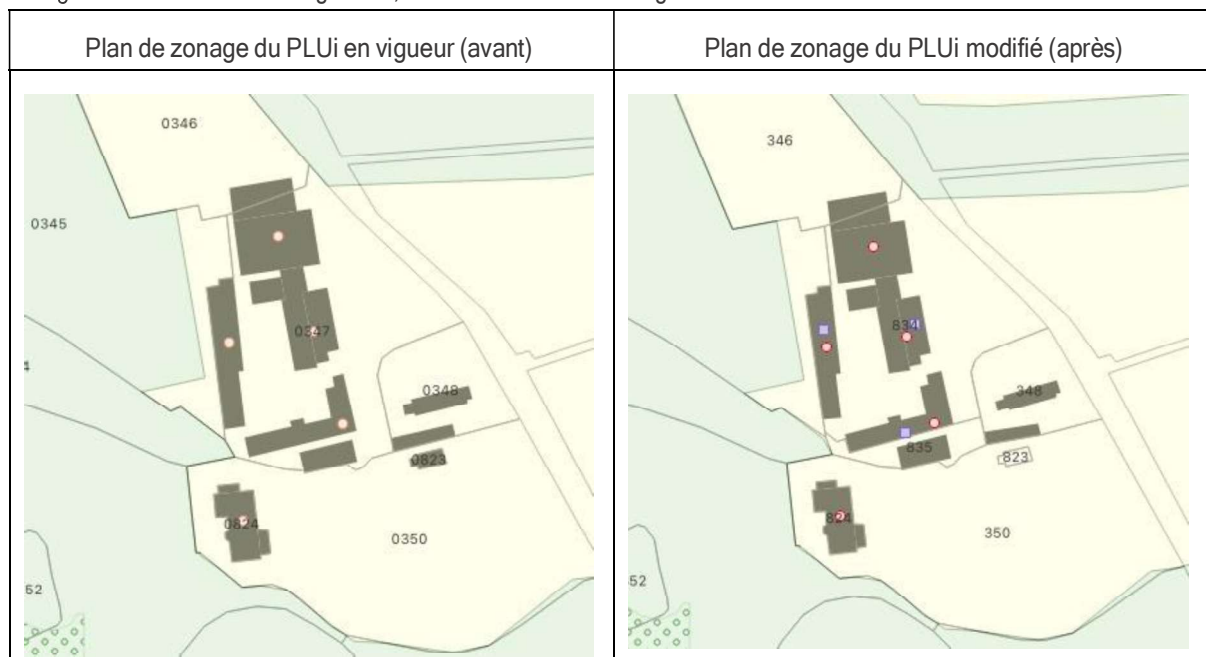
- L'orientation 1.3 « Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels », en favorisant la reconversion de bâtiments existants non habitables et non utilisés pour les transformer en logements (changement de destination en zone agricole et zone naturelle).

b. Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique, via l'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, et les annexes du règlement écrit.

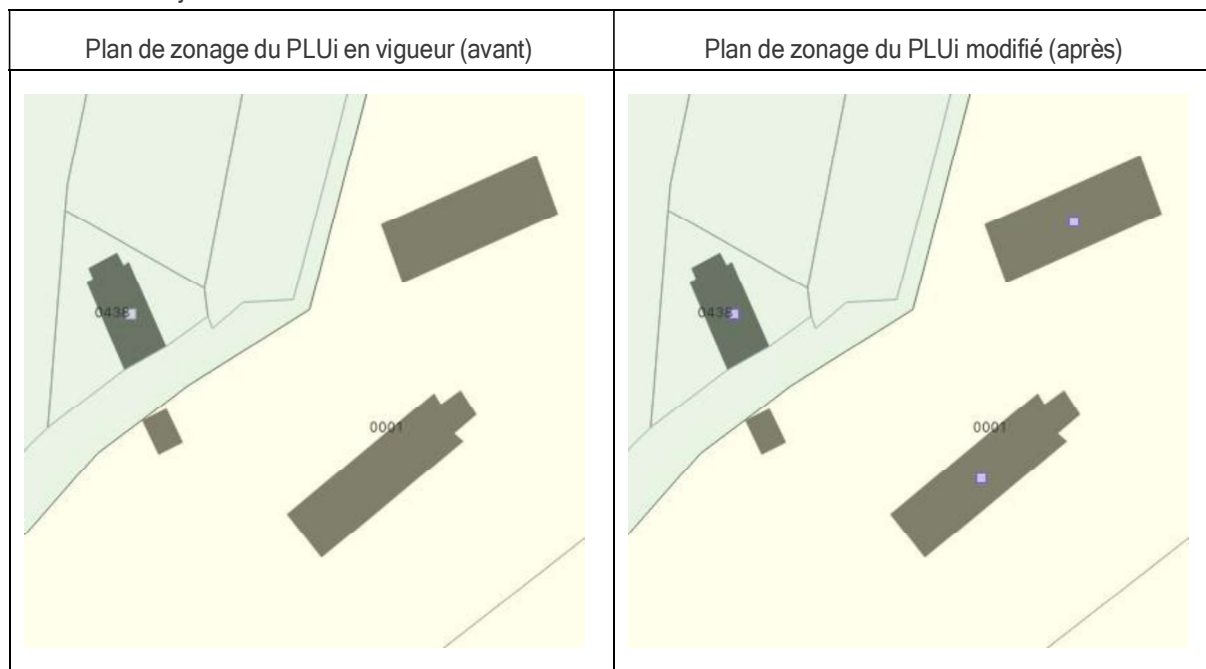
1. Parcelles A 834 et A 835 à Saint-Eloy-De-Gy

Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles, attenants à d'anciens logements.



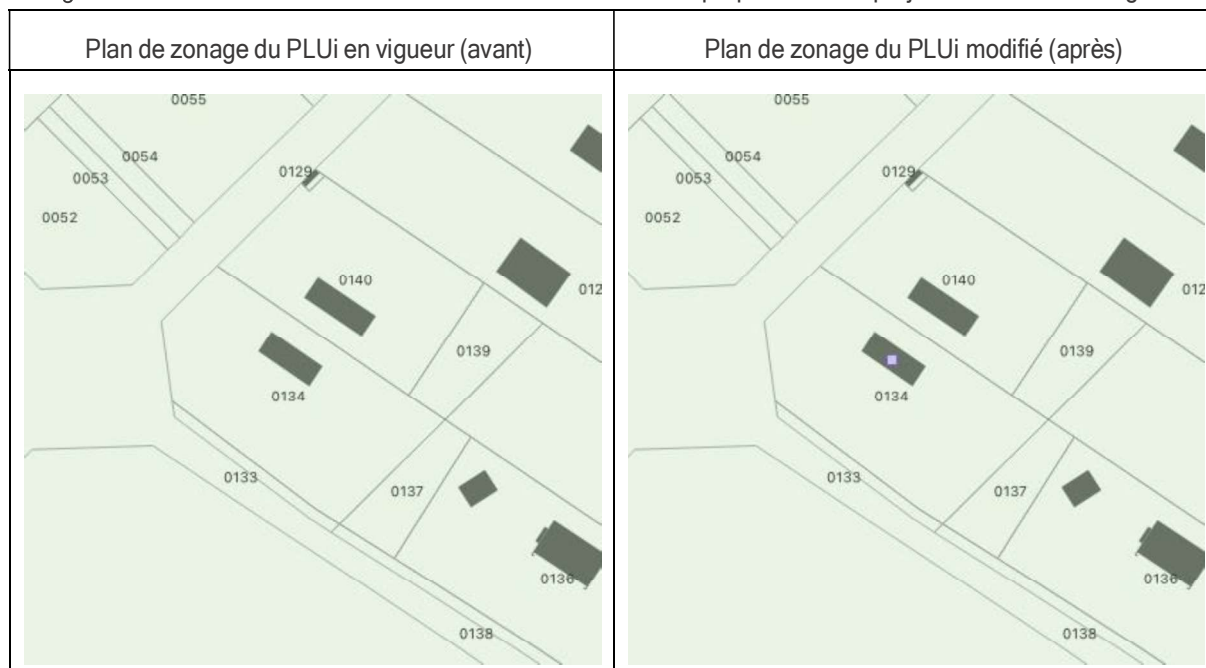
2. Parcelle ZO 1 à Saint-Eloy-De-Gy

Il s'agit d'une grange et d'une étable, situées à proximité d'un ancien moulin, pour lequel le changement de destination a déjà été autorisé.



3. Parcelle ZH 134 à Saint-Eloy-De-Gy

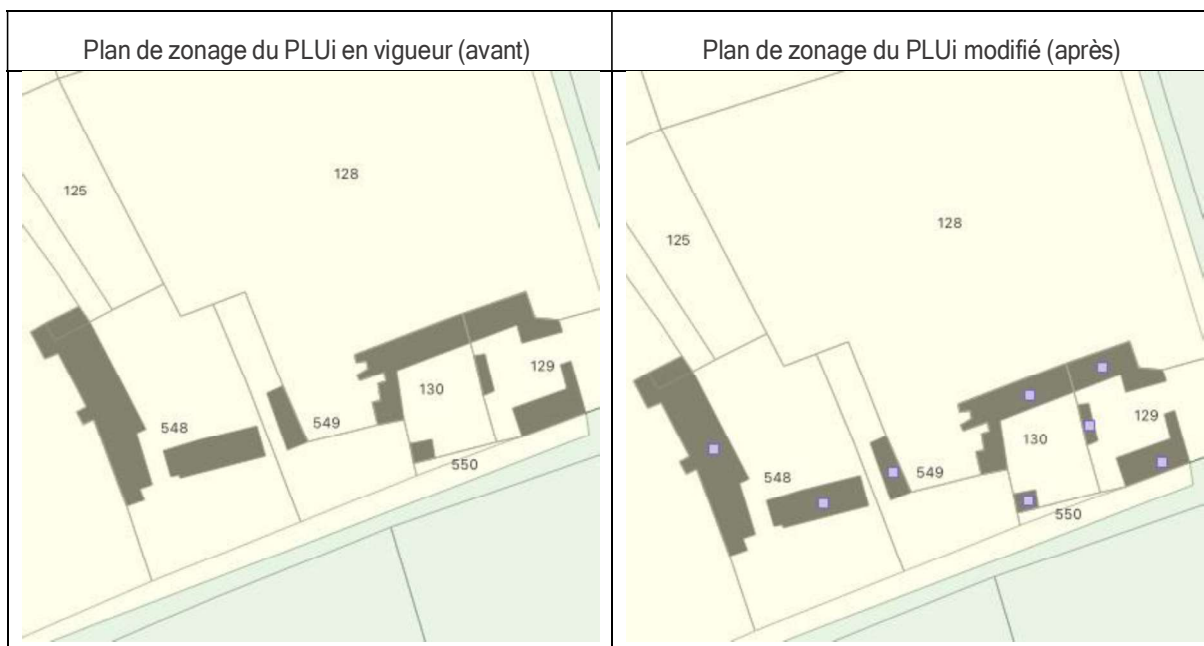
Il s'agit d'un local situé dans la zone artisanale de la Goutelle. Le propriétaire a le projet de créer un hébergement.



4. Parcelle ZK 16 à Saint-Eloy-De-Gy

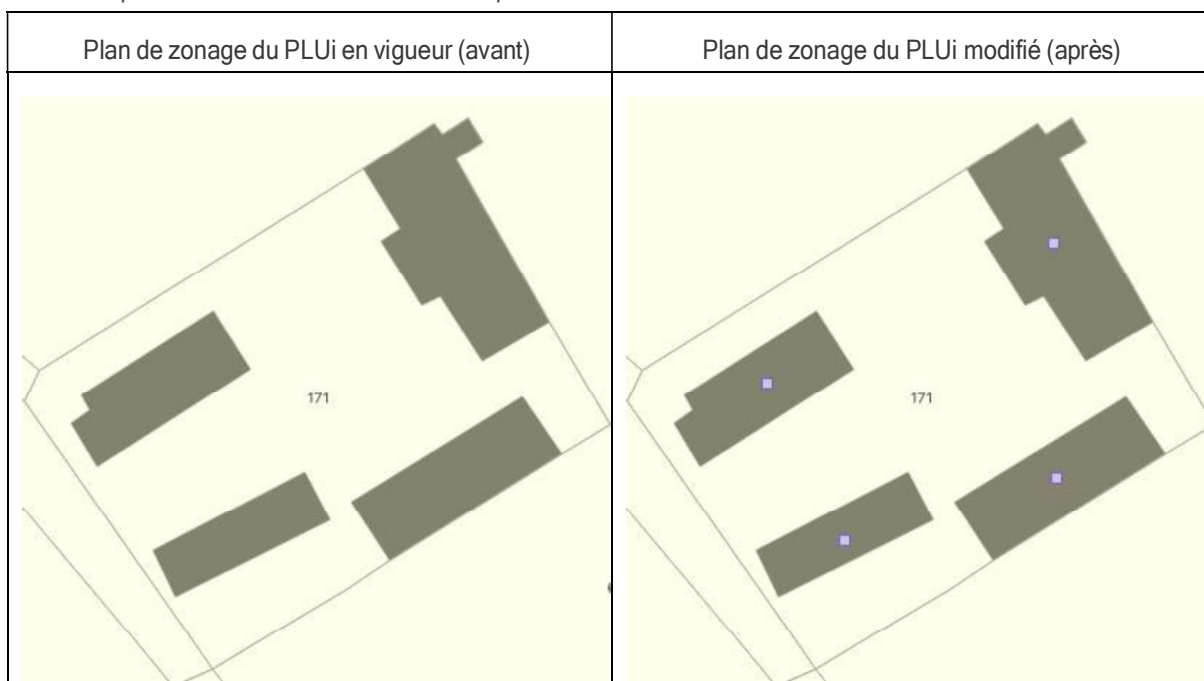
Il s'agit de deux bâtiments agricoles récemment construits (dont un seul apparaît au cadastre de juillet 2024). L'objectif est de permettre une éventuelle évolution en bâtiments de stockage industriel. Au PLUi en vigueur, ces bâtiments étaient déjà identifiés ; il s'agit de rectifier une erreur de positionnement graphique de cette identification.

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)	Plan de zonage du PLUi modifié (après)
 (Cadastre de 2023)	 (Cadastre de juillet 2024)



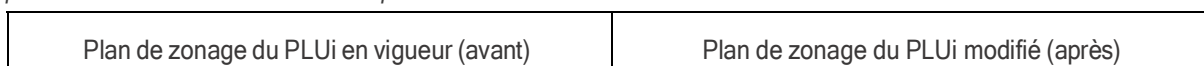
8. Parcelle A171 à Brécy

Il s'agit de 4 bâtiments agricoles anciens, n'ayant plus de caractères agricoles. *Par ailleurs, le changement de destination pourra s'effectuer sous réserve de capacité des réseaux de la commune.*



9. Parcelle A574 à Brécy

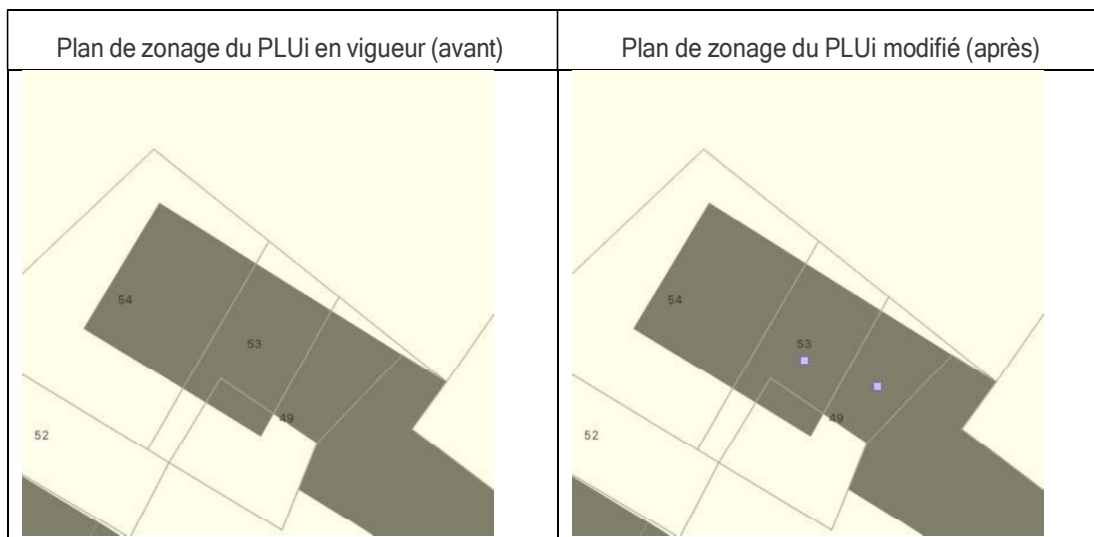
Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles n'ayant plus de caractère agricole. *Par ailleurs, le changement de destination pourra s'effectuer sous réserve de capacité des réseaux de la commune.*





10. Parcelles ZM53 et ZM49 à Allouis

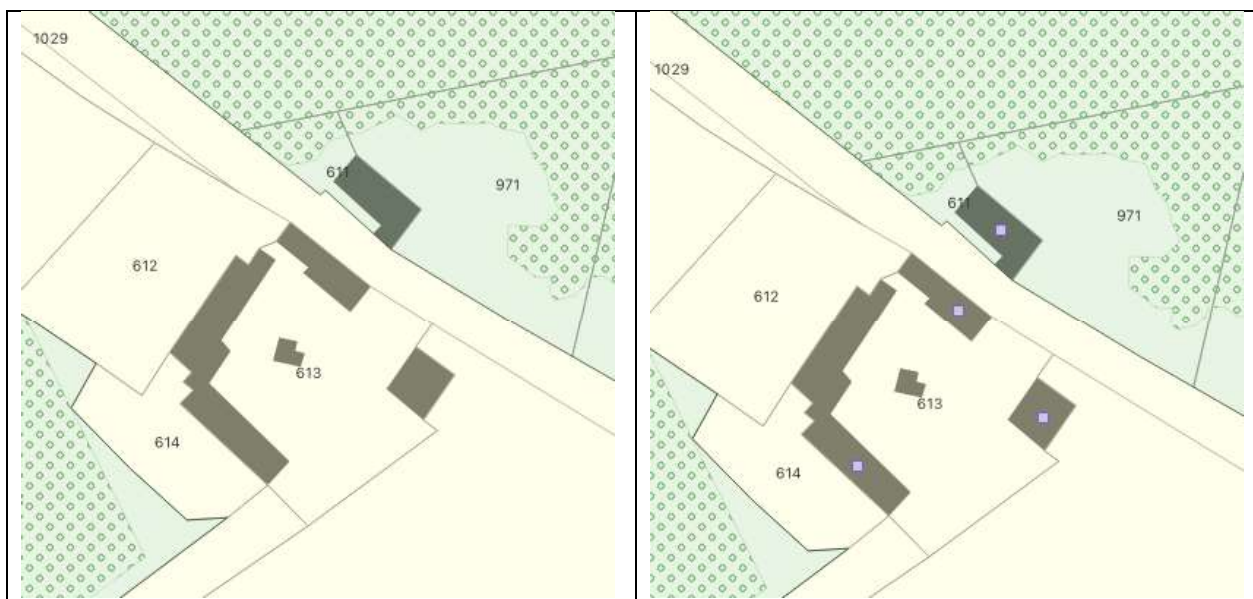
Il s'agit d'anciennes habitations et d'anciennes granges au lieu-dit « les Treilles ». Le projet est de réhabiliter une maison existante en Gîte avec changement de destination d'une partie de cette maison étant déclarée en grange. Le projet concerne les parcelles ZM54, ZM53 et ZM49. Les bâtis déclarés en granges, concernés par le changement de destination, sont situés sur les parcelles ZM53 et ZM49. Le terrain est situé dans un environnement rural, composé de bâtiments traditionnels. Le terrain est desservi par les réseaux d'électricité et eau. Pour l'assainissement, il est prévu d'installer une fosse toutes eaux avec filtre à sable vertical non drainé. Les eaux pluviales seront quant à elles rejetées vers le puisard existant.



11. Parcelles C611 et C613 à Allouis

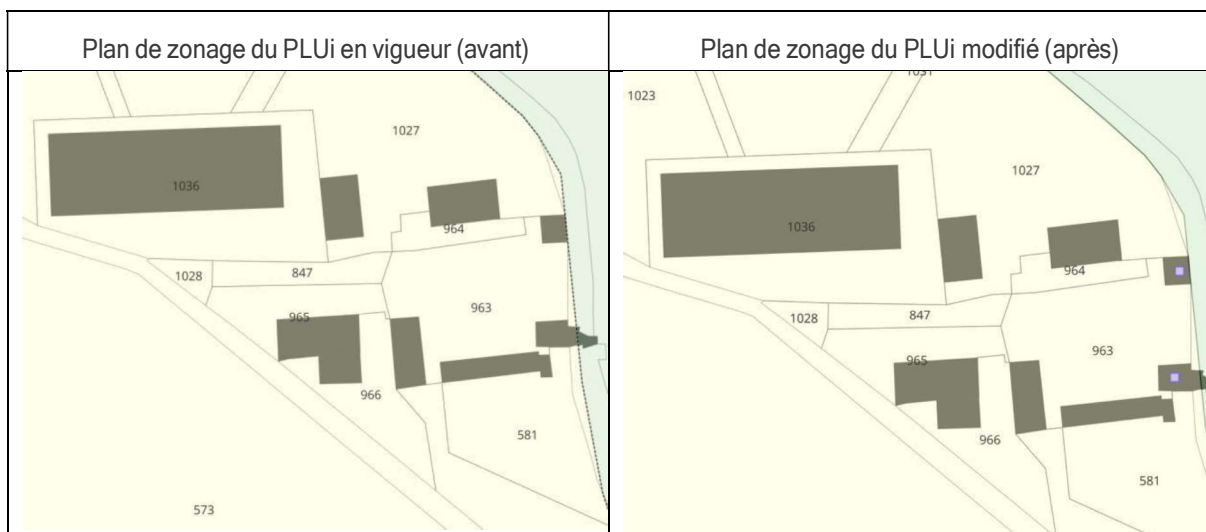
Il s'agit d'une grange, de deux étables avec annexes et d'un bâtiment de stockage au lieu-dit « la Touche ».

Plan de zonage du PLUi en vigueur (avant)	Plan de zonage du PLUi modifié (après)
---	--



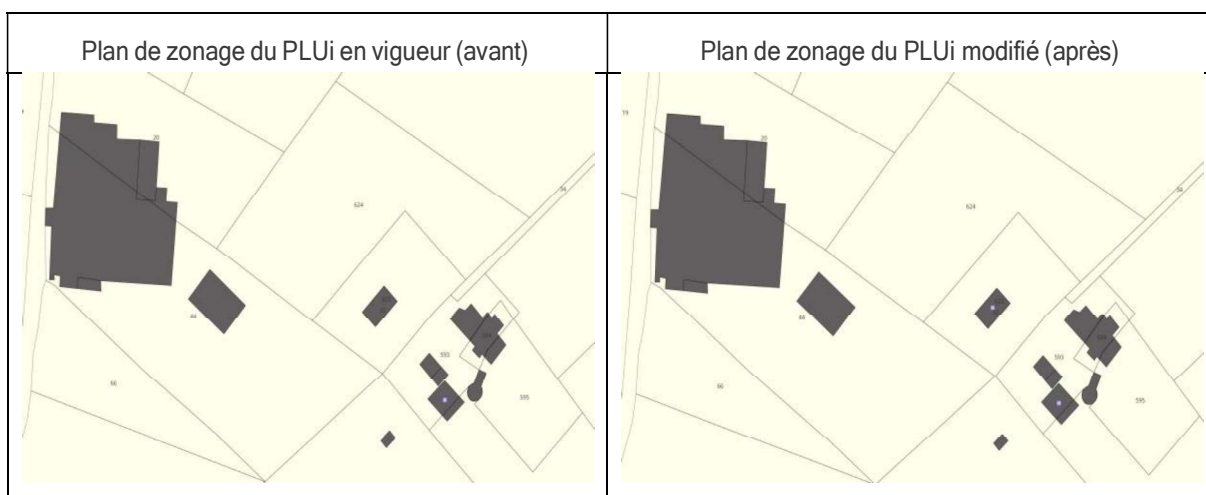
12. Parcelle D963 à Rians

Il s'agit de deux bâtiments agricoles à changer en bâtiments d'habitation, situés au Moulin de l'Écorce. Ces deux bâtiments sont respectivement le moulin et une ancienne bâtisse qui servait probablement à loger les personnes travaillant dans l'exploitation. Le projet de la propriétaire est de rénover ces deux bâtiments afin de créer des habitations à des fins locatives. Ce projet s'inscrit dans une démarche de sauvegarde et de valorisation du patrimoine local.



13. Parcelles C32 à Menetou-Salon

Il s'agit d'une grange à convertir en bâtiment d'habitation, située à Menetou-Salon, au lieu-dit « Le Colombier ».



2.2 . Identification d'éléments du patrimoine à protéger (hameau de la Borne)

a. Objectifs et justifications :

Le PLUi en vigueur identifie des éléments du patrimoine à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des sentiers à préserver au titre de l'article L.151-38 du même Code.

Certains éléments du patrimoine (architecturaux, paysagers, historiques ou naturels) du hameau de la Borne, situé sur les communes d'Henrichemont et de Morogues, n'ont pas été identifiés sur le règlement graphique, il convient donc d'ajuster celui-ci en conséquence.

Cela concerne :

- 14 puits,
- 34 arbres et haies,
- 26 trottoirs,
- Plusieurs chemins et sentiers,
- 1 lavoir,
- 4 fours/terriers.

- Objectifs et justifications de l'identification du patrimoine (lavoir, puits, fours/terriers, borne)

Le lavoir de la Somblure :

Le lavoir de la Somblure est un lieu incontournable de la vie sociale dans la société traditionnelle et son positionnement détermine l'existence de plusieurs chemins qui y conduisent. Le lavoir a fait l'objet d'une rénovation en 2013 par les habitants de La Borne, avec le soutien de la commune de Morogues. Ainsi, il convient de ne pas dénaturer le site et de protéger le bâtiment ainsi que ses abords.



Lavoir de la Somblure. Source : Les Amis de La Borne

Le hameau comprend plusieurs éléments du petit patrimoine, et notamment plusieurs puits, fours et terriers, ainsi que des bornes.

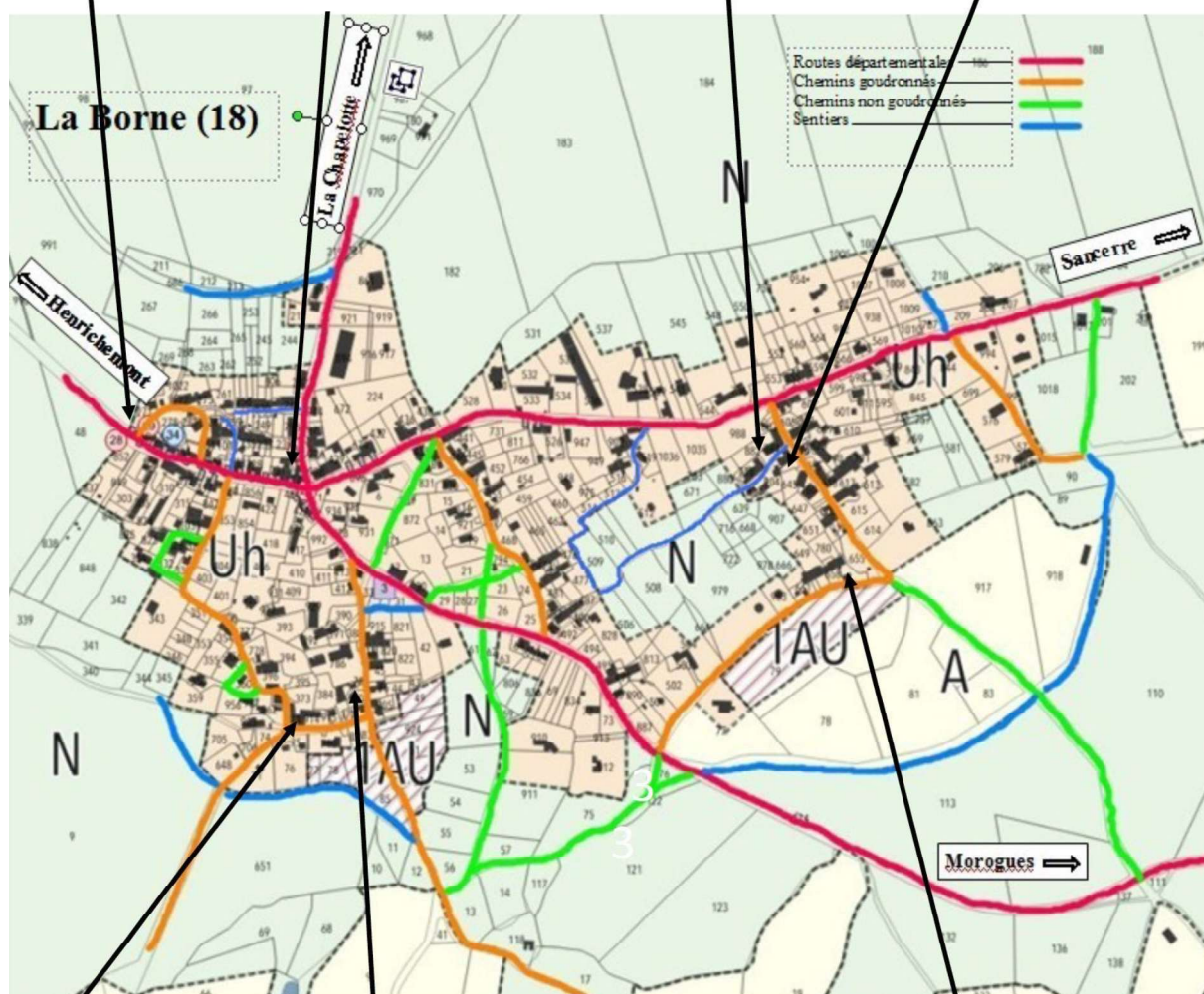
Ces éléments, situés sur le domaine public ou sur des terrains privés, sont à protéger. Pour chaque élément du patrimoine présent sur terrain privé présenté ci-après, l'identification a été acceptée par les propriétaires du terrain concerné.

Les puits :

La Borne est émaillée de nombreux puits dont des puits couverts, que l'on ne trouve que dans le village. Le positionnement de ces puits dans le village atteste de l'occupation de dizaine de familles qui pouvaient bénéficier de l'eau de ces puits collectifs. Ils sont les emblèmes d'un temps passé où les activités domestiques permettaient une vie sociale riche de partages.

Les puits concernés sont listés, puis représentés et localisés sur les images ci-dessous :

- Puits n°1 : début du chemin du Ch'tit crot entrée du village. Puit couvert la borne d'en bas
- Puits n°2 : en haut du chemin de la Somblure. La borne d'en haut.
- Puits n°3 : sur sentier La borne d'en haut. Avec le croisement du grand chemin. Arrière de l'angle des jardins de Mala
- Puits n°4 : sur grand chemin, à l'angle de l'atelier Potelune et jardins de Mala. La borne d'en haut.
- Puits n°5 : sur le chemin des grand' boutiques, après le grand four couché. Puits couvert.
- Puits n°6 : le grand chemin, à côté du four Alexandre Foucher-Potelune. La borne d'en haut.
- Puits n°7 : sur le grand chemin, face atelier Potelune.
- Puits n°8 : sente angle du chemin des Grand's boutiques et ex-atelier « Beyer-Lerat ». Puits couvert.
- Puits n°9 : sente qui part du totem, route de la Chapelotte, et qui rejoint le haut de la cour des petits souliers.
- Puits n°10 : angle de la D22 et le chemin des usages.
- Puits n°11 : angle du chemin des usages et de la D22.
- Puits n°12 : entrée de la cour des petits souliers.
- Puits n°15 : derrière habitations sur D22, face au CCLB.
- Puits n°14 : la borne d'en bas. Derrière le calvaire.





8



9



10



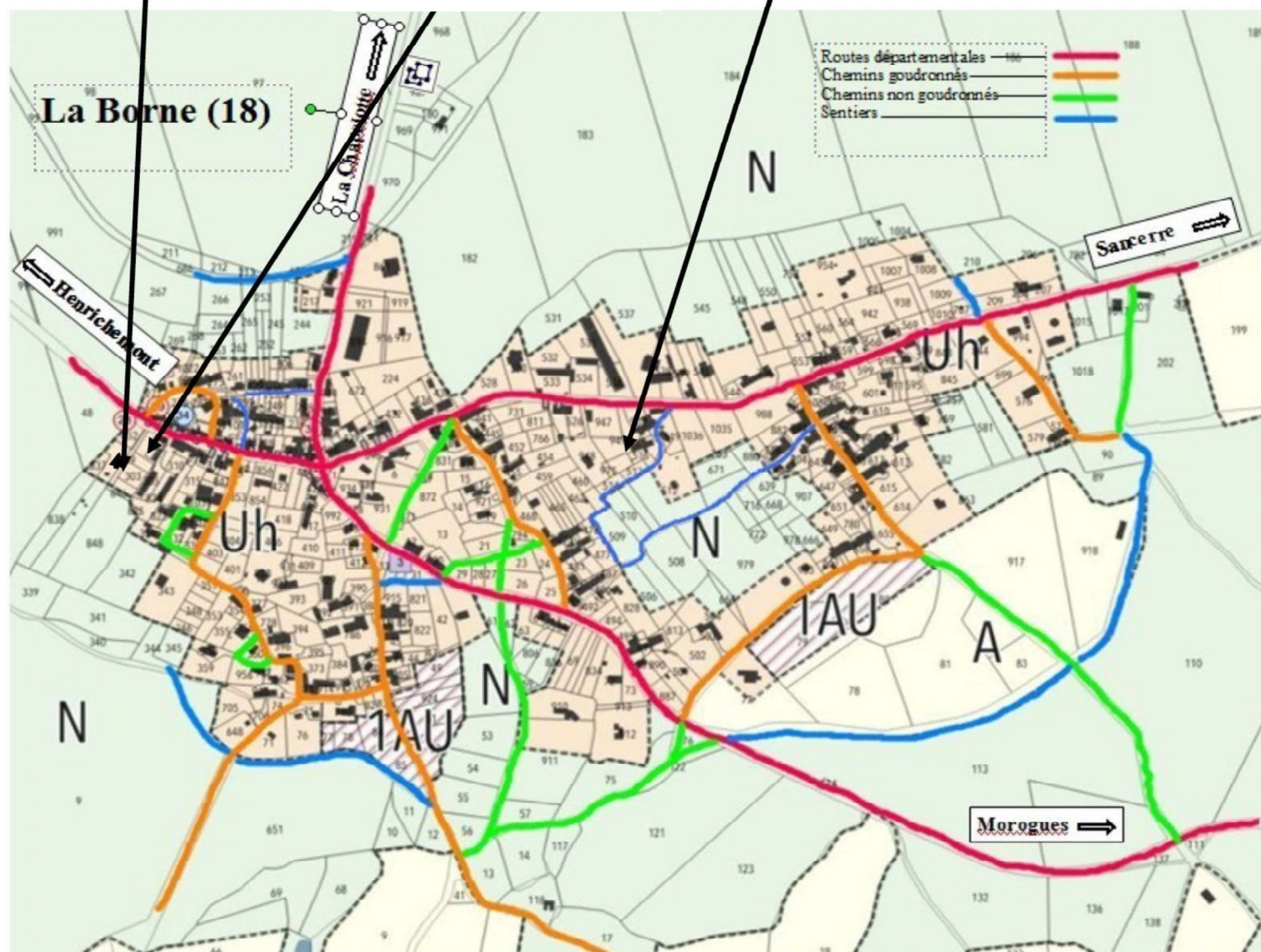
11



12

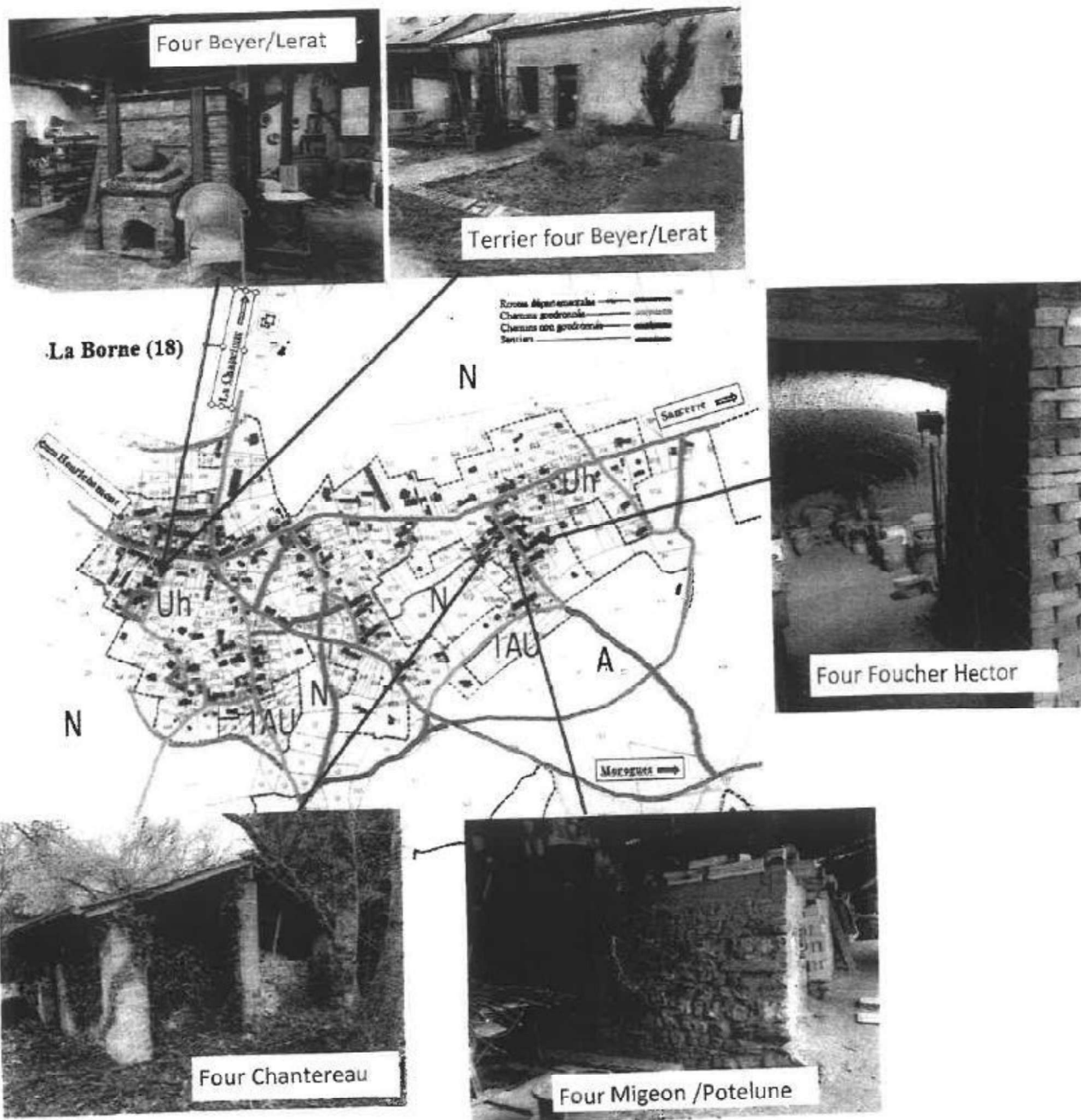


7



Les fours et terriers :

Quatre four et terriers présents sur le hameau sont à protéger. Ces derniers sont présentés sur l'image suivante.

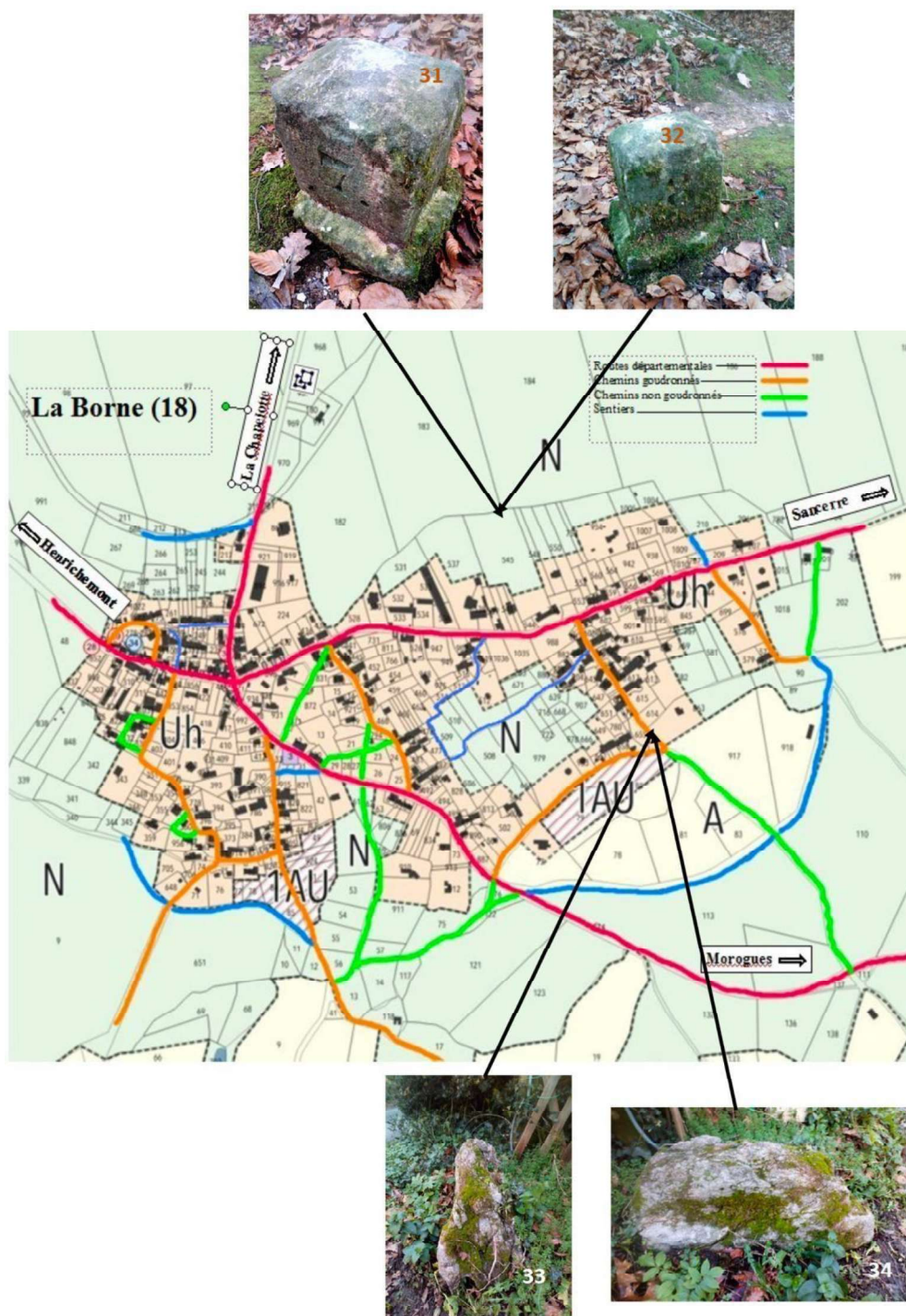


Les bornes :

Le hameau comprend des bornes historiques à protéger. Cela concerne notamment :

- Une borne de forêt en pierre taillée biface, constituant un marquage historique des pourtours de village.
- Un caillou frontière, indiqué par Prosper comme étant un caillou marquant la frontière entre Boisbelle et la France.

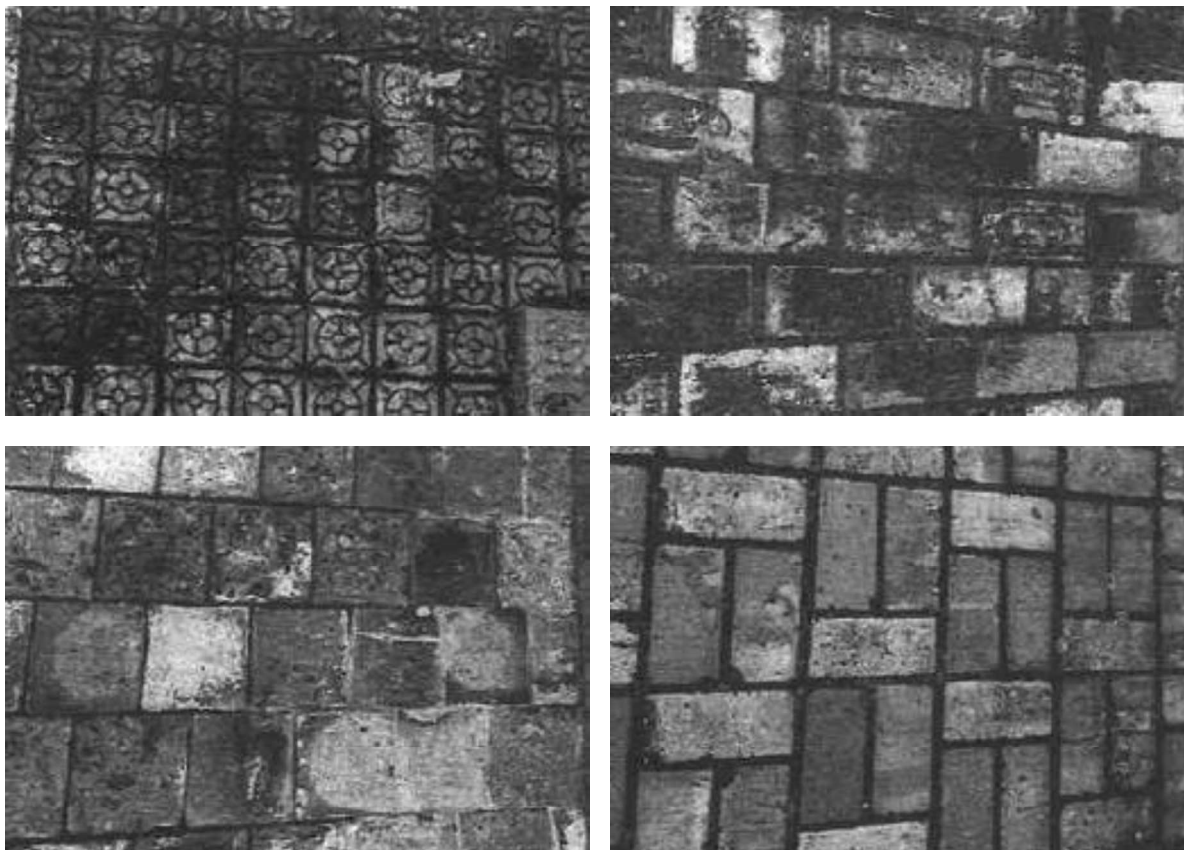
Ces bornes sont présentées sur l'image ci-dessous :



- Objectifs et justifications des trottoirs à préserver

Le hameau comprend plusieurs trottoirs dotés de revêtements céramiques (pavés, carrelages briques, ...) datant du 19^e et 20^e siècle, à protéger. La majorité des trottoirs à identifier dans la présente modification de droit commun étaient déjà identifiés sous la mention « éléments architecturaux linéaires » dans le PLUi en vigueur. Ces trottoirs, ainsi que les nouveaux trottoirs identifiés, porteront la mention « trottoir et son revêtement » dans le PLU modifié, afin de mieux préciser la protection.

Les types de revêtements présents sur ces trottoirs sont présentés sur les photographies ci-dessous :



Photographies fournies par l'association Les Amis de la Borne.

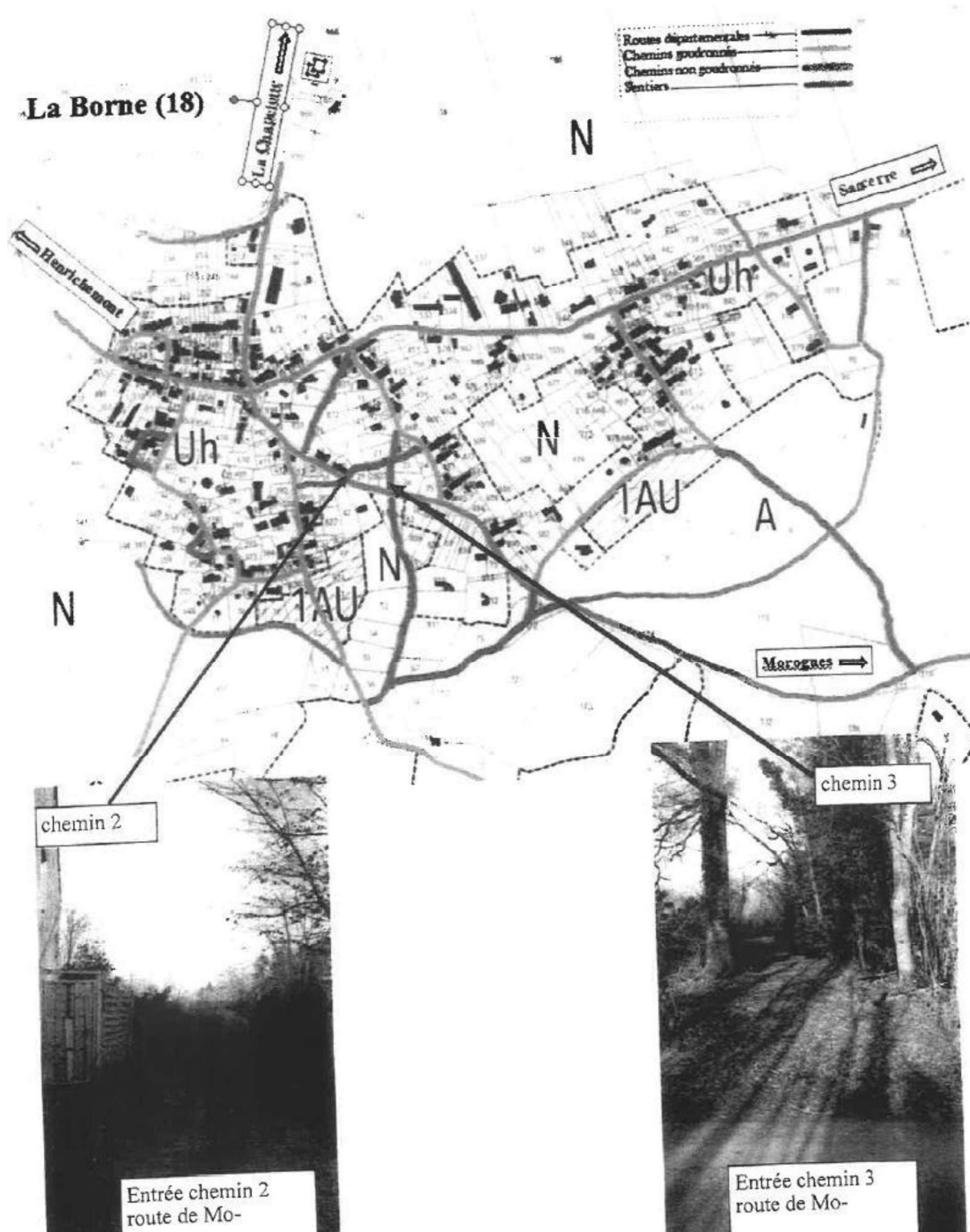
Les parcelles et les voies des trottoirs concernés sont énumérées dans le tableau ci-dessous :

Voie concernée	Parcelle concernée
Route de la Chapelotte	C 242
Route de la Chapelotte	C 724
Route d'Henrichemont	C 228
Route d'Henrichemont	C 817
Route d'Henrichemont	C 231
Route d'Henrichemont	C 727 et C 728
Route d'Henrichemont	C 233
Route d'Henrichemont	C 292
Route d'Henrichemont	C 751

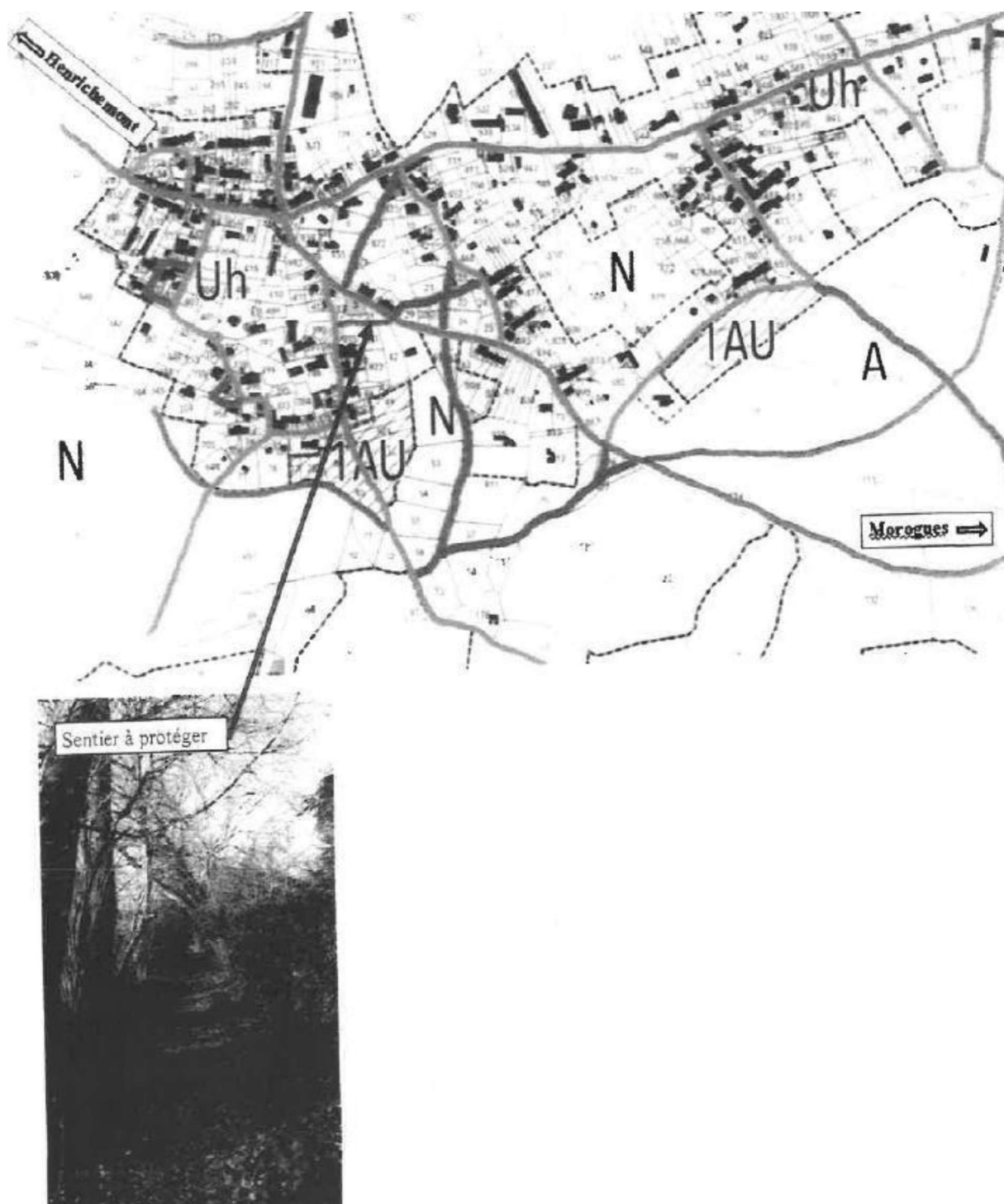
Route d'Henrichemont	C 296, 297, 298
Route d'Henrichemont	C 311
Route d'Henrichemont	C 317 et C 318
Place Jean Gauthier	C 426 et C 427
Grand Route	C 430 et C 431
Grand Route	C 674
Grand Route	C 439
Grand Route	C 526 et C 527
Route de Sancerre	C 603 et C 604
Le Grand Chemin	C 884
Le Grand Chemin	C 709

- Objectifs et justifications des chemins et sentiers à préserver

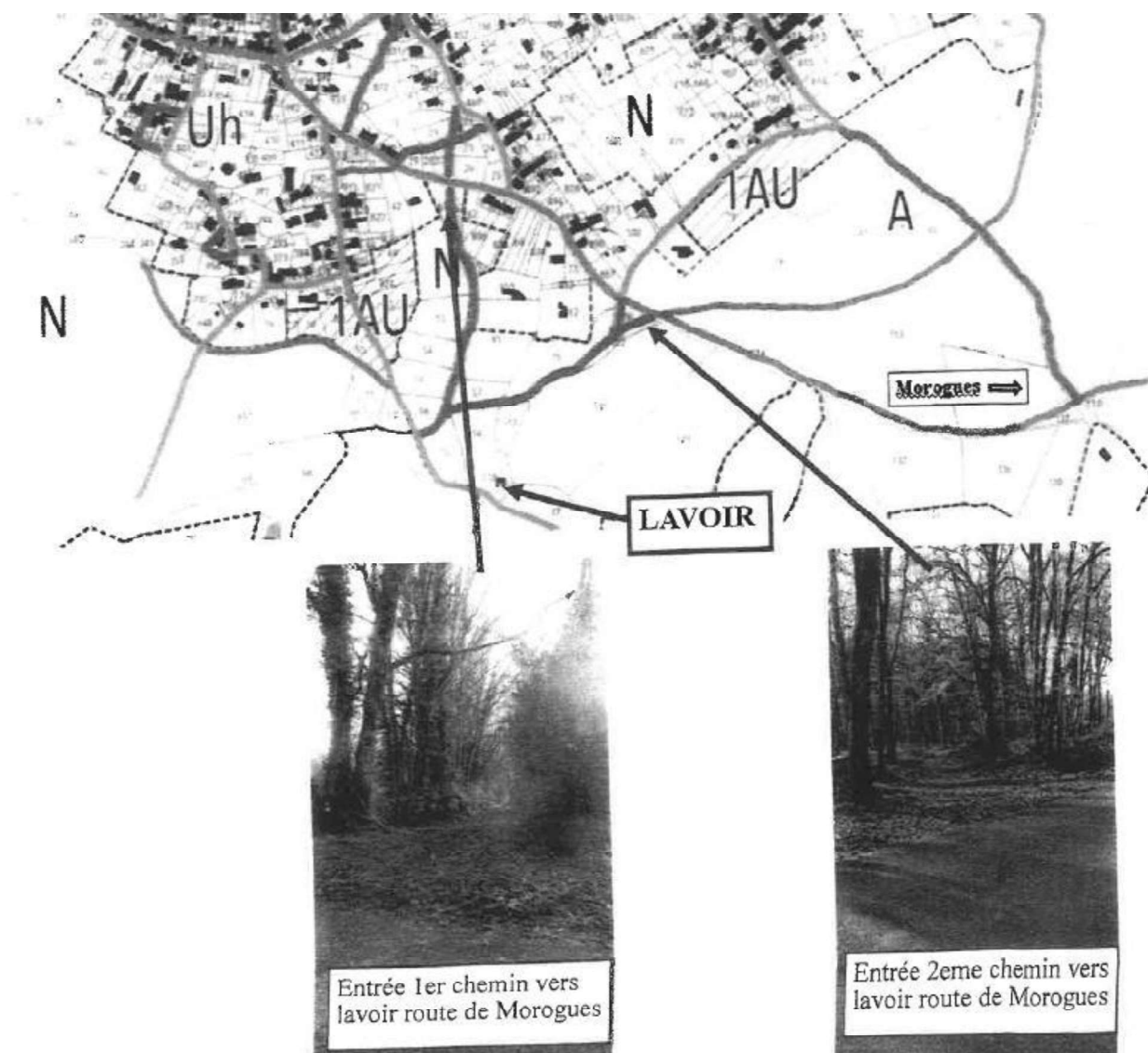
Plusieurs chemins et sentiers, représentés sur les images ci-dessous sont à préserver.



Chemins du village.



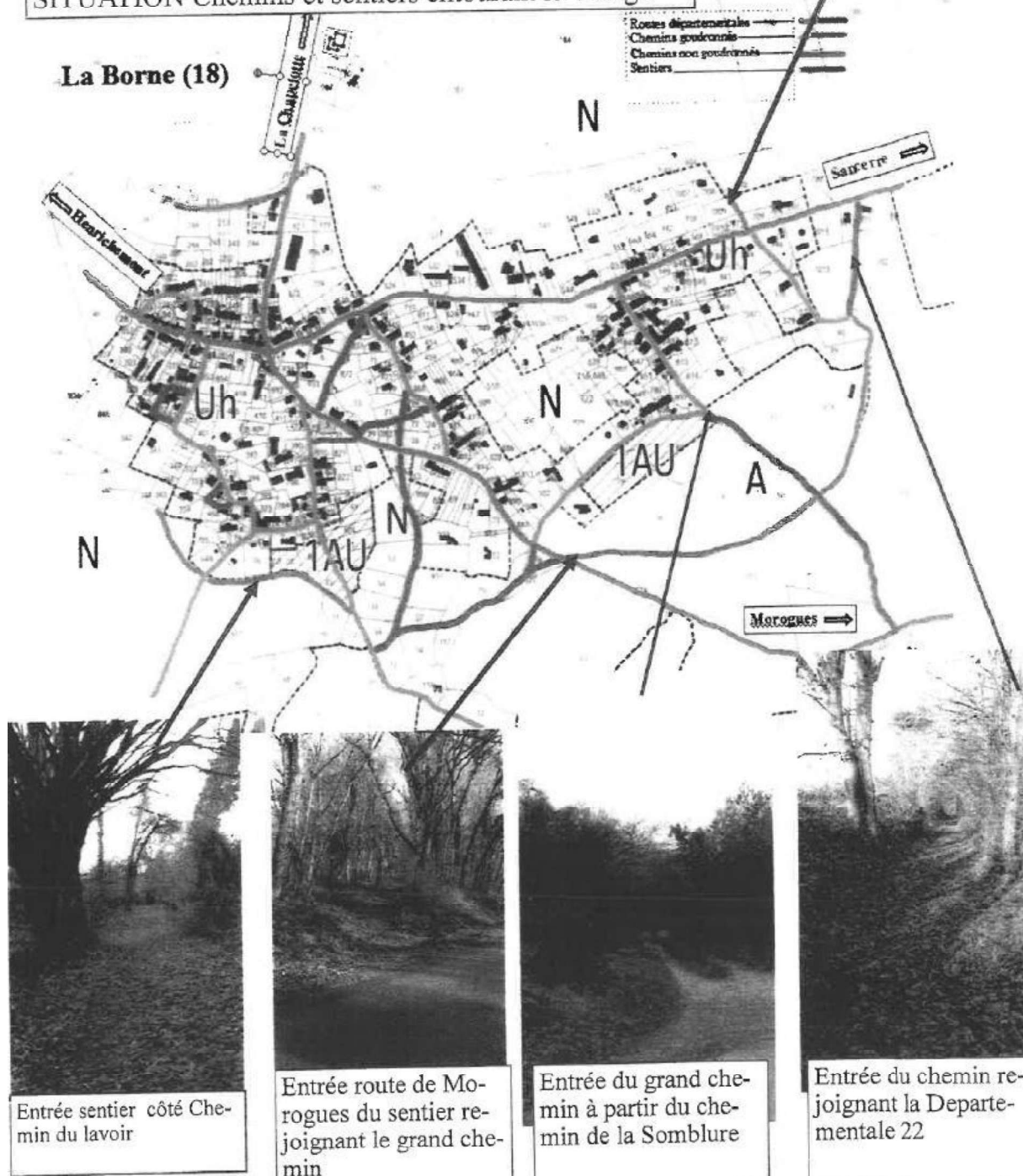
Sentier au cœur du village.



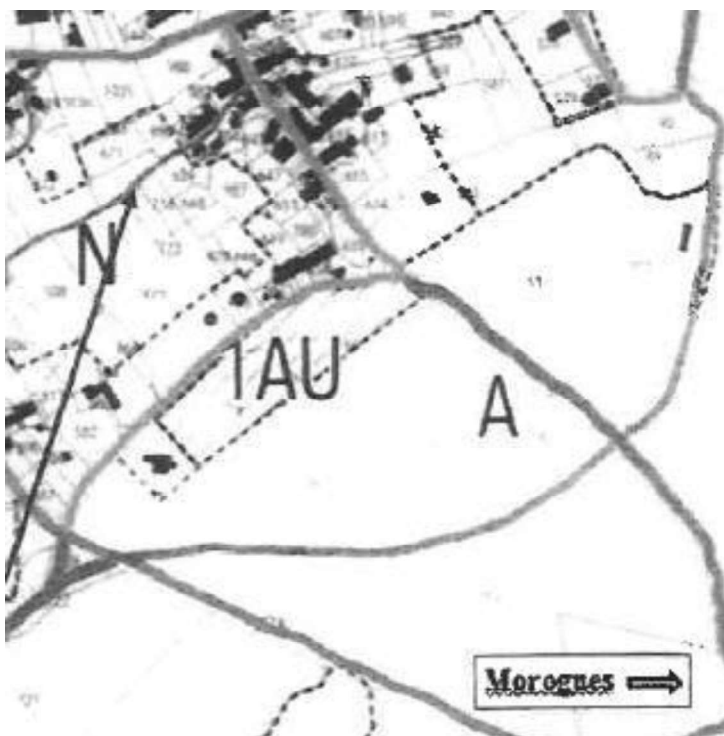
Chemins desservant le lavoir.

Plusieurs chemins et sentiers permettent de sortir du village ou d'en faire le tour. Si ils sont moins soumis au risque de bitumage car étant en dehors des zones urbanisées, ils sont souvent inclus dans un plan de balisage pour la randonnée pédestre type GR et doivent être protégés à ce titre.

SITUATION Chemins et sentiers entourant le village



Chemins et sentiers entourant le village.



Chemin privé, délimité au cadastre.

- Objectifs et justifications des arbres et haies à protéger

Le hameau de La Borne comprend plusieurs haies et arbres remarquables qu'il convient de préserver, aussi bien pour les repères et refuges de biodiversités qu'ils représentent pour la faune, que pour leur aspect paysager, leur rôle de marqueur historique de l'évolution du village, de délimitation des espaces et de repères pour les habitants et visiteurs usagers des lieux.

Les différents arbres et haies à protéger sont énumérés dans la liste et représentés sur les illustrations ci-dessous.

- 1 : Grand arbre devant Totem, route de la Chapelotte. Repère visuel.
- 2 : Arbres Haut du chemin qui relie le chemin du lavoir à la route de Morogues. Ombre, biodiversité, repère visuel.
- 3 : Arbre bord de chemin qui relie la route de Morogues au chemin des usages.
- 4 : début de chemin marqué par 2 arbres anciennement trognés. Utilité du bois dans l'environnement professionnel des très nombreux potiers ayant vécu ici. Et repère de déambulation pour remonter vers la Borne d'en Haut.
- 5 : Vieux arbres trognés. Donne à l'ensemble du chemin, une direction, des repères visuels. Sur Allée forestière route de Morogues.
- 6 : AR : Châtaignier. Sur enclos privé. Arbre fendu. A sauver.
- 7 : Vieil arbre sur chemin parallèle au chemin de la Thurée. La Borne d'en bas.
- 8 : AR : Ancienne trogne sur chemin derrière chez Mado. Magnifique arbre séculaire. Probablement très ancien.
- 9 : Cèdre sur terrain privé. La borne d'en Bas.
- 10 : Haie libre le long du chemin des gran's boutiques.
- 11 : Arbre devant atelier Françoise Quiney. Taillé de manière à épargner les bâtiments proches de 4 ateliers de potiers (Lerat, Quiney, Joulia, Talbot)
- 12 : Chemin arboré qui relie le chemin du lavoir et la route de Morogues
- 13 : Haie forestière : Arbres délimitant des parcelles privées avec le chemin forestier
- 14 : Haie arborée, route de Morogues.

15 : Alignements d'arbres sur forêt caisse d'épargne CE, derrière le Centre Céramique. Au milieu se situe un fossé qui court tout le long depuis le musée, jusqu'au chemin qui rejoint le château d'eau.

16 : AR : Vers château d'eau : Arbre indiquant un changement d'orientation du chemin. Repère visuel. La Borne d'en Haut.

17 : Haie arbustive libre, haut du chemin de la Somblure.

18 : AR : dans haie type Ha, chemin forestier de la Somblure, Très beau Meurisier.

19 : Arbre anciennement trogné en bordure de chemin forestier qui relie la fin du chemin des Brons, pour redescendre vers le chemin de la Somblure.

20 : AR : Bas du chemin de la Somblure. Dans haie type Haie arbustive.





Chemin arboré



Haie forestière



Haie arborée, route de Morogues

Alignements d'arbres sur forêt

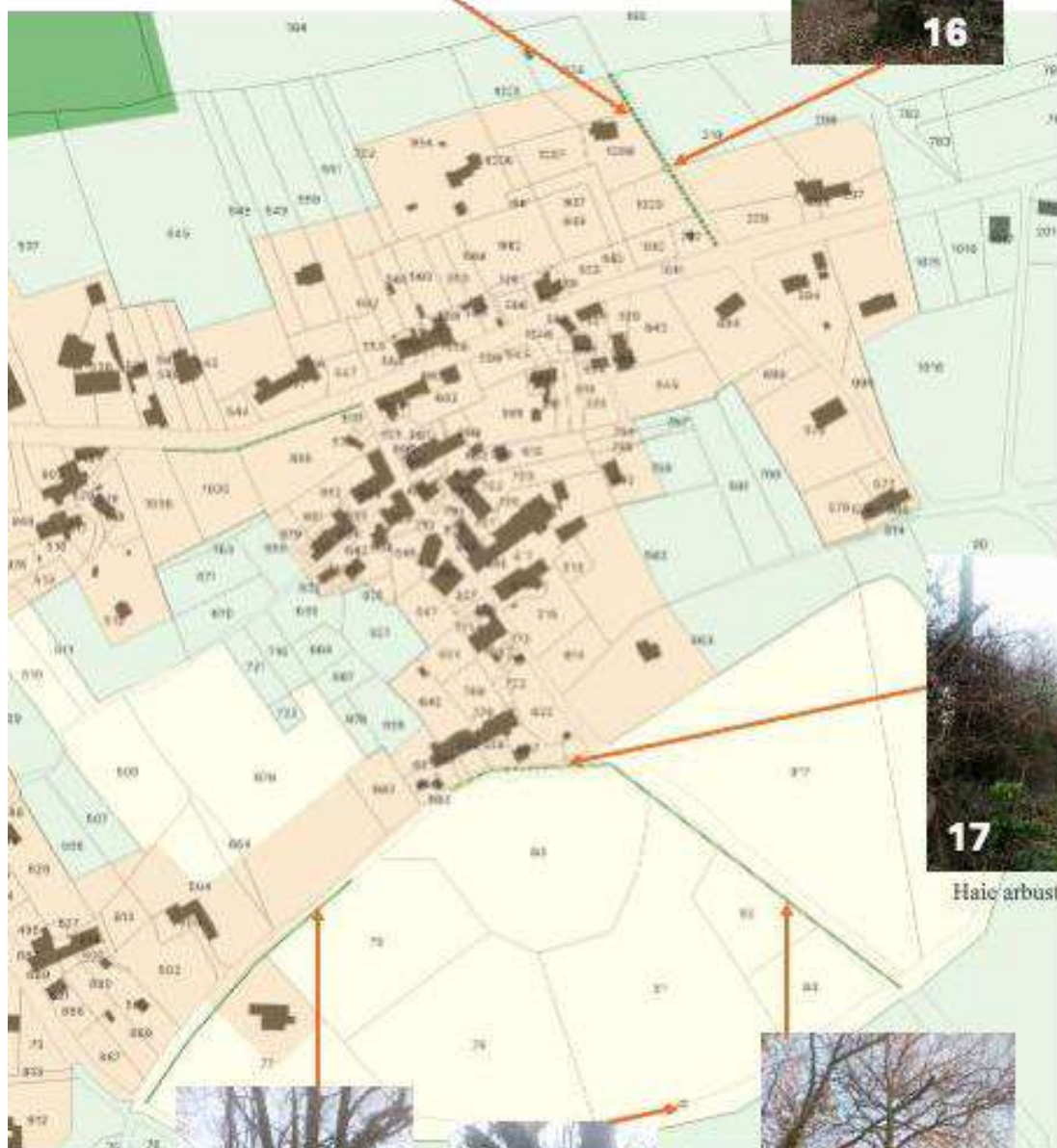


15

AR : Vers château d'eau : Arbre indiquant un changement d'orientation du chemin.



16



17

Haie arbustive libre



20

AR : Bas du chemin de la Somblure.



19

Arbre anciennement trogné



18

AR : Meurisier

Le présent point de modification simplifié **s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, notamment dans l'objectif suivant :

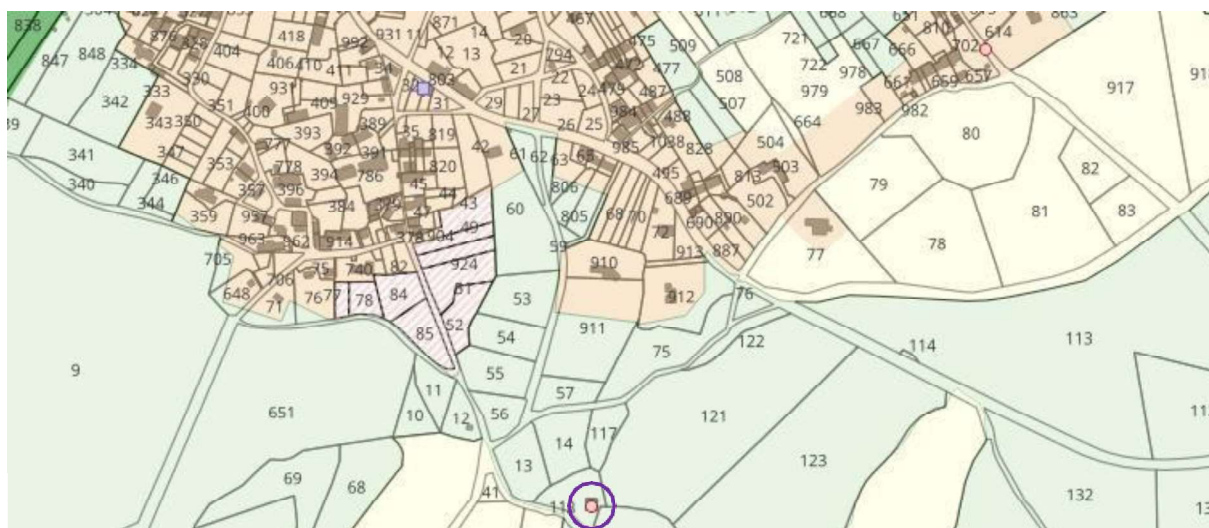
- *Axe 3.1 Affirmer le positionnement touristique « Berry-Sancerre-Sologne ». Le PADD mentionne notamment le centre de céramique contemporaine de La Borne comme site remarquable attractif, et mentionne également les expositions organisées à La Borne.*
- *Axe 3.3 Renforcer la qualité du cadre de vie et des paysages par la préservation de la trame verte et bleue.*

b. Contenu de la modification

La modification concerne le règlement graphique, via l'identification de plusieurs éléments du patrimoine à protéger, et les annexes du règlement écrit.

- Identification du lavoir

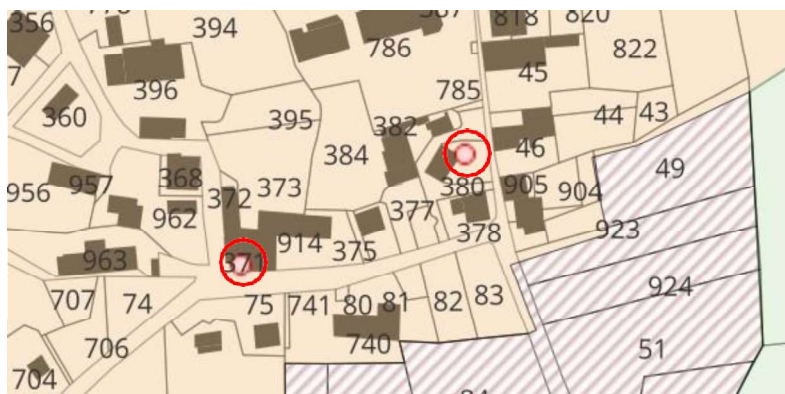
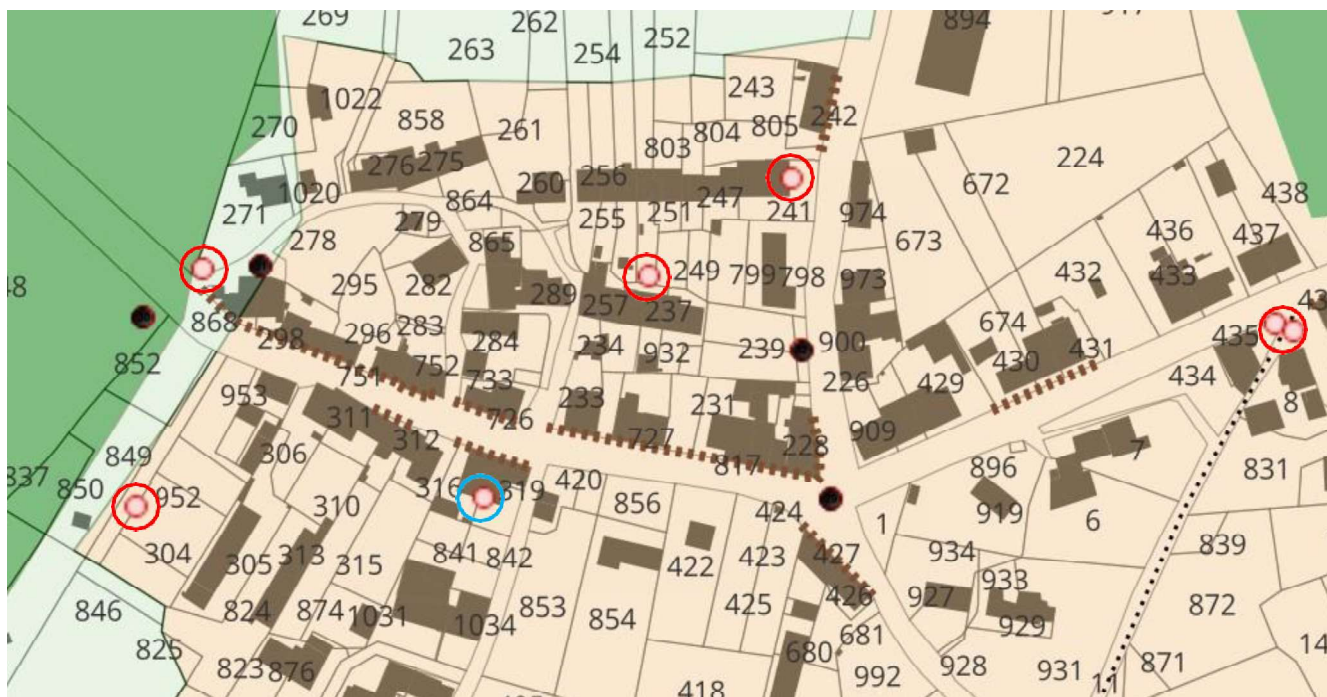
Le cercle violet correspond au lavoir de la Somblure.

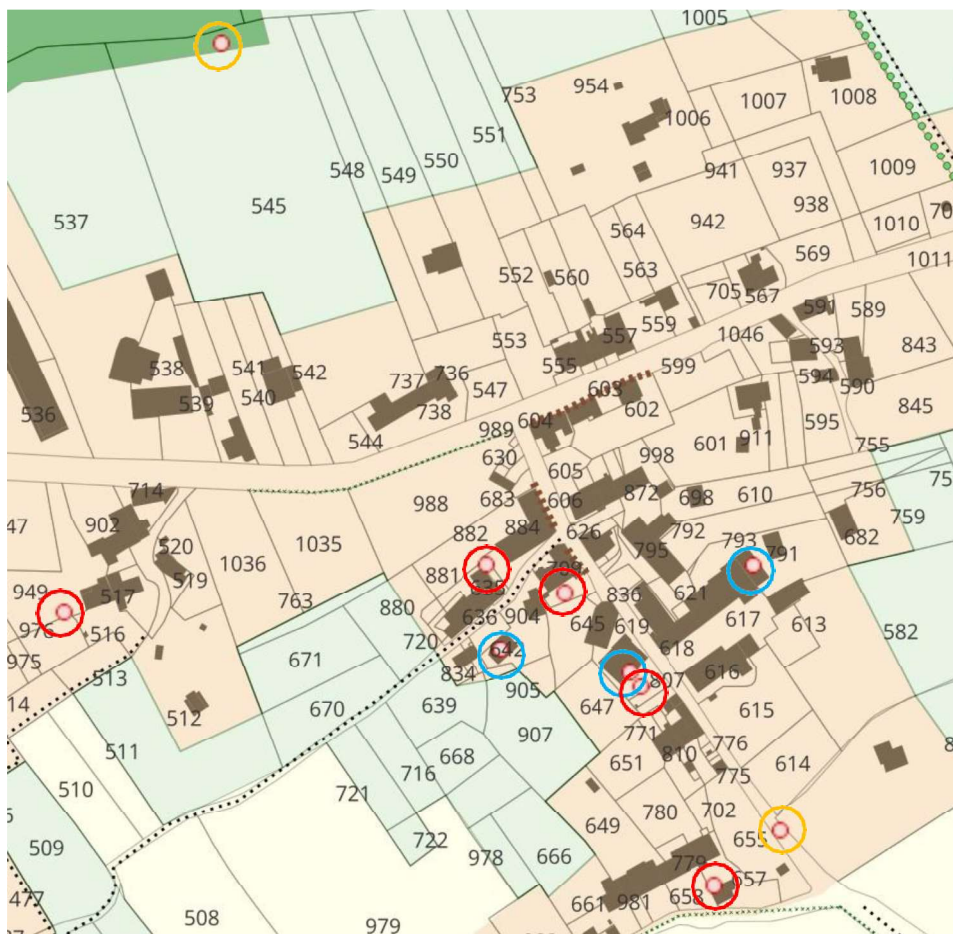


- Identification du petit patrimoine (puits, fours/terriers, borne) :

Les points rouges identifiés sur les cartes ci-dessous correspondent au patrimoine à protégé identifié lors de la présente modification simplifiée. Les ronds noirs correspondent au patrimoine déjà identifié dans le PLU en vigueur. Le patrimoine ajouté par la présente modification est représenté par :

- un cercle rouge pour les puits ;
- un cercle bleu pour les fours/terriers ;
- un cercle jaune pour les bornes

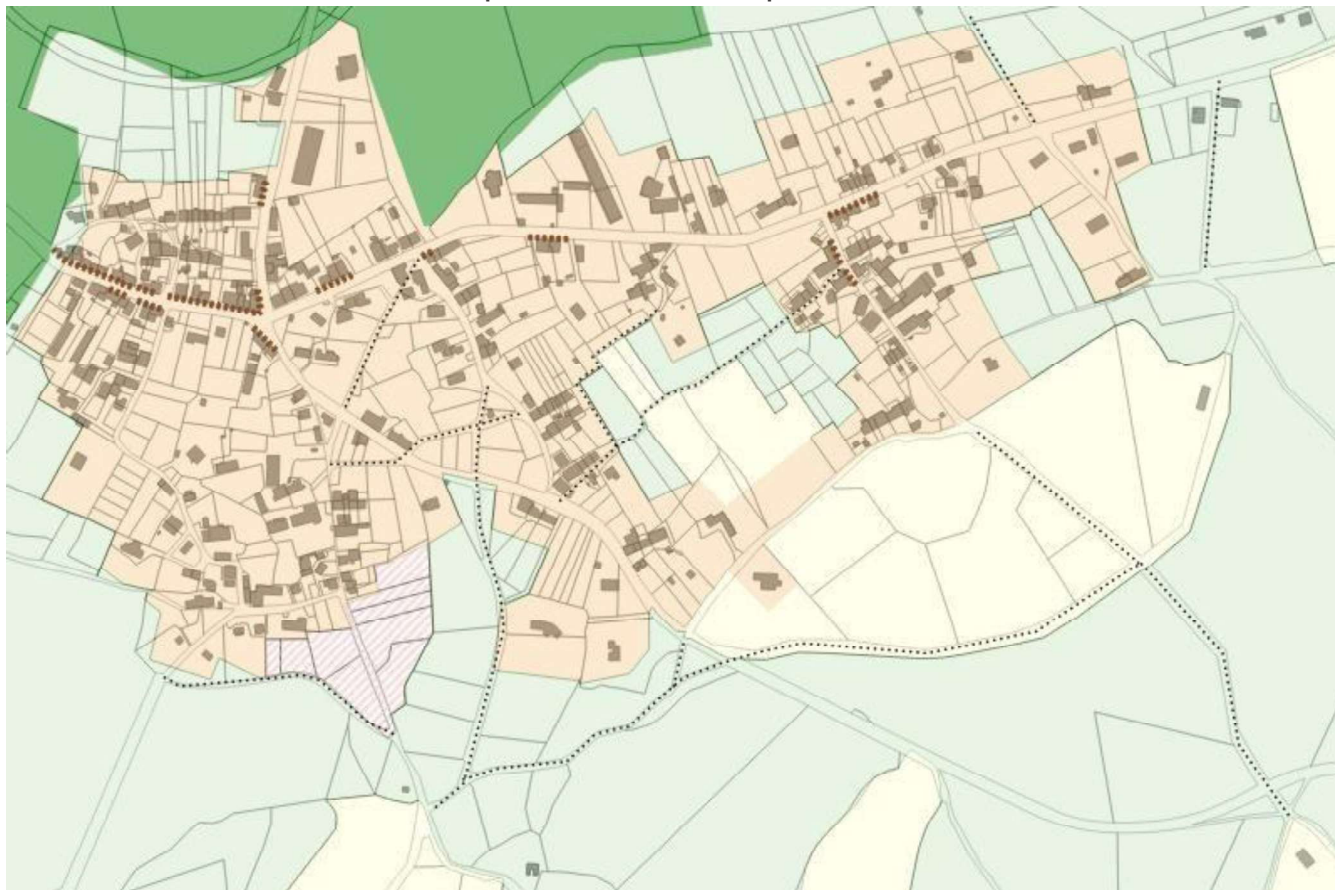




- Identification des trottoirs et des chemins à protéger

La modification simplifiée n°1 du PLUi identifie plusieurs chemins et trottoirs, dont certains étaient déjà identifiés en tant qu'éléments architecturaux linéaires à protéger, au PLUi en vigueur.

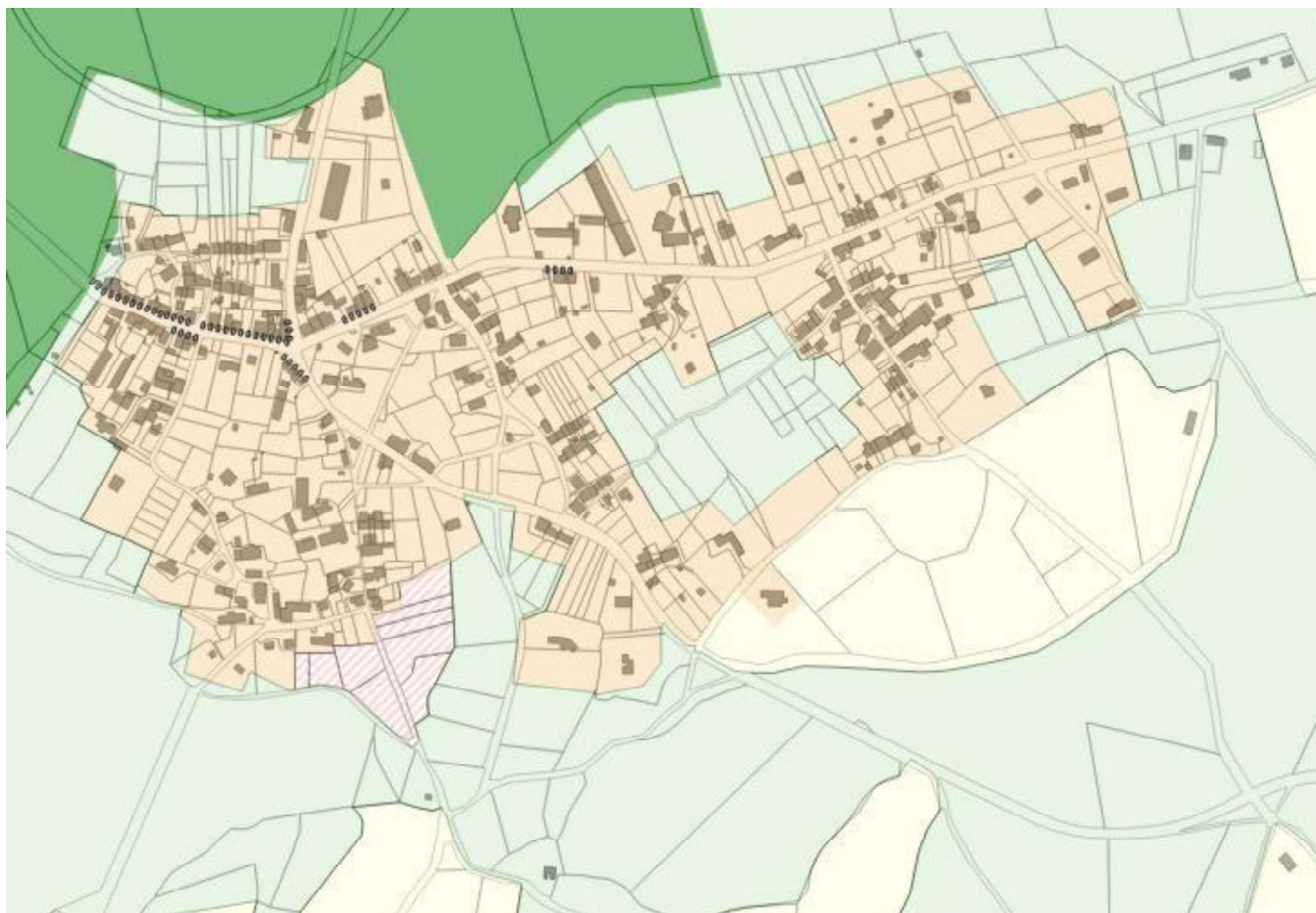
Chemins et trottoirs identifiés dans la présente modification simplifiée du PLUi :



.... Chemin à protéger, au titre de l'article L 151-19 du CU

.... Trottoir et son revêtement à protéger, au titre de l'article L 151-19 du CU

Trottoirs déjà identifiés au PLUi en vigueur, en tant qu'éléments architecturaux linéaires à protéger :

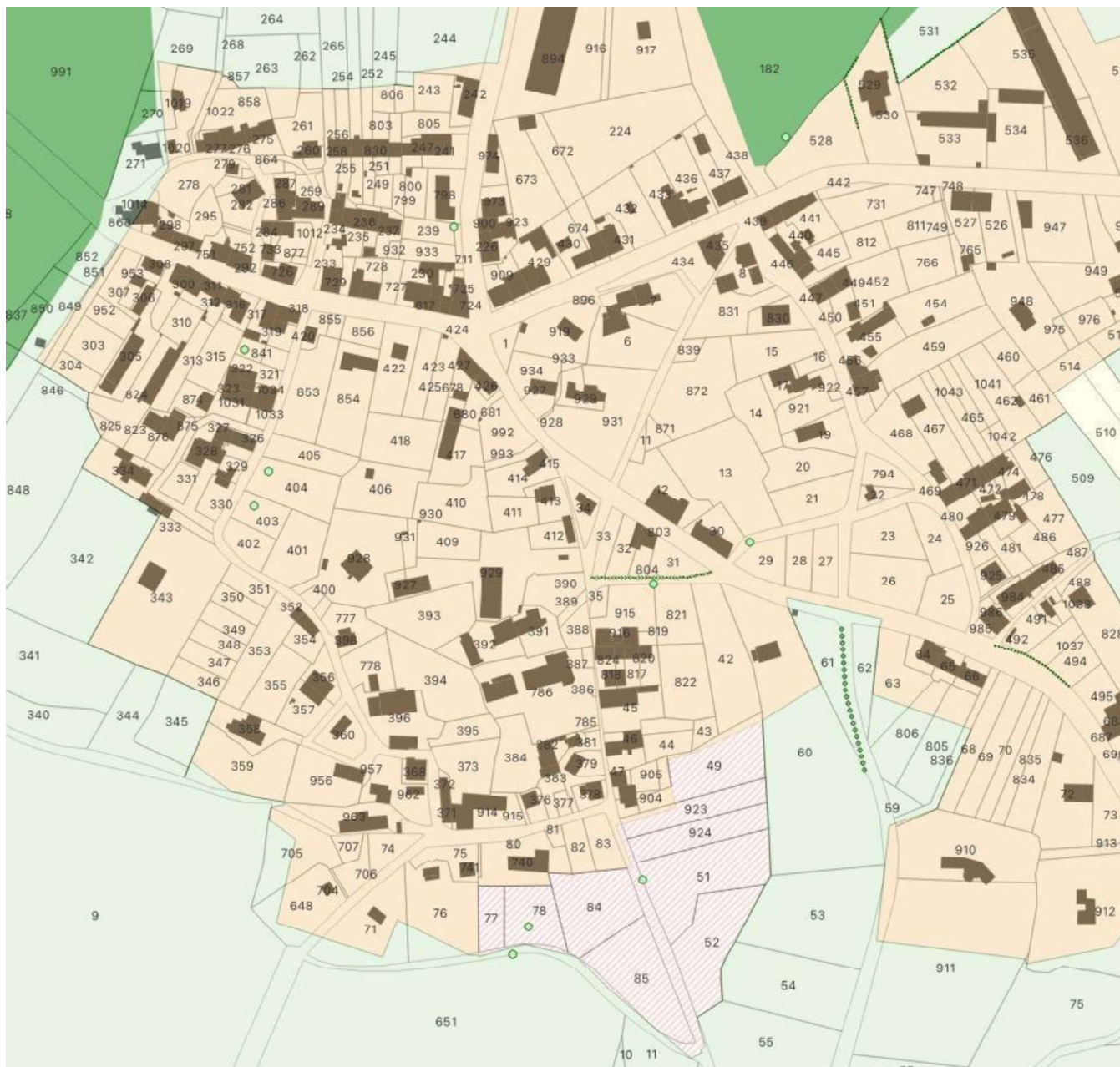


----- Elément architectural linéaire à protéger (mur,...), au titre de l'article L 151-19 du CU

- Identification du patrimoine végétal :

Aucune haie et aucun arbre ou alignement d'arbres n'est identifié au sein du village dans le PLUi en vigueur. Les haies, alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés sur la présente modification du PLUi sont localisés ci-dessous.

Haies, alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés par la présente modification simplifiée du PLUi



..... Alignement d'arbres à protéger, au titre de l'article L 151-23 du CU

~~~~~ Haies bocagères et autres haies à protéger, au titre de l'article L 151-23 du CU

● Arbre remarquable à protéger, au titre de l'article L 151-19 du CU



## 2.3 Rectification du périmètre de la zone Ne pour la mettre en cohérence avec l'activité existante à Saint-Georges-sur-Moulon

### a. Objectifs et justifications :

Le PLUi en vigueur comprend un plan de zonage définissant les contours des différentes zones et secteurs du territoire. La zone N comprend notamment un secteur Ne, autorisant sous conditions des constructions en compléments des dispositions applicables à la zone N.

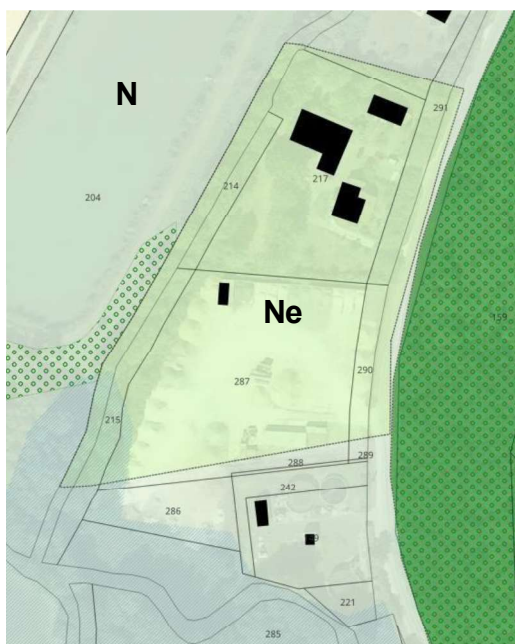
La présente modification simplifiée n°1 vise à rectifier au plan de zonage un périmètre de STECAL Ne, afin de correspondre à l'occupation réelle du sol. En effet, un périmètre artificialisé est classé en zone N au PLU en vigueur au lieu d'être inclus au sein du STECAL Ne adjacent.

Ce point de modification ne concerne donc pas l'agrandissement d'un STECAL mais bien la rectification d'une erreur matérielle.

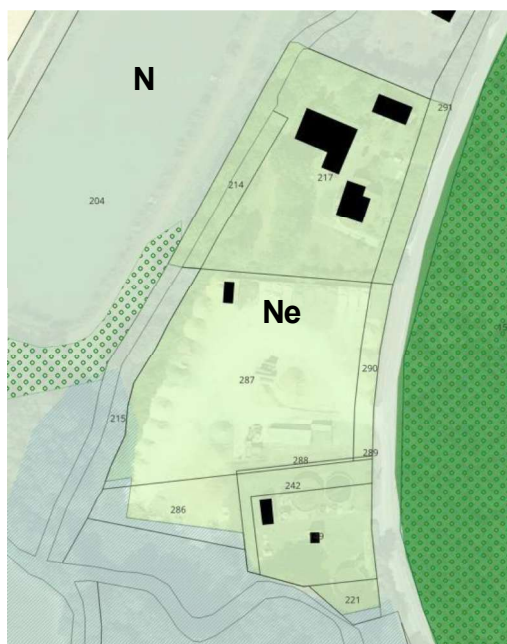
### b. Contenu de la modification :

La modification simplifiée vise à rectifier le périmètre d'un secteur Ne situé sur la commune de Saint-Georges-sur-Moulon, afin d'inclure l'ensemble de l'espace artificialisé occupé par l'activité justifiant ce secteur et de mieux correspondre à la réalité de terrain. Ainsi, les parcelles ZC 286, 242, 149 et 221 (en partie) sont ajoutées au STECAL Ne. Par ailleurs, le STECAL rectifié exclu les zones humides identifiées par le PLUi ainsi que les surfaces boisées de la parcelle ZC 215.

Avant :



Après :



### c. Actualisation de la superficie du secteur

Superficie du périmètre :

| Superficie au PLU en vigueur | Superficie après modification |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1,75 ha                      | 1,93 ha                       |

## **2.4 . Ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un rond-point, sur la commune de Fussy**

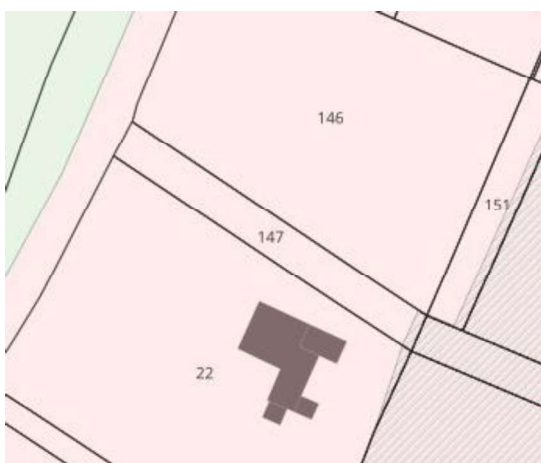
### **a. Objectifs et justifications :**

Le projet de création d'un rond-point sur la commune de Fussy, au niveau de la rue du Pressoir (parcelle ZC 147), empiète très légèrement sur deux parcelles adjacentes situées en zones urbaines, les parcelles ZC146 et AE 22. La parcelle ZC146, non construite, a fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme, ayant reçu une réponse positive. Cet emplacement réservé, situé quasi-intégralement sur la rue du pressoir, ne diminue pas les possibilités de construire.

### **b. Contenu de la modification :**

Ajout d'un emplacement réservé de 651 m<sup>2</sup> au niveau de la rue du Pressoir, sur la commune de Fussy.

Avant :



Après :



## **2.5 . Ajout en annexe de l'arrêté n°2025-0086 du 20/01/2025 définissant les obligations légales de débroussaillage**

La présente modification simplifiée est l'opportunité d'ajouter aux annexes du PLUi l'arrêté du 20/01/2025, définissant les obligations légales de débroussaillage dans les massifs exposés au risque feux de forêt du département du Cher, au titre de l'article L. 132-1 du code forestier.