

COMMUNAUTE DE COMMUNES ROMORANTINAIS ET MONESTOIS



Révision allégée du PLU de Mennetou-
sur-Cher



Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Romorantin-Lanthenay,
Le Président,

Dossier 22044122
01/02/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Communauté de Communes Romorantinois
et Monestois
Révision allégée du PLU de
Mennetou-sur-Cher

Notice de
présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	01/02/2023	Révision allégée n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	FR – Cheffe de projet en urbanisme et aménagement	2023/02/01	
Validation			



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEE DU PLU	9
CHAPITRE 2.	CHOIX DE LA PROCEDURE.....	13
CHAPITRE 3.	CORRECTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATION	17
3.1	Correction apportée et justifications	18
3.1.1	Adaptation apportée au règlement graphique (plan de zonage).....	19
3.1.2	Adaptation apportée au Règlement écrit	19
3.2	Autres pièces du PLU	19
3.2.1	Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	19
3.2.2	PADD	19

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- Le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- Le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- Les annexes

La commune de Mennetou-sur-Cher est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/12/2012.

Celui-ci a connu depuis son approbation plusieurs procédures visant à le faire évoluer :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 13/04/2015
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 21/09/2021

La présente procédure constitue donc la révision allégée n°1 du PLU de Mennetou-sur-Cher.



Les objectifs de cette Révision Allégée sont les suivants :

- Permettre l'implantation d'une ferme photovoltaïque le long de l'A85

La compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ayant été transférée à la Communauté de Communes Romorantinois et Monestois, c'est à la Communauté de Communes de mener cette procédure, en concertation avec la commune de Mennetou-sur-Cher.

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

Les procédures de révision générale et de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L. 153-31 à L. 153-35** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

▪ **Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 01 février 2023) :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

▪ **Article L. 153-32 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 01 février 2023) :

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

▪ **Article L. 153-33 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 01 février 2023) :

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article [L. 153-12](#) peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

▪ **Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 01 février 2023) :

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.

▪ **Article L. 153-35 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 01 février 2023) :

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.

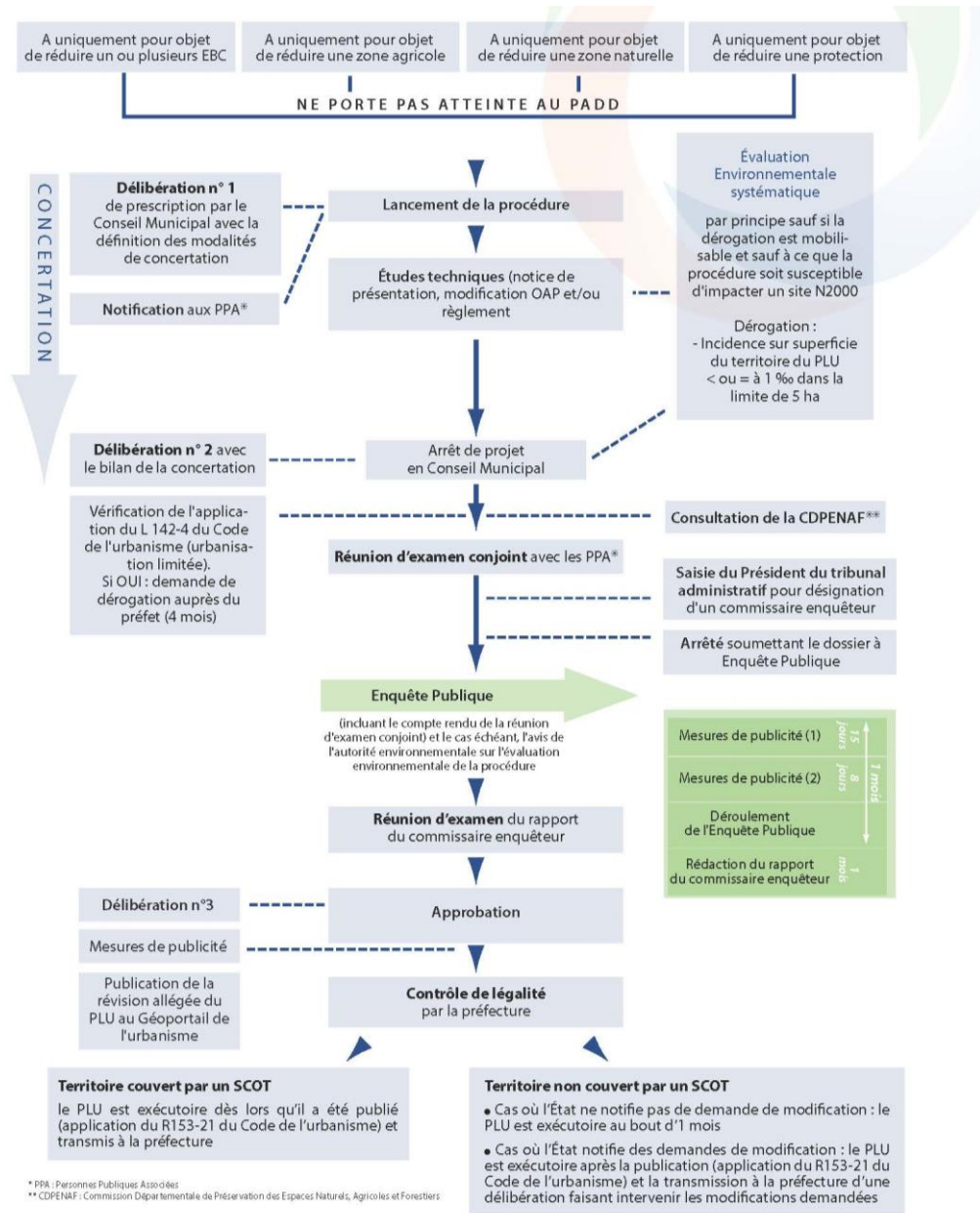
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

CHAPITRE 2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la révision allégée du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD ; - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N ; - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU - création d'une OAP valant création de ZAC	La présente modification n'envisage pas de modifier les orientations du PADD ni de réduire un EBC. Le projet envisage de créer un secteur A dédié au projet de parc photovoltaïque (Apv) dans lequel il pourra être dérogé à la loi Barnier qui impose un recul de 100 mètres pour toute construction depuis l'axe des autoroutes. Ce recul pourra être de 25 mètres depuis l'axe de l'A85 dans le cadre du développement du projet de parc photovoltaïque. Cette correction ayant pour conséquence de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages une révision est indispensable.
L153-34	Possibilité de révision selon une procédure allégée avec examen conjoint de l'Etat si le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies au sein du PADD et que la révision a uniquement pour objet de : - Réduire un EBC, une zone A ou N ; - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté ; - d'induire de graves risques de nuisance.	Le projet envisage de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages sans porter atteinte aux orientations générales du PADD. Par conséquent, le projet peut donc être adapté selon une procédure de révision allégée du PLU et non une révision générale.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Pour les raisons exposées ci-dessus, la procédure à mener est une révision allégée. Le projet ne peut donc s'opérer selon une procédure de modification.
L153-41	Si le projet de modification a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % ; - De diminuer les possibilités de construire ; - De réduire la surface d'une zone U ou AU ; Le projet est soumis à enquête publique	Pour les raisons exposées ci-dessus, la procédure à mener est une révision allégée. Le projet ne peut donc s'opérer selon une procédure de modification.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, la procédure à mener est une révision allégée. Le projet ne peut donc s'opérer selon une procédure de modification.

Les différentes étapes de la procédure de révision allégée du PLU



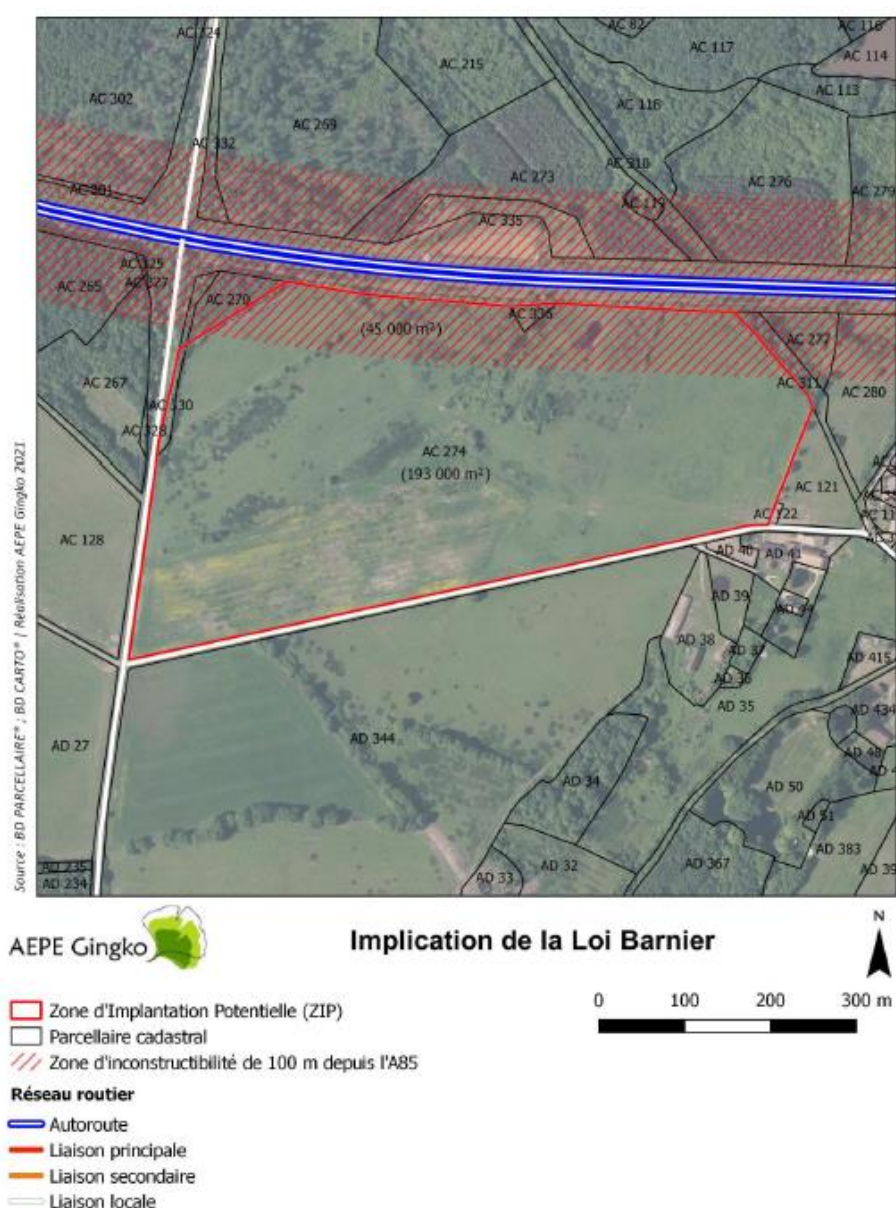
CHAPITRE 3. CORRECTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATION

3.1 Correction apportée et justifications

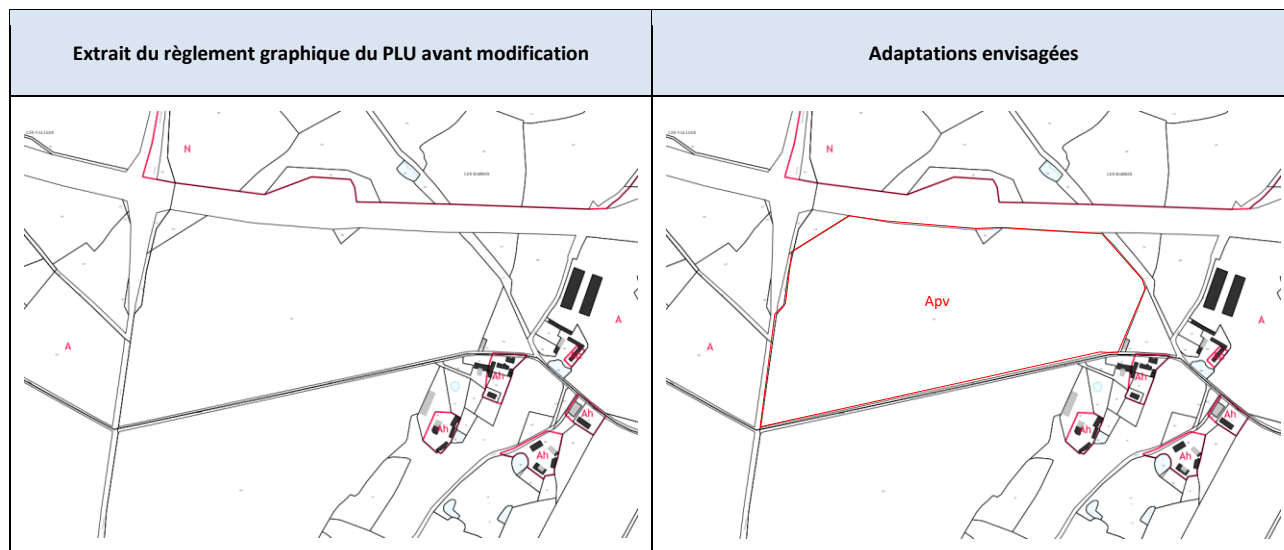
Le projet a pour objet de créer un secteur Apv dans le règlement graphique et écrit dans le but de pouvoir déroger au recul de 100 mètres depuis l'axe de l'A85 imposé par la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) dans le cadre d'un projet de parc photovoltaïque.

En effet, grâce au PLU il est possible de déroger à ces règles lorsque le PLU comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du code de l'urbanisme). Cette étude a été réalisée et est annexée à la révision allégée du PLU.

Le projet photovoltaïque de Mennetou-sur-Cher est situé sur les parcelles AC274 et AC336 d'une superficie totale de 23,8 hectares. Ces deux parcelles sont inscrites en zone A du PLU et sont contiguës à l'A85 située au nord du site.



3.1.1 Adaptation apportée au règlement graphique (plan de zonage)



3.1.2 Adaptation apportée au Règlement écrit

La présente procédure crée un secteur Apv dans le règlement écrit (secteur agricole photovoltaïque) dans lequel à l'article A10 le recul depuis l'axe de l'autoroute A85 sera de 25 mètres minimum.

3.2 Autres pièces du PLU

3.2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aucune modification ne sera apportée aux OAP.

3.2.2 PADD

Le projet ne remet pas en cause les orientations générales définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En effet, le PADD inscrit comme objectif : « Maintenir, diversifier et faciliter l'implantation des activités économiques sur le territoire en privilégiant la mise en place de parcs photovoltaïques sur les espaces résiduels non constructibles en bordure d'autoroute après réalisation d'une étude « L. 111-1-4 » (NDLR : ancienne numérotation de l'article L111-8 du code de l'urbanisme).