PRÉFET
DU CHER
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale des Territoires**

REÇU le
23 SEP. 2020
Rép: .....

Service Connaissance Aménagement et Planification
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Murielle Rousseau - Thierry Guéniot
Tél : 02 34 34 62 07
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

À

Monsieur le Président
de la Communauté de Communes
Arnon Boischaut Cher
2 rue Brune
18190 CHATEAUNEUF SUR CHER

Bourges, le 21 SEP. 2020

**Objet** : Avis de l'Etat sur le PLUi arrêté de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher

**PJ** : 1

Par courrier en date du 26 mai 2020, vous sollicitez mon avis concernant votre projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal.

Votre communauté de communes a arrêté son projet de PLUi par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2019. En outre, elle a choisi d'intégrer le contenu modernisé du PLU (i), par délibération du 30 mai 2018, droit d'option ouvert aux collectivités par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 pour qu'elles bénéficient plus rapidement d'une palette d'outils plus large pour traduire leur projet.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme (CU), votre projet a été transmis à mes services ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 26 mai 2020.

Le territoire n'étant par ailleurs pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial applicable, en application des articles L. 142-4, L. 142-5 et R. 142-2 du code de l'urbanisme, le projet devra faire l'objet d'un arrêté de dérogation à l'urbanisation limitée conformément à votre demande du 3 juin 2020.

Compte tenu des différentes modifications apportées par les ordonnances n° 2020-539 du 7 mai 2020 et n° 2020-560 du 13 mai 2020 à l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 dont les articles 6 et 7 posent le principe de la suspension des délais applicables aux avis des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration des documents d'urbanisme, le délai accordé aux personnes et commissions consultées (articles R 153-4, R 153-5 et R 142-2 du CU) pour un PLU arrêté et transmis à l'État entre le 12 mars et 23 juin 2020 est intégralement reporté après le 23 juin 2020 minuit soit jusqu'au 23 septembre 2020 minuit pour l'avis des Services de l'État.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Cet avis est assorti d'une note technique et d'une annexe reprenant des erreurs matérielles qui ont été relevées.

***Sur le développement urbain envisagé***

*1- Le besoin en foncier lié à l'habitat*

Le projet envisage une projection démographique avec une progression annuelle de 0,2 % / an entre 2019 et 2030, supérieure à celle envisagée au stade du PADD (+0,15 % / an). Cette nouvelle évolution ne peut que confirmer les propos de mon courrier du 14 février 2019 par lequel je vous alertais sur une projection démographique nettement supérieure aux projections de l'INSEE -0,2 % / an à l'échelle départementale et une tendance à la baisse annuelle moyenne de -0,33 % / an entre 2009 et 2014 observée sur votre territoire, tendance à la baisse à nouveau confirmée par les chiffres de l'INSEE 2017 ; je note que ma proposition de réinterroger un scénario démographique plus modéré mais néanmoins optimiste en fixant un objectif de stabilité démographique n'a pas été retenue.
Cette projection ambitieuse conduit à un gain de 193 habitants par rapport à la population de 2015, soit environ 8 425 habitants en 2030.

Le besoin en logements pour la période 2019-2030 est estimé à environ 203 logements. La mobilisation de 28 logements vacants (soit environ 14 % du besoin total) répondra en partie à ce besoin et conduira à baisser le taux de vacance d'un point à l'horizon 2030.

En effet, le territoire de votre EPCI connaît un fort taux de vacance (13,9 % en 2014 selon l'INSEE) supérieur à celui enregistré sur le département (11,8 %). Des données différentes, plus récentes (source DGFIP) indiquent 882 logements vacants au 01 janvier 2018 avec presque 50 % de ceux-ci sur les communes de Chateauneuf-sur-Cher et de Lignières

Le projet prévoit de réinvestir les logements vacants à Chateauneuf-sur-Cher à travers l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) centre bourg qui vise à requalifier le centre historique et à engager un renouvellement urbain sur ce même périmètre.

Concernant Lignières, une réflexion est engagée sur la revitalisation du centre bourg depuis 2018.

Je salue votre volonté d'engager la redynamisation des centres-bourgs de ces pôles structurants qui sont des projets de longue haleine dont les effets ne se mesureront qu'à moyen terme.

Pour satisfaire le besoin en logements, le projet prévoit la construction de 175 logements neufs (soit 86 % du besoin total).

Le potentiel foncier net de densification et de mutation pour l'habitat (dents creuses, fonds de jardins, secteurs de projets) est de 56 ha pour la totalité du territoire. En tenant compte d'une rétention foncière moyenne de l'ordre de 45 % , il est estimé que 30,7 ha, dont 10 ha de secteurs de projets, pourraient être construits à l'horizon 2030. L'étude indique que ces secteurs à projets, d'une superficie au moins égale à 5 000 m² comportent de forts enjeux en termes d'optimisation de l'espace et pourraient faire l'objet, selon les configurations, d'OAP.

La justification du besoin théorique du foncier pour le logement en extension des espaces urbains existants fait apparaître un besoin de 15,6 ha (173 logements x 1167 m²) à mobiliser au maximum en extension urbaine. Ce besoin théorique est calculé en ne prenant en compte que 4,6 ha du foncier disponible en densification sur les 30,7 ha disponibles après rétention foncière. A noter que cette mobilisation au stade du PADD était de 5,6 ha.

L'étude ne justifie pas pourquoi le projet au final ne mobilise que 18 % du potentiel de densification auquel a déjà été appliqué une rétention foncière.

Sur les trois communes pôles par exemple le potentiel foncier en densification après rétention foncière cumule en effet environ 8 ha de dents creuses, 6,5 ha de secteurs à projets et 2 ha de fonds jardin. Il serait utile de préciser quelle part est effectivement mobilisée, et de justifier la raison de la faible mobilisation.

Le foncier identifié par le PLUi pour répondre au besoin en logements, au vu des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement graphique est réparti de la façon suivante :

| Localisation – zonage au règlement graphique | Foncier habitat | | Nombre de logements neufs |
|---|---|---|---|
| | Foncier disponible en densification après rétention (ha) | Foncier mobilisé (ha) | |
| Densification (U) | 30,7 | 4,6 | 47 |
| Extension tissu urbain en U | | 8,7 | 49 |
| Extension du tissu urbain en 1AU | | 8,7 | 79 |
| **Sous-total extensions urbaines** | | **17,4** | **128** |
| Total | 30,7ha | 22 | 175 |

Le foncier mobilisé en extension urbaine pour le logement est de 17,4 ha, supérieur au besoin théorique annoncé (15,6 ha), réparti pour moitié en zone urbaine (U) et pour moitié en zone à urbaniser avec une OAP. Certains secteurs classés en U, compte tenu de leur importance, notamment le stade de Lignières (2,1 ha) ou encore le secteur situé au sud est du bourg de Chateauneuf-sur-Cher de 1,2 ha auraient mérité de bénéficier d'orientations d'aménagement et de programmation en vue de gérer au mieux la qualité de l'aménagement et la sobriété foncière.

Le projet prévoit également 1,8 ha de zone 1AU d'équipements-logements sur la commune de Venesmes ce qui porte le total de foncier mobilisé en extension urbaine à court terme pour l'habitat à 19,2 ha.

Enfin, le projet identifie 14,67 ha de zones d'urbanisation à long terme dont 13,4 ha sur la seule commune de Levet. Cette surface apparaît surdimensionnée au regard de la zone 1AU envisagée sur cette commune qui est de 3,3 ha.
Compte-tenu des surfaces prévues en urbanisation à court terme et des surfaces disponibles en densification, cette mobilisation supplémentaire de foncier dans le PLUi n'est pas justifiée et vient aggraver l'impact du projet en termes de consommation d'espace.

On ne peut que regretter la faible mobilisation des espaces identifiés en densification, qui conduit à y réaliser seulement 25 % des logements neufs.

*2 - Le besoin en foncier lié à l'activité économique*

Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural constituent l'axe 2.2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi. Le PADD précise que l'offre de foncier économique doit répondre à des besoins d'accueil de TPE-PME, au développement des entreprises existantes sur le territoire et à des besoins ponctuels pour une demande diffuse endogène.

Ainsi, le projet de PLUi ambitionne de porter le taux d'emplois à 65,6 % à l'horizon 2030 (+1 % / 2016) créant ainsi 140 emplois. Avec un ratio de 15 emplois à l'hectare, le PLUi quantifie un besoin de foncier en extension urbaine pour l'activité économique de 9,5 ha.

Le règlement graphique délimite quant à lui 11,4 ha de foncier économique répartis sur les pôles structurants de Levet et Lignières et sur le pôle relais de Bigny-Vallenay.

| Localisation du foncier économique | surface mobilisée |
|---|---|
| Levet<br>(extension de la zone accueillant l'ancienne base Inter Marché) | 7,9 ha |
| Lignières<br>(sur 2 sites, à proximité de la zone économique existante) | 2,4 ha |
| Bigny-Vallenay | 1,1 ha |
| **Total** | **11,4 ha** |

Le secteur à mobiliser à Bigny-Vallenay est destiné à répondre au besoin de hausse de production de la société SMURFIT KAPPA. Le site de production, aujourd'hui contraint entre voie ferrée, vallée du cher et bourg ancien, ne permet pas de faire face à la hausse de production et de logistique. Les autres secteurs ne sont pas justifiés par un projet particulier. La zone Ue située sur Levet, à proximité de l'ancienne base Intermarché, mériterait notamment une justification appropriée.

A titre de comparaison, l'étude précise que 5,41 ha (données MAJIC-CEREMA) ont été consommés pour les activités économiques au sein de la communauté de communes sur la décennie 2006-2015 et que 110 emplois ont été créés entre 2009 et 2014.

Enfin, si le PADD précise que les friches bâties économiques sont réinvesties pour favoriser l'attractivité économique du territoire et le recyclage du foncier, l'étude ne précise pas le foncier économique disponible, bâti ou non, en densification. À ce titre, aucune piste n'est évoquée dans le document sur le devenir de l'ancienne la base logistique d'Intermarché située à Levet et à proximité de laquelle 8 ha sont prévus en extension.

L'étude mérite d'être complétée par un inventaire exhaustif des surfaces économiques disponibles, bâties ou non, en zone urbaine et par les réflexions en cours sur le devenir des bâtiments vacants.
La mobilisation des surfaces effectivement disponibles en densification devrait être favorisée.

*3 – Organisation et équilibre territoriaux*

Selon les termes du PADD « l'organisation territoriale prend appui sur la dorsale routière 940 qui est le support d'un réseau de trois centres bourgs structurants constitué de Levet, Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes et Lignières. Les bourgs structurants contribuent à la lisibilité, la réalité et l'attractivité économique et résidentielle du territoire. Vallenay-Bigny répond à une fonction de bourg-relais en complémentarité avec le pôle de Châteauneuf-sur-Cher – Venesmes. Les communes rurales cherchent une revitalisation globale en complémentarité et en appui des pôles structurants du territoire ».

Les pôles structurants et le pôle relais se voient attribuer 66 % (115 logements) de la part des logements neufs à produire. Cette répartition va dans le sens de la répartition actuelle des logements sur le territoire (60 % des logements sur les pôles en 2013).

Environ 30 % de ces logements (soit 33 logements) sont prévus en densification du tissu urbain des pôles, alors qu'environ 24 ha sont disponibles en densification sur ceux-ci. L'étude ne précise pas la répartition de la mobilisation du logement vacant sur le territoire.
Ce sont donc seulement 3 logements neufs qui seront réalisés en densification par an sur les 4 pôles d'après l'étude, soit moins d'un logement par pôle.

Les 13 communes rurales se répartissent les 34 % des logements restants.

Sur 10 d'entre elles, le PLUi identifie 20 hameaux (UBh) correspondant à des écarts plus ou moins importants qui regroupent 15 à 30 constructions à usage d'habitations. Globalement ces secteurs offrent uniquement des possibilités de densification.

Il conviendrait de renforcer encore l'attractivité résidentielle des pôles du territoire en resserrant l'urbanisation dans les pôles notamment ceux qui disposent le plus de capacité de densification en surfaces de projet et en réalisant des OAP sur ces secteurs pour encadrer la qualité de l'aménagement et la programmation des logements.

*4 – Objectifs de modération de la consommation d'espaces*

Le projet de PLUI prévoit une consommation en extension urbaine de 19,2 ha pour l'habitat et de 11,4 ha pour l'activité économique soit un total de 30,6 ha pour la période 2019-2030.

Le PADD prévoit de freiner l'artificialisation des sols en :
- réduisant d'environ 50 % l'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers par rapport à la période passée (axe 3.2)
- recherchant une efficacité foncière par réduction des besoins fonciers sur la période du PLUi (axe 1.2).

Afin de répondre à l'exigence du Code de l'urbanisme d'analyser la consommation d'espaces sur les dix dernières années, l'étude utilise les données fournies par l'observatoire de l'artificialisation du plan biodiversité.

Au vu des chiffres connus entre 2009 et le 1er janvier 2017 et en prolongeant la tendance sur 2017 à 2019, l'essentiel de la consommation a porté sur des opérations résidentielles (41 ha, soit 4,1 ha par an). La consommation à vocation économique est moindre puisqu'elle représente 5,5 ha, soit 0,5 ha par an.

Sur l'aspect quantitatif, le rapport de présentation conclut que le projet prévoit une consommation foncière totale de 31,5 ha contre 58,2 ha sur la période passée. La réduction estimée de la consommation est donc de l'ordre de 46% et répond à l'objectif affiché au PADD.

Sur l'aspect qualitatif concernant le résidentiel, l'analyse de l'étude est la suivante :

| Efficacité foncière pour le résidentiel | 2011-2016 | 2019-2030 |
|---|---|---|
| Par an | -7 habitants (1) | +15 habitants (1) |
| | -4,4 logements | + 20 logements |
| | +4,9 ha de surface artificialisée | +1,8 ha de surface artificialisée |

(1) : population des ménages

L'analyse semble probante, sous réserve que l'augmentation de population ait bien lieu et répond à l'objectif du PADD.

*5 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

Le projet prévoit 10 OAP dont 8 OAP sectorielles habitat, équipements et économique sur les zones 1AU, une OAP concernant le Cœur historique de Chateauneuf-sur-Cher et une OAP commerce.
Les OAP sectorielles habitat fixent des densités minimum de logement à prévoir de l'ordre de 10 logements à l'hectare sur les pôles structurants et relais et de 8 logements à l'hectare sur les villages de grande proximité.

L'OAP commerce interdit les parcs commerciaux urbains et les zones commerciales sur l'ensemble du territoire en vue de préserver le commerce de proximité autorisé sur l'ensemble du territoire.
Elle autorise la réalisation d'équipements commerciaux également sur tout le territoire ; une différenciation de l'accueil de ce type d'équipements aurait certainement pu être intéressante en vue de renforcer la dynamique des pôles.

***Sur la protection des zones agricoles et forestières***

*1 – Règlement de la zone A*

Conformément aux dispositions de la Loi Elan, le règlement de la zone A (hors secteurs) autorise notamment les constructions liées à l'activité agricole et celles permettant la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles.

Il autorise également les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale. Sont visées ici les activités d'agrotourisme au sens du code rural.

Au titre du code de l'urbanisme, l'hébergement à la ferme (chambre d'hôte, gîtes à la ferme) relève de la destination » habitation » / sous-destination « logement » et ne peut être autorisé en zone agricole que par la voie du changement de destination. Il en va de même pour l'accueil touristique qui relève de la destination « commerce et activité de service » / sous destination « activités de service ». Le règlement écrit doit donc être modifié pour être rendu compatible avec les dispositions de l'article R 151-23 du code précité.

Le règlement autorise également les constructions destinées au logement à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation.

Le règlement autorise les constructions destinées à l'exploitation forestière en zone agricole et est contraire aux dispositions de l'article R 151-23 du CU, il doit être modifié.

*2 – Règlement de la zone N et Ap*

Plus restrictif, le règlement de la zone N (hors secteurs) et Ap autorise les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition d'être des constructions légères à raison d'une construction par tranche échue de 25 ha et que l'emprise au sol n'excède pas 100 m².

La zone N autorise également les constructions destinées à l'exploitation forestière à condition d'une bonne intégration dans l'environnement .

*3 – Dispositions réglementaires communes aux zones A et N*

En application de l'article R 151-35 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique est autorisé à condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôts, bureau et qu'elles soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 m de large minimum.

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination figure à la fin du règlement écrit ; 200 bâtiments y sont répertoriés et cette liste est incomplète (voir annexe erreurs matérielles). Le nombre et la localisation des bâtiments identifiés interroge sur les critères d'identification retenus à l'échelle du PLUi et leur harmonisation sur le territoire. Sur certaines communes la quasi-totalité des bâtiments d'exploitation semble avoir été retenue, sur d'autres très peu. L'étude est à compléter dans ce sens.

La construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole (A) ou forestière (N) environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

*4 – Construction des extensions et annexes des habitations existantes en zones A et N*

Les zones agricoles et naturelles sont par principe des zones protégées au titre du code de l'urbanisme ; le législateur a assoupli récemment les conditions d'évolution du bâti existant à usage d'habitation en autorisant sous conditions l'extension et les annexes à ce bâti existant.

Le projet prévoit d'autoriser les extensions et les annexes incluses dans un rayon de 50 m mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation. Cette distance est incohérente pour les extensions et ne contribue pas pour les annexes à justifier du lien d'usage avec l'habitation principale. Une limitation à un rayon de 30 mètres serait plus cohérente.

Par ailleurs le projet autorise la réalisation de 2 nouvelles annexes d'une surface maximale de 50 m² par unité, sans tenir compte des piscines et des locaux techniques et des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

Cette limitation d'emprise est en incohérence avec la définition du lexique page 88 qui définit une annexe comme une construction secondaire à caractère accessoire et non habitable de dimensions réduites.En outre la taille des annexes et leur nombre sont de nature à porter atteinte à la sensibilité des paysages et des zones dans lesquelles ces annexes sont édifiées ; la plupart des PLUi limitent la taille des annexes à 30 m² par construction ou 50 m² au total en cas d'annexes multiples construites après l'approbation du PLUi.

Enfin, le règlement de la zone Ap doit être complété par des règles de hauteur pour les annexes conformément aux exigences de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

*5 – Développement des projets d'installations de centrales photovoltaïques au sol en zones A et N*

Le volet développement des installations photovoltaïques au sol de la charte agriculture, urbanisme, territoires du département du Cher stipule notamment que de telles installations ne pourront être envisagées que sur des terrains non exploités par l'agriculture depuis au moins dix ans.

Le règlement écrit du PLUi autorise sous condition en zone agricole (A) et naturelle (N) :
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- aux occupations et utilisations du sol autorisés sur la zone :
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables,

- les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante (et forestière pour la zone N) au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Il conviendrait de renforcer la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en précisant que les installations ne doivent pas être incompatibles avec le maintien d'une activité agricole sur les terrains concernés, et non uniquement sur les terrains environnants, et ce en conformité avec les dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ; de plus, pour la zone agricole (A), le règlement écrit pourrait être amélioré en affirmant la prise en compte des principes de la charte agriculture,urbanisme.

*6 – Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)*

Le projet identifie 22 STECAL pour une surface de 265 ha et un certain nombre d'autres STECAL couvrant l'ensemble des sites Natura 2000 du territoire et le cas échéant, leurs abords élargis.

La volonté de conforter et préserver la fonctionnalité de la trame écologique en interdisant toute nouvelle construction sur les sites NATURA 2000 par un zonage particulier est à souligner, néanmoins ces sous secteurs ne relèvent pas de la définition des STECAL.

Pour rappel, un STECAL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui permet la réalisation de nouvelles constructions dans une zone naturelle, agricole et forestière (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Un règlement écrit adapté est à privilégier pour protéger les zones naturelles et agricoles à enjeux en encadrant et limitant les possibilités de constructions ou d'aménagements.

En ce qui concerne les 22 autres STECAL il est à remarquer :

- un seul STECAL Nh destiné à la construction d'habitations sur 1,3 ha commune de Villecelin. Le potentiel de constructions nouvelles généré semble imprtant pour cette commune, la collectivité est invitée à ré-examiner ce STECAL;

- le classement en STECAL d'un certain nombre de secteurs qui paraît inadapté ou insuffisamment justifié :
  - le pôle de l'âne à la Celle Condé sur une surface de 116 ha ainsi que l'aérodrome de Serruelles sur 13 ha sont à justifier pour la totalité du périmètre délimité ou à limiter au secteur à développer,
  - le STECAL Ae à Chateauneuf-sur-Cher de 3,87 ha qui concerne des espaces agricoles est à justifier ou à retirer pour une autre implantation moins impactante en termes de consommation d'espaces,
  - le classement de la zone Ap à Corquoy-Ste Lunaise de 68 ha en STECAL ne relève pas de la définition du STECAL et est donc inutile, le règlement de cette zone encadrant rigoureusement les constructions liées à l'activité agricole,
  - des STECAL Nl sont identifiés pour une surface proche de 70 ha, notamment sur Châteauneuf/Cher et Levet. Ils correspondent à des espaces naturels insérés dans le tissu urbain, et la volonté de les préserver est tout à fait pertinente. Le choix de les identifier comme STECAL ne semble toutefois pas approprié, un règlement adapté devrait permettre d'atteindre l'objectif de préservation tout en permettant les aménagements touristiques, sportifs ou de loisirs.

***Sur la préservation des espaces naturels et de la biodiversité***

*1 – Les cours d'eau*

Le porter à connaissance de l'État pour l'élaboration de votre PLUi mentionne la carte des cours d'eau le long desquels le couvert environnemental doit être appliqué en priorité.
Cette carte sert de référence pour l'application de la réglementation relative aux cours d'eau. Elle a été actualisée pour prendre en compte la définition des cours d'eau donnée par l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015. Elle est accessible sur le site internet départemental de l'État.
Le règlement graphique de votre projet retranscrit la majorité des cours d'eau, ce qui permet une application satisfaisante de la prescription d'un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges fixée par le règlement pour les nouvelles constructions. Toutefois on relève quelques omissions dont une liste non exhaustive figure dans la note technique.

*2 – Les zones humides*

L'inventaire des zones humides a été réalisé sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation. Cette approche est conforme avec les propositions des services de l'État figurant dans le « guide pour la prise en compte des zones humides » établi par la DREAL Centre-val de Loire. Toutefois cet inventaire aurait dû être réalisé sur l'ensemble des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation y compris celles ne faisant pas l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation ou encore certains STECAL, comme par exemple le STECAL Ae à vocation économique de Chateauneuf.

Une zone humide à enjeux environnementaux assez forts a été recensée dans l'emprise de la zone 1AU localisée sur la commune de la Celle Condé. La présence de cette zone humide d'environ un hectare, soit sur près des 2/3 de l'emprise de la zone 1AU de 1,6 ha conduit à s'interroger sur la pertinence de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au même titre que le choix d'ouvrir à l'urbanisation, à long terme, un secteur de 10 ha au Nord de Levet, sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

Enfin, plusieurs emplacements réservés (notamment ER5 et ER6) destinés à un futur contournement de Châteauneuf-sur-Cher sont situés dans l'espace fonctionnel de zones humides identifiées dans l'évaluation environnementale, en zone naturelle ou zone naturelle protégée ou dans l'emprise de corridors écologiques identifiés au SRCE. Ces éléments importants devront être pris en compte et sont susceptibles de remettre en cause l'identification de ces emplacements réservés.
Le règlement de la zone Np n'autorise pas par ailleurs les affouillements et exhaussements. Sur l'aspect zone humide stricto sensu, les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE pourraient également remettre en cause le choix de ces emplacements. Une analyse plus complète devrait être conduite et le rapport de présentation devrait être complété sur ces points.

*3 – Les eaux pluviales*

Le règlement du PLUi recommande dans chacune des zones de mettre en œuvre des solutions susceptibles de limiter et réguler les apports pluviaux. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation ou stockage/infiltration) doivent être privilégiées.
Le règlement et les OAP pourrait être plus directif sur ce point, en vue de favoriser plus fortement une infiltration « à la parcelle » des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols en accordant une part plus importante aux surfaces végétales et aménagements perméables.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales est en effet un enjeu important à intégrer lors de la réalisation des documents d'urbanisme (voir note technique).

*4 – Les eaux usées*

Il est primordial de confronter les extensions d'urbanisation (nouveaux raccordements) à la capacité nominale des stations d'épuration et à la charge entrante.

Le porter à connaissance des services de l'État signalait la non conformité de certaines unités de traitement des eaux usées notamment celle de la commune de Levet régulièrement en surcharge hydraulique. Cette situation, non reprise dans le diagnostic, l' état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale, a conduit à la prise d'un arrêté Préfectoral de mise en demeure en 2010 et toujours en vigueur. Or, malgré la réalisation de travaux à partir de 2014 qui ont conduit à la levée des restrictions d'urbanisation, le problème perdure et conduit, la moitié de l'année, à des déversements vers le milieu naturel sans traitement (courriers DDT de 2017, 2018 et 2019 à l'EPCI compétent).
C'est pourquoi, il n'est pas concevable d'autoriser de nouveaux raccordements au réseau de collecte des eaux usées de la commune de Levet sans la réalisation au préalable de nouvelles investigations (études diagnostic et travaux de réhabilitation).

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sur Levet doit être suspendue à une amélioration de la situation.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de Vallenay, et plus particulièrement le programme de travaux de réhabilitation devra être engagé dans les meilleurs délais.

*5 – La trame verte et la biodiversité*

Le PLUi affiche, par le biais des axes 2 et 3 du PADD, la volonté de « valorisation des ressources et du développement local » et de « faire connaître et reconnaître les richesses de notre campagne et de notre terroir ».
Le projet de PLUi protège une grande partie des espaces boisés en les classant en EBC. Toutefois il aurait été opportun de classer également des bois plus modestes notamment 3 petites entités boisées sur la commune de Chambon jouant un rôle important en matière de continuités écologiques (corridor de biodiversité identifié au SRADDET et par l'étude TVB du Pays Berry Saint Amandois – pages 129 à 131 de l'état initial de l'environnement).

Il nous est permis de constater un linéaire de haies, bosquets ou alignements d'arbres à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification vise à préserver l'existence de ces éléments naturels en soumettant leur destruction à déclaration préalable, sans en empêcher la gestion courante. Toutefois ce classement est surtout présent sur la partie Sud du territoire et on peut regretter la faible utilisation de cette disposition dans des zones faiblement boisées.

Au titre de ce même article, le règlement graphique identifie plusieurs mares comme des éléments de patrimoine environnemental à préserver notamment sur les communes de Chambon, Corquoy, Saint-Baudel et Uzay-le-Venon.

***Sur la prise en compte des risques et nuisances***

Les éléments fournis dans le porter à connaissance de l'État n'ont été pris en compte que partiellement par l'annexion des PPRi au projet de PLUi.

**I - Prise en compte du plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Cher approuvé le 3/11/2005 et modifié le 8/09/2014 et du PPRi Arnon approuvé le 13/10/2004** (état initial de l'environnement page 149).

L'application réglementaire du PPRi est seulement rappelée aux dispositions générales page 8 du règlement écrit. Les zones inondables ne sont pas identifiées sur le règlement graphique. Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme et l'information des usagers, le report a minima du périmètre des PPRI sur le règlement graphique est nécessaire.

**II - Prise en compte du Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 23/11/2015**

Le PGRI est mentionné page 23 de l'évaluation environnementale parmi les plans avec lesquels le projet doit être compatible sans détailler les indicateurs qui permettraient d'identifier la prise en compte des dispositions déclinées dans le porter à connaissance de l'État. Bien que le territoire ne soit pas identifié par le PGRI comme un territoire à risques importants, le projet de PLUi ne démontre pas cette compatibilité.
La mise en compatibilité du PLUi avec le PGRI est obligatoire et doit se traduire dans le projet par l'application d'un certain nombre de dispositions :

- préservation des zones inondables non urbanisées et des zones potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées (dispositions 1-1 et 2-1 du PGRI) :
Cette disposition, qui vise à préserver les zones d'expansion des crues, est mise en œuvre uniquement à travers le classement en zone N de ces espaces, ce qui n'assure pas leur préservation de toute urbanisation nouvelle ( extensions, annexes, bâtiments agricoles, etc.).
- réglementation de la construction de digues et remblais dans les zones inondables (disposition 1-2 du PGRI) : cette disposition n'est pas mise en œuvre.
Les zones potentiellement dangereuses sont les zones inondables submergées par une hauteur d'eau de plus d'un mètre. Bien que le PPRi du Cher soit en cours de révision, les zones potentiellement dangereuses ont été délimitées. Comme précédemment, le PLUi doit faire en sorte que ces espaces ne connaissent pas de nouvelles urbanisations, le classement en zone N stricte ne suffit pas.
- indicateurs de prise en compte du risque d'inondation ( disposition 2-2 du PGRI) : aucun indicateur ne traite du risque inondation.
- délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important ( disposition 2-4 du PGRI) : cette disposition n'est pas traitée, si c'est ce la cas l'absence de tels enjeux devrait a minima figurer au rapport de présentation.

***Sur la préservation du patrimoine et des paysages***.

Le PADD met en exergue la volonté de faire connaître et reconnaître les richesses de la campagne et du territoire (axe 3) à travers les objectifs suivants :
- accompagner la démarche du projet de Parc Naturel Régional (PNR),
- respecter la diversité éco paysagère du territoire,
- protéger et valoriser le paysage qui participe à la qualité du cadre de vie locale et à l'attractivité du territoire,
- valoriser le patrimoine biologique et le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques.

Ces objectifs se traduisent diversement dans le projet de PLUi.

L'EPCI compte s'appuyer sur le projet PNR, la vallée du Cher et sur la diversité de ses équipements (le stade d'eaux vives, le pôle du cheval et de l'âne, des Bains Douches) pour améliorer sa visibilité et affirmer son positionnement touristique.

Comme indiqué précédemment, le classement d'un linéaire plus important de haies (article L. 151-23 du CU) notamment au Nord du territoire permettrait d'y préserver les lignes d'horizon paysagères.

Une plus grande mobilisation par le PLUi des espaces densifiables permettrait de réduire l'impact de l'urbanisation et de préserver les qualités paysagères et architecturales, en cohérence avec l'objectif

affiché au PADD d'inscrire de façon privilégiée le développement résidentiel et économique dans les enveloppes bâties existantes.

***Sur les emplacements réservés***

Les emplacements réservés prévus sur les diverses communes sont justifiés page 113 du règlement écrit et visent essentiellement à développer des équipements existants, permettre la déviation partielle de la traversée de Chateauneuf-sur-Cher et améliorer les déplacements des différents usagers. L'absence de certains emplacements réservés du PLU de Chateauneuf-sur-Cher, non repris au PLUi interroge sur le maintien du projet de contournement.

**Conclusion**

**Concernant la consommation d'espace et l'équilibre territorial, le projet de PLUi :**

- engage la communauté de communes dans la réduction des espaces agricoles et naturels consommées pour l'habitat et l'activité économique, avec une réduction de 46% de la consommation potentielle au regard de celle des dix dernières années

- génère sur les 19 ha dédiés à l'habitat un potentiel de construction de logements neufs suffisant pour satisfaire le besoin estimé, avec pour certaines communes rurales un accroissement conséquent de l'offre résidentielle

- prévoit une ouverture à l'urbanisation de 30,4 hectares (ha) à court terme dont 11,4 ha en matière de foncier à vocation économique, avec notamment l'extension d'une zone à Levet sur 7,9 ha zonés en UE dont la justification est insuffisante. Le PLUi comptabilise 71 ha de zones économiques (Ue) auxquels s'ajoutent 23 ha de secteurs Ae qui correspondent à des secteurs d'activités économiques diffuses en zone agricole.

- ne précise cependant pas le foncier à vocation économique disponible en densification, il serait utile d'en réaliser un inventaire exhaustif et de préciser le devenir des surfaces inoccupées dans les zones d'activités existantes notamment sur la commune de Levet.

- mobilise de manière modeste les capacités de densification identifiées dans le tissu urbanisé et qualifiées de facilement mobilisables (4,6 ha / 30,7 ha après rétention foncière).

- prévoit la mobilisation de 14,67 ha supplémentaires en urbanisation à long terme, dont 13,44 ha sur la seule commune de Levet qui dispose à court terme d'un potentiel d'environ 60 constructions.

**Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers :**

- le PLUi identifie des éléments naturels et paysagers à préserver ; il indentifie également des espaces naturels à préserver au sein des tissus urabnisés

- certaines ouvertures à l'urbanisation et certains emplacements réservés concernent des zones humides et des secteurs à enjeux environnementaux importants (corridors écologiques, zones Natura 2000, etc.) ;

- la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est actée, toutefois elle est à compléter par la protection d'éléments de continuité écologique (réservoir de biodiversité, corridor écologique).

- la prise en compte du risque inondation pourrait être améliorée

**Concernant la hiérarchie des normes :**

- la compatibilité avec le PGRI est insuffisamment démontrée .

Pour ces raisons j'émets **un avis favorable** au projet de PLUi arrêté de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher **avec les réserves suivantes** :

**- mobiliser davantage le foncier disponible en densification afin de limiter la consommation en extension**
**- réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à projets à enjeux à minima sur les pôles,**
**- supprimer la zone 2AU de 10,19 ha au Nord de la commune de Levet,**
**- conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) à Levet à la réalisation des travaux de réhabilitation du réseau de collecte des eaux usées,**
**- analyser le foncier économique disponible et préciser le devenir des surfaces inoccupées dans les zones d'activités existantes notamment sur la commune de Levet,**
**- supprimer ou déplacer la zone 1AU localisée sur la commune de la Celle-Condé qui impacte une zone humide.**
**- améliorer et justifier le classement des STECAL**
**- améliorer la compatibilité avec le PGRI et la justifier**
**- prévoir dans le règlement des zones A et N que** les installations photovoltaïques au sol **ne doivent pas être incompatibles avec le maintien d'une activité agricole sur les terrains concernés**

En complément, vous trouverez en annexe un ensemble de recommandations et d'observations destinées à améliorer le contenu du PLUi, sa lisibilité et sa sécurité juridique.

Mes services restent à votre disposition pour examiner avec vous les évolutions à apporter à votre projet.

Le préfet,

Jean-Christophe BOUVIER

## Note technique

***Sur le rapport de présentation***

Le rapport de présentation indique dans son volet justification que le cumul de la superficie de tous les secteurs zonés 1AU, et donc de fait couverts par une OAP, représentent 8,7 ha et non 8,4 ha tel qu'indiqué dans le volet justifications du rapport de présentation page 26.

***Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable***

Le PADD défini 3 axes et un certain nombres d'objectifs, toutefois le rapport de présentation n'explique pas toujours les moyens mis en œuvre pour les atteindre notamment pour la mobilité alors qu'il est prévu deux indicateurs de suivi (1-1 Rapport de présentation, page 103).

***Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

De nombreuses intentions sont évoquées mais ne sont que rarement confortées par des principes d'aménagement hormis Venesmes pour les liaisons douces. La mobilité, les déplacements et l'accessibilité sont pas ou peu traités.

***Sur le règlement***

*Le règlement écrit*

Article UA 3.3.1 :
La rédaction de l'article et les schémas interrogent ; en effet, au regard des cas 1 et 2, le règlement a t-il la volonté d'autoriser une implantation en retrait de 2 mètres par rapport à la construction la plus éloignée de l'alignement ? l'implantation à l'alignement est elle possible uniquement dans le cas où il existe déjà une construction à l'alignement ? Il convient de préciser cet article ou de l'illustrer différemment.

Par ailleurs, l'article R 151-11 indique que : « les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.
Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Dans ce cas de figure, il pourrait être opportun de mentionner le caractère opposable de ces schémas graphiques complémentaires au règlement écrit s'il n'est pas complété.

De manière plus générale, le règlement pourrait être plus explicite en utilisant des schémas illustrant notamment les règles d'implantation pour améliorer sa compréhension par des utilisateurs non avertis,

Articles UB 7 et UE 7 : 7.1.2 :
préciser tous modes de déplacements

Article A1 zoneAp 1.2.3 :

Il convient de préciser si la règle de constructibilité d'une construction pour 25 ha de terrain (calcul par tranche échue) s'applique à la date d'approbation du PLUi ou prend en compte l'existant.

De manière générale, le secteur Ap n'est pas réglementé au-delà de l'article autorisant les « admis sous condition ».

Règlement zone 1AUE page 58 : l'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à « un niveau et un toit » n'est pas réglementée. Cette définition mériterait d'être reformulée.

Règlement page 92, il faudrait remplacer le mot réglage par régalage.

En zones U et AU, les projets de centrales photovoltaïques au sol ne sont pas interdits donc autorisés ?

*Le règlement graphique*

En ce qui concerne le règlement graphique, afin de faciliter la lecture et la compréhension des planches de zonage, il conviendrait d'ajouter :
- les noms des communes à proximité des bourgs, des principaux hameaux et cours d'eau,
- la légende des différents zonages et pour ceux correspondant à une ouverture à l'urbanisation s'ils font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
La majeure partie des cours d'eau a été recensée sur l'ensemble du périmètre du PLUi de la CDC Arnon Boischaut Cher. Néanmoins, il est à noter que certains plans de zonage n'intègrent pas la totalité des cours d'eau référencés. Pour exemple : sur la commune de Levet, la Rampenne n'a pas été identifiée, sur la commune de la Celle Condé : cours d'eau permanent qui prend sa source depuis l'Etang des Grands et l'Etang des Loubières jusqu'à sa confluence avec l'Arnon, sur la commune de Saint Baudel : ruisseau du Pontet qui prend sa source au niveau du lieu-dit « Colombe » et qui traverse la forêt de Besse, sur la commune de Venesmes : le ruisseau du Moulin depuis sa source au Nord de la commune jusqu'à Primelles....
- Sous-indicer les zones naturelles (N) et naturelles protégées (Np) correspondant aux zones d'aléas des PPRI.

***Sur l'environnement***

*Protection des milieux aquatiques et cours d'eau*

Il est à noter que le SAGE Cher Amont est très restrictif pour autoriser la destruction de zones humides (voir article 3 du règlement).

Conformément au SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, aux SAGEs Cher Amont et Yèvre Auron, les maîtres d'ouvrage de projet impactant une zone humide devront chercher une autre implantation à leur projet afin d'éviter de dégrader la zone humide. A défaut d'alternative avérée, les mesures compensatoires devront prévoir la recréation ou la restauration d'une zone humide, équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité dans le bassin versant de la masse d'eau. A défaut de la capacité de réunir les trois critères, la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface sur le même basin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. A noter qu'au regard des dispositions du SDAGE et des règles édictées par les SAGE, la faisabilité d'un projet peut potentiellement être remise en cause.

Bien que le règlement du PLUi prévoit pour chacune des zones une distance d'inconstructibilité de 5 mètres à partir des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques, certains projets sont susceptibles d'impacter les milieux aquatiques. Les porteurs de projet devront alors effectuer les procédures prévues par la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation) et prévoir des mesures pour éviter, réduire et/ou compenser les incidences de leur projet. Les documents d'orientation (SDAGE, SAGE Cher Amont et SAGE Yèvre Auron) sont susceptibles de remettre en cause la faisabilité de certains projets.

*Gestion des eaux pluviales*

Les collectivités doivent réaliser, en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial déterminant :

- des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer le collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du CGCT doivent figurer en annexe du PLU (article R.151-3 du code de l'urbanisme).

La disposition 3D-2 du SDAGE stipule que :
« le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement.
Dans cet objectif, en l'absence de SCoT, les PLU comportent des prescriptions permettant de limiter cette problématique. A ce titre, il est fortement recommandé au PLU de comporter des mesures relatives à l'imperméabilisation et aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes. À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. »
Ainsi, il convient que la collectivité s'interroge quant à l'impact d'un débit de fuite de 3 l/s/ha. Tout autre valeur inscrite dans le document d'urbanisme devra faire l'objet d'une étude hydraulique.

*Alimentation en eau potable*

Il convient d'apporter les rectifications et précisions suivantes :

- 1.2. Annexe Diagnostic Etat Initial de l'Environnement, page 136
Si les ressources exploitées pour la production d'eau destinée à la consommation humaine sur le territoire de la communauté de communes sont exclusivement souterraines, il est inexact d'affirmer que l'eau destinée à la consommation humaine provient de ressources souterraines sur l'ensemble de ce territoire.
En effet, les communes de Chambon, Montlouis et Saint Symphorien appartiennent au SIAEP Marche Boischaut et sont intégralement alimentées par l'eau traitée du captage d'eau superficielle de Sidiailles (hors territoire de la CdC). De même, les communes de Chavannes, Crezancay-sur-Cher, Saint-Loup-des-Chaumes, Uzay-le-Venon, Vallenay et une partie de la commune de Venesmes, appartenant au Syndicat Mixte Eau et Assainissement non collectif de Châteauneuf-sur-Cher - Lapan, sont alimentées par l'eau importée du SIAEP Marche Boischaut, qui provient du captage d'eau superficielle de Sidiailles.

Il existe un 5ème forage, dénommé « F1 » sur la commune de Lapan qui sera prochainement mis en service par le SMEACL.

- 1.3. Évaluation Environnementale - résumé non technique, page 13
Le captage de Châteauneuf-sur-Cher (SIAEP de Châteauneuf Venesmes puis depuis le 01/01/2020 Syndicat Mixte Eau et Assainissement Châteauneuf-sur-Cher - Lapan) et celui de Lignières (SIAEP de

Lignières) sont effectivement gérés en régie ; mais les deux captages situés à Lapan (SMEAL de Lapan puis depuis le 01/01/2020 Syndicat Mixte Eau et Assainissement Chateauneuf-sur-Cher - Lapan) sont gérés en délégation de service public par Veolia Eau.

- 1.3. Évaluation Environnementale - résumé non technique page 18, un projet de fusion avec le SMEAL de Lapan est mentionné. Or, cela est maintenant effectif depuis le 01/01/2020. Il s'agit maintenant du Syndicat Mixte Eau et Assainissement Châteauneuf-sur-Cher - Lapan.

*Qualité de l'air*

- 1.2. Annexe Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement et 1.3. Évaluation Environnementale - résumé non technique, il aurait été intéressant de mentionner la problématique de l'ambroisie qui est une plante envahissante et allergisante (pollens en fin d'été) et qui est très répandue dans le Sud du département.

*Sites et sols pollués*

Il n'est pas fait mention des sites et sols pollués répertoriés dans la base de données BASOL notamment ceux recensés sur la commune de Vallenay (Ancienne décharge Grellet et SMURFIT KAPPA). Toutefois le document mentionne un indicateur relatif à la dépollution des sites avant leur urbanisation.

*Secteurs archéologiques*

Il est relevé l'absence de l'annexe archéologique transmise le 22 mai 2019 à la collectivité qui comprend :
- le contexte archéologique ,
- la partie réglementaire,
- les informations portées à la connaissance de aménageurs,
- l'information sur les zones de présomption de prescription archéologique avec la copie de l'arrêté préfectoral concernant la commune de Chateauneuf-sur-Cher.

*Servitudes d'utilité publiques*

Prendre en compte les modifications et mises à jour (voir note et liste annexées).

*Les emplacements réservés*

Venesmes – Chateauneuf-sur-Cher

On relève une discontinuité des emplacements réservés relatifs au projet de contournement partiel par rapport à ceux présents dans les PLU communaux, qui pourrait nuire à l'aboutissement du projet.

**Annexe concernant les erreurs matérielles**

- Règlement pages 37 et 57 : erreur à corriger aux articles 3.4.1 « a) lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UE et une zone UE »

- Identification erronée du règlement graphique 4.2.4 Vues urbaines n°18, il ne s'agit pas de Crézancay sur Cher ~~-Vallenay~~ mais Crézancay sur Cher – Bigny

- Règlement écrit page 67, il est indiqué à tort que les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière sont autorisées en zone agricole(A).

- La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination (pages 114 à 117) est incomplète car le listing alphabétique par commune s'arrête à Saint-Loup-des-Chaumes…

- Il est signalé que le sommaire du document – Rapport de présentation mentionne des "indicateurs de suivi" page 160 alors que le document ne comporte que 105 pages

- page 30 du rapport de présentation : concernant l'efficacité foncière sur la période 2019-2030 le nombre de 222 logements est erroné, il est à remplacer par 175 logements et la déclinaison annuelle est également à corriger

- page 42 du rapport de présentation : inversion entre les coefficients de rétention foncière retenus pour les fonds de jardins et les secteurs de projet entre le paragraphe écrit et le tableau

- page 53 du rapport de présentation, il est nécessaire de retirer la possibilité d'autoriser les exploitations forestières en zone agricole (A).

Page 58 du Rapport justifications, il est écrit « La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue contribue au développement résilient du territoire. Le règlement prévoit ainsi la protection d'espaces boisés classés et d'éléments environnementaux au titre de l'article ~~L.151-53~~ du Code de l'urbanisme ». Il s'agit en fait de l'article L 151-23.