



**Avis de la CDPENAF du 15 septembre 2020
sur le Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes Arnon Boischaut Cher
arrêté le 11 décembre 2019**

Service connaissance aménagement et planification
Bureau documents d'urbanisme et de planification
Affaire suivie par : Murielle Rousseau
Tél : 02 34 34 61 95
ddt-cdpenaf@cher.gouv.fr

I - Avis général au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme

1- Rappel de l'avis de la CDPENAF avant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La CDPENAF, lors de la commission du 14 février 2019 a pris acte de la projection démographique ambitieuse de la collectivité avec une progression annuelle moyenne escomptée de +0,15 % par an, supérieure aux projections annuelles de l'INSEE connues à l'échelle départementale (-0,2%). Les principaux éléments avancés à ce stade de l'étude étaient :

- un gain de 193 habitants à l'horizon 2030
- un besoin global de 179 logements satisfait par 143 constructions neuves et par la reconquête de 36 logements vacants, l'objectif de la collectivité étant de baisser le taux de vacance de 1 %.
- la volonté de conforter les pôles structurants de Levet, Châteauneuf-sur-Cher/Venesmes, Lignéres et Vallenay défini comme un pôle relais avec notamment une répartition des constructions neuves à hauteur de deux tiers sur ces pôles et d'un tiers sur les communes rurales.
- un potentiel de densification de 61 hectares auquel était appliqué un taux de rétention foncière de 30 %, soit 43 hectares disponibles en densification. Sur ce potentiel important, le projet de PLUi prévoyait de ne mobiliser que 5,6 hectares.
- un besoin total en foncier pour l'habitat de 15,7 hectares réparti comme suit : 5,6 hectares en densification et 11,1 hectares en extension urbaine. L'étude indiquait que 33,3 hectares ont été consommés pour l'habitat entre 2006 et 2015 mais ne précisait cependant pas la répartition de cette consommation entre construction en enveloppe urbaine et en extension.
- un besoin pour l'activité économique estimé par la collectivité à 10 hectares (5,41 hectares consommés sur la période 2006-2015).
- pas de création prévue de zones spécifiques dédiées à l'activité économique.

La commission a pris acte de la progression démographique envisagée et recommandait :

- de renforcer la mobilisation du logement vacant, particulièrement dans les pôles ;
- de renforcer les équilibres territoriaux en favorisant une répartition de la production de logements au profit des pôles ;
- de justifier le besoin de 10 hectares dédiés à l'activité économique ;
- d'augmenter la mobilisation du foncier en densification afin de limiter les extensions.

2 - Les éléments du projet arrêté sont présentés aux membres :

- une augmentation du scénario démographique (+ 0,2 % entre 2019 et 2030) par rapport au scénario prévu du PADD et un gain de 193 habitants,
- un besoin total de 203 logements (+ 24 unités par rapport au PADD) couvert par la réalisation de 175 constructions neuves et la mobilisation de 28 logements vacants (- 8 unités par rapport au PADD) qui conduira à baisser le taux de vacance de 1 %,
- la réalisation de 66 % des logements neufs sur les pôles structurants et relais, supports de l'armature territoriale présentée au PADD,
- un potentiel net de densification de 30,7 ha (après application d'un taux moyen de rétention foncière de 45 %) mobilisé à hauteur de 4,6 ha pour produire 27 % des logements neufs,
- un besoin de 17, 4 ha de foncier en extensions urbaines pour 73 % des logements neufs à produire,
- une mobilisation de foncier destiné à l'habitat pour l'urbanisation à long terme (2 AU) de 14,7 ha, (surface presque équivalente aux surfaces en extensions urbaines ouvertes à l'urbanisation) dont 13,4 ha à Levet répartis en 2 zones, l'une d'entre elle étant située au nord de la commune avec une surface de 10 ha,
- un besoin de 11, 4 ha pour l'activité économique dont 8 ha à Levet, sans justification particulière, à proximité de l'ancienne base intermarché actuellement inoccupée

Au cours des débats, et en présence de la collectivité, les membres notent :

- une faible mobilisation du foncier en densification urbaine, moindre qu'au PADD ; la collectivité met en avant un choix des élus de garder le caractère rural en conservant les vergers, fonds de jardins, ...
- une mobilisation de la vacance peu importante alors que celle-ci est élevée, moindre qu'au PADD ; la collectivité précise que cette vacance est présente en grande partie dans les centres-bourgs de Lignièrès et Chateauneuf qui rencontrent des difficultés importantes de circulation (engins agricoles, poids lourds),
- un dimensionnement important de la zone Ue à Levet à proximité de l'ancienne base intermarché sur lequel la collectivité indique en séance vouloir se réinterroger ;
- un dimensionnement important de la zone 2AU au nord de Levet sur lequel la collectivité indique également vouloir se réinterroger ;
- la présence d'une zone humide sur les 2/3 de la zone AU prévue à la Celle Condé, en extension d'un hameau ; la collectivité indique en commission qu'elle envisage de supprimer cette zone de 1,54 ha et d'étendre la zone UA sur 0,8 ha dans le prolongement du bourg.
- un règlement écrit qui autorise les installations de production d'énergie renouvelable sur l'ensemble des zones A et N, sans plus d'orientations

Au vu de ces éléments, la commission émet **un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi** au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme **assorti des réserves suivantes :**

- **planifier le développement du photovoltaïque au sol**
- **mieux mobiliser le potentiel de densification et augmenter l'ambition de reconquête des logements vacants**
- **réduire la zone Ue de 8 ha à Levet en la limitant aux parcelles non cultivées (les parcelles AS 326 et BL 28 et 29 sont inscrites au RPG 2018)**

et prend acte de l'annonce de revoir le périmètre de la zone 2AU au nord de Levet et engage la collectivité à poursuivre dans cette voie.

II - Avis au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zones A et N – article L 151-13 du code de l'urbanisme

Le projet prévoit un nombre important de STECAL et la taille de certains d'entre eux interroge les membres de la commission ; en séance, la collectivité propose de réduire :

- le STECAL Nc du pôle du cheval et de l'âne, d'une surface totale de 103 ha, en reclassant ses parties nord et sud en zone agricole,
- le STECAL NI, composé de 3 parties, à Levet, délimitant une coulée verte discontinue de 18,7 ha ; l'évolution proposée consiste à reclasser la totalité de la partie la plus au nord et la partie sud de la partie la plus au sud en zone N,
- le périmètre du STECAL Ae de 3,87 ha à Chateauneuf situé en zone A et à vocation agricole, pour sa plus grande partie, une petite partie étant utilisée pour des dépôts de gravats,
- le périmètre du STECAL Ae d'une surface de 13 ha correspondant à l'aérodrome de Serruelles en classant les pistes de l'aérodrome en zone A. Le nouveau périmètre proposé sera à nouveau revu pour mieux prendre en compte le bâti existant et une évolution possible de celui-ci,

La commission émet **un avis favorable à l'unanimité :**

- **sur la délimitation des STECAL du projet non concernés par les évolutions précitées,**
- **sur la réduction des périmètres proposée pour les STECAL de Lignièrès et Levet,**

et prend acte de la réduction à venir des périmètres concernant les STECAL de Chateauneuf et Serruelles.

III - Avis au titre la construction d'extensions et d'annexes à des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N – article L151-12 du code de l'urbanisme

Le règlement prévoit la possibilité de construire 2 nouvelles annexes de 50 m² maximum par unité, sans tenir compte des locaux techniques et des piscines et des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi. Ces critères de limitation sont peu exigeants au regard du caractère protégé des zones A et N.

La commission émet **un avis favorable à l'unanimité sur le règlement du PLUi pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N assorti des réserves suivantes :**

- **encadrer plus strictement le nombre et la taille des annexes pour préserver les zones dans lesquelles elles sont situées.**

Une limitation de la somme des emprises des annexes autorisées après la date d'approbation du PLUi à 40 m² est plus acceptable.

IV - Avis au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT : article L142-5 du code de l'urbanisme

Le dossier de demandes de dérogation à l'urbanisation limitée est, à la demande de la collectivité :

complété en séance par les secteurs suivants :

- Châteauneuf-sur-Cher, secteur UB, le long de la RD 14 (ex zone Nha au PLU communal),
- Lignièrès, secteur UB sur le secteur de la Baraterie,
- Lapan, secteur UA en pointe nord du bourg et situé en zone N de la carte communale,
- La Celle Condé, secteur UA sans le prolongement du bourg, pour le périmètre présenté à la commission,

modifié en séance pour les 4 STECAL évoqués ci-avant et concernant Lignièrès, Levet, Châteauneuf et Serruelles.

La commission émet **un avis défavorable à l'unanimité** sur :

- **l'ensemble des secteurs 2AU, les demandes de dérogations à l'urbanisation limitée devant être réalisées juste avant l'ouverture de ces zones,**
- **le secteur 1 AU n° 4 situé à la Celle Condé pour 1,54 ha,**

La commission émet **un avis favorable** sur **l'ensemble des autres secteurs faisant l'objet de demandes de dérogation à l'urbanisation limitée.**

Le président de la CDPENAF,

Maxime CUENOT

A blue ink signature of Maxime CUENOT, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by the name 'CUENOT' in a cursive script.