

DOCUMENT

DOCUMENT D'URBANISME
Avis de la CDPENAF du 4 décembre 2018
sur Projet de PLUi de la Communauté de
communes de la Septaine



La communauté de communes de la Septaine a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 07/12/2015.

Conformément aux dispositions de l'art. L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que de l'article 4 du règlement intérieur de la CDPENAF du Cher, la commission s'est auto-saisie du projet avant le débat sur le PADD.

Principaux éléments de présentation apportés par la collectivité :

La collectivité projette une croissance démographique de 0,7 % par an jusqu'à l'horizon 2030. Cette projection se traduit à terme par un gain de 1 207 habitants supplémentaires. Bien que supérieure au scénario du SCOT qui prévoit un taux de croissance de 0,23 %, cette projection s'appuie sur la croissance démographique annuelle observée sur le territoire sur les 15 dernières années (+1,14%) et notamment pour la période 2009-2014 de l'ordre de 0,7 % par an.

Ce scénario combiné au desserrement des ménages, à la fluidité et au renouvellement du parc conduit à un besoin estimé de 810 logements à l'horizon 2030 soit 58 logements par an entre 2017 et 2030. Ce besoin serait satisfait par la remise sur le marché de 93 logements vacants et par la construction de 717 logements neufs soit 51 par an.

La collectivité affiche la volonté de privilégier l'urbanisation en densification à hauteur de 57 % soit 48 ha hors rétention foncière afin de limiter la mobilisation en extension à 36 ha hors rétention.

Le PADD se fixe comme objectif de répartir l'habitat à produire à l'intérieur des enveloppes urbaines en privilégiant les pôles d'équilibre Avord, de proximité Baugy puis les communes rurales dotées d'équipements et commerces telles que Farges et Savigny en Septaine qui présentent les taux de croissance démographique annuels les plus élevés.

A ce besoin en foncier pour l'habitat, il convient d'ajouter un besoin pour les activités économiques, commerciales et artisanales, qui pour 63 % consommeront des surfaces en densification urbaine.

Il est également envisagé de valoriser les atouts touristiques du territoire, de soutenir l'activité agricole et son évolution, de favoriser les déplacements et l'accessibilité des projets futurs, de préserver les éléments de la trame verte et bleue du territoire, de soutenir le maintien des commerces en centre-bourgs et le développement d'une bonne couverture numérique et téléphonie mobile.

Avis

Après débat, la commission émet l'avis suivant sur le projet de PADD :

La commission prend acte de la projection démographique ambitieuse de la collectivité avec une progression annuelle moyenne escomptée de +0,7 % par an qui s'appuie sur l'attractivité du territoire et le développement de la base aérienne 702 d'Avord.

Elle estime que les grandes orientations du projet présentées sont pertinentes au vu de caractéristiques du territoire et de son environnement et concourent à une meilleure prise en compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle relève en particulier avec intérêt :

- la répartition des besoins fonciers pour l'habitat et l'économie à 57% et 63 % dans l'enveloppe urbaine en densification,
- que les besoins en logements et activités économiques pendant la durée du PLUi soient répartis à hauteur de 52 % et 92 % au sein des pôles d'équilibre et de proximité,

- la volonté de limiter les urbanisations linéaires et les extensions d'urbanisation dans les hameaux,
- l'attention affichée sur les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels,
- la volonté de préserver les éléments de paysage et valoriser les atouts touristiques du territoire.

La commission recommande à la communauté de communes de la Septaine :

- de préciser les objectifs de densité pour les constructions neuves et de veiller à se rapprocher de ceux préconisés par le ScoT,
- de privilégier le développement du photovoltaïque en toiture,
- de préciser les conditions d'implantation des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans les zones à urbaniser, de manière à préserver les terrains agricoles ou à vocation agricole et les espaces naturels en privilégiant les terrains artificialisés ou dégradés (friches commerciales, industrielles, etc.).

Bourges, le

Le président de la CDPENAF

Yann GOALABRE

