

DOCUMENT D'URBANISME
Avis de la CDPENAF du 15 octobre 2019
sur le PLUi arrêté de la Communauté de communes
de la Septaine



I- Avis général au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme

1- Prise en compte 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 4 décembre 2018 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 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 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.).

En logements / ha	Densité SCOT	Densité PLUi
Pôle d'équilibre (Avord)	20	12,5
Pôles de proximité (Baugy)	12	12
Communes rurales	10	10

2- Consommation d'espace et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commission prend acte de la prise en compte d'une partie des remarques au stade PADD et reconnaît l'important travail de la communauté d'agglomération pour aboutir au projet.

Elle constate l'effort de prise en compte de la trame verte et bleue à travers les mesures de protection et le zonage indicé des zones naturelles, agricoles et forestières, toutefois ce travail aurait pu être affiné par une meilleure prise en compte de l'étude Trame Verte et Bleue réalisée par le Pays de Bourges afin de préserver ou renforcer les corridors écologiques du territoire.

La commission prend acte de la densité de logements retenue sur le pôle d'équilibre, inférieure à celle recommandée par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Le PLUi prévoit un gain de 1207 habitants d'ici 2030 nécessitant la production de 813 logements dont 720 constructions neuves qui pour 50 % seront réalisées sur les pôles d'équilibre et de proximité.

A cette fin, en complément du foncier disponible en densification, le PLUi arrêté prévoit 154,57 ha de zones à urbaniser (AU) comprenant 74,09 ha de zones 1AU dont 46,86 (33,6 ha après rétention) liés au besoin habitat, 15,30 à l'économie et 11,93 aux équipements dont 10,9 ha dédiés au projet de pôle aéronautique.

Les zones d'urbanisation différée 2AU identifiées par le projet de PLUi représentent 80,48 ha dont 56,82 pour le logement, 7,15 réservés à l'économie et 16,51 aux équipements (pôle aéronautique) permettront de répondre aux besoins générés par un éventuel développement de la base aérienne.

Le besoin foncier est très supérieur à celui défini par le Schéma de Cohérence Territoriale mais il s'explique par un scénario démographique qui dès 2014 a dépassé les projections du SCOT à l'horizon 2030.

Les zones 1AU et 2AU représentent une réserve foncière importante qui engendre une consommation de terres agricoles.

Le projet applique, hors pôle d'équilibre, une rétention foncière de 30 % en densification. En extension, une majoration des besoins de 25 % pour le pôle d'équilibre, 30 % dans le pôle de proximité et 13 % dans les autres communes est également appliquée.

La commission s'interroge sur le besoin en foncier global, notamment en urbanisation différée pour l'habitat et les équipements qui ne sont pas justifiés par le scénario de développement.

Les représentants de la communauté de communes de la Septaine reconnaissent que cette réserve foncière est la retranscription du foncier mobilisé dans les documents de planification communale et estiment que 30 des 56,82 ha de zones 2AU habitat et les 16,51 de 2AUe à Avord ne sont pas indispensables au projet de développement.

Au vu de ces éléments, **la commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme assorti des réserves suivantes :**

- **supprimer environ 30 hectares de zones 2AU habitat,**
- **supprimer la zone 2AUe équipement de 16,51 ha à Avord,**
- **prendre en compte la ZNIEFF oubliée sur la commune de Nohant en Goût,**
- **justifier que les ouvertures à urbanisation n'impactent pas de zones humides,**
- **modifier les dispositions réglementaires relatives à l'implantation de projets photovoltaïques au sol en zones A et N conformément aux principes de la charte agriculture biodiversité urbanisme et territoire du Cher.**

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

La commission émet un avis favorable à l'unanimité au règlement du PLUi pour les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zones A et N.

Avis sur les STECAL : article L151-13 du code de l'urbanisme

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 12 STECAL qui se décomposent de la façon suivante :

- 2 STECAL habitat permettant seulement la densification de hameaux existants,
- 2 STECAL équipements nécessaires au fonctionnement du territoire,
- 7 STECAL loisirs visant à développer et améliorer l'attractivité de sites existants,
- 1 STECAL pour la création d'une activité de loisirs.

Le président de la CDPENAF,

Maxime CUENOT

