



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des Territoires**

**Avis de la CDPENAF du 15 octobre 2020
sur le Plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté de communes Cœur de France
arrêté le 28 février 2020**

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 du 09 juillet 2019 sur le 1^{er} arrêt de projet :

✓ sur la consommation d'espace et la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers :

la commission a émis un avis favorable tout en recommandant de :

- réduire l'urbanisation dans les hameaux zonés UH
- revoir la répartition des logements entre les pôles et les communes rurales,
- réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'activité économique.

✓ sur les 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 a émis 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 sous réserve d'interdire la construction d'abri pour animaux non liés à l'exploitation agricole dans les zones A et N.

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

La commission a émis un avis défavorable sur les 2 STECAL destinés à l'implantation de projets photovoltaïques sur Arpheuilles au motif que les terrains sont à vocation agricole et qu'une telle implantation ne respecte pas les orientations de la charte agriculture, urbanisme et territoires.

- ✓ au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT : article L 142-5 du code de l'urbanisme

La commission a émis un avis défavorable sur la création de :

- 2 STECAL à Arpheuilles,
- 3 zones UH sur des hameaux à Saint-Pierre-les Etieux : « Le Piot Doux », « les Genêts » et « le Charnay » au motif que les ouvertures à l'urbanisation dans ces hameaux contribuent à accroître l'étalement urbain.

2 – Analyse comparative des 2 arrêts de projet au regard des recommandation/réserves faites par la CDPENAF au 1^{er} arrêt de projet :

- La projection démographique et le besoin en logements sont inchangés.

L'objectif de construction de logements bien supérieur aux besoins estimés est diminué :

Le besoin en logements estimé reste à 385 unités. Les principes de répartition « extension/production neuve » et mobilisation de logements vacants fixés au programme d'orientations et d'actions (POA) sont inchangés ; on peut estimer un besoin de 160 logements neufs et 225 logements mobilisés par la résorption de la vacance.

Potentiel de logements neufs en extension urbaine – 1 AU	1er arrêt	Répartition	2ème arrêt	Répartition	Écart du potentiel de logements neufs	
					Nbre de logements	En %
Pôle urbain	157	62 %	92	61 %	-65	-41 %
Pôle proximité rurale	32	13 %	27	18 %	-5	-16 %
Villages vivants	64	25 %	31	21%	-33	-52 %
Total	253	100 %	150	100 %	-103	-41 %

La superficie des zones 1AU pour le résidentiel est réduite de 11 ha (de 29,4 ha à 18,9 ha).

La répartition territoriale de l'offre de logements :

Armature urbaine selon le POA	Production neuve et remise sur le marché de logements vacants	Taux de répartition
Pôle Urbain	132	34 %
Pôles de proximité rurale	88	23 %
Villages vivants	165	43 %
Total	385	100 %

L'armature urbaine est inchangée.

Le nombre de hameaux Uh n'est toujours pas précisé.

Suppression de 7 hameaux sur 2 communes ;

La superficie du zonage UH passe de 180 ha à 138 ha (- 23%).

Les zones 1 AUE à vocation économique peu justifiées, dispersées et générant une consommation d'espace excessive sont réduites.

Communes	Localisation	1 ^{er} arrêt		2 ^{ème} arrêt	
		1AUE (ha)	2 AUE (ha)	1 AUE (ha)	2 AUE (ha)
Orval	Parc d'activités de l'autoroute – ZAC Les Socques	17,6		17,6	
Saint Amand Montrond	ZAC Les Carmes	11,8	9,4	11,8	9,4
Drevant	RD 2144	5,5		5,5	
Nozières		15			8,7
Total		49,9	9,4	34,9	18,1

Le reclassement de la zone 1AUE de Nozières pour partie en UE (site de production) et pour partie en 2AUE conduit à baisser de près de 30 % l'ouverture à l'urbanisation pour l'activité économique.

L'étude précise que les 2 ZAC ont été mises en œuvre par les collectivités bien avant le PLUi H ; elles représentent près de 39 ha.

La zone 1AUE de la ZAC des Carmes est en cours de commercialisation et fait l'objet d'acquisition par des investisseurs économiques.

Parallèlement, la superficie des zones UE est diminuée de 18 ha entre les 2 arrêts de projets (de 230 ha à 212 ha).

Le diagnostic foncier cartographie le mode d'utilisation des sols d'une partie du tissu économique de Saint Amand Montrond et Orval ; cet inventaire foncier n'est pas exhaustif et ne quantifie pas le potentiel disponible en zone UE.

La réduction de la surface consommée au regard de celle des dix années passées :

- PADD : réduction de +/- 20 % de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et boisés par rapport à la période passée
- 2004-2014 : 55 ha consommés soit 5,5 ha/an

Nature des zones AU	2ème arrêt (ha)
habitat	10
Équipement services	0
activités	34,9
Total des zones	44,9 (1)

(1) : 4 zones 1AU pour 9,5 ha sur Orval et Saint Amand Montrond ne sont pas comptabilisées dans le foncier consommé en raison de leur localisation dans le tissu urbain existant.

La réduction escomptée des espaces est atteinte.

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

Ils restent interdits dans les zones A et N et autorisés dans des STECAL ;

La collectivité indique qu'elle va aller plus loin encore dans ses objectifs de modération de la consommation d'espace et annonce en séance vouloir supprimer environ 18 ha sur la zone d'activité des Carnes à Saint- Amand, ces terrains étant situés en zone humide réglementaire. Un travail va être réalisé par la collectivité sur les zones d'activités existantes (pôle de l'Or à Saint Amand, Drevant et Charenton) ; la collectivité considère avoir suffisamment de zones 1 Aue dans l'immédiat pour répondre à la demande essentiellement endogène de terrains à vocation économique. Un travail doit également être engagé sur les friches d'anciennes activités de plusieurs ha.

La commission note une réelle amélioration du projet en termes d'économie d'espace et souligne la volonté de la collectivité de développer une stratégie de planification des installations photovoltaïques sur son territoire.

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUiH au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Elle prend acte de la volonté de la collectivité de supprimer environ 18 ha de la ZAC des Carnes à Saint-Amand.

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

Les STECAL :

Comparatif des STECAL délimités pour des fermes solaires au sol					
Fermes solaires au sol	1 ^{er} arrêt (ha)	Avis CDPENAF	2ème arrêt	Observations	
Arpheuilles	65,9	AD	60,1	Parcelles déclarées à la PAC	
Arpheuilles	4,6	AD	4,6	Parcelles déclarées à la PAC	
Charenton-sur-Cher	69,5	AF	69,5	Pas de RPG depuis 2009 - clairière	
La Groutte	17	AF	8,4	Ancienne carrière	
Saint-Amand-Montrond	8,3	AF	10,8	Ancienne décharge	

Bruere-Allichamps			6,4	Parcelles non déclarées à la PAC depuis 2009 – zone Aub du PLU communal -
Orval			14,7	Centre d'enfouissement d'Orval
Total Nph	165,3		174,5	

STECAL en évolution au regard du 1 ^{er} arrêt de projet hors fermes solaires		
	Création/augmentation de surface de STECAL	Suppression/diminution de surface de STECAL
Saint Amand Montrond		Diminution de 0,1 ha d'une zone Ng (base de loisirs de Virlay et projet de golf)
Charenton-sur-Cher	Création d'une zone NL de 2,6 ha (équipement récréatif et de loisirs) Le STECAL se trouve sur une Zone NI au PLU	
Farges-Allichamps	Augmentation d'une zone NL de 0,06 ha (équipement récréatif et de loisirs) Le STECAL se trouve sur une Zone NI au PLU	
Nozières	Création d'une zone NL de 1,55 ha (équipement récréatif et de loisir) Le STECAL se trouve sur une Zone NI au PLU	
Saint-Amand- Montrond	Création de 3 zones Ngv pour 1,1 ha (projet d'accueil de familles de gens du voyage sédentarisées sur le territoire de l'intercommunalité)	

Comparatif des surfaces délimitées en STECAL				
	1 ^{er} arrêt (ha)	2 ^e arrêt (ha)	Ecart (ha)	%
STECAL pour le photovoltaïque	165,3	174,5	+9,2 ha	5 %
STECAL pour d'autres activités	48,9	54,12	+5,23 ha	10,60 %
Total	214,2	228,62	14,43	6,70 %

La collectivité informe la commission de certaines évolutions à venir :

- ✓ suppression de 2 STECAL pour les gens du voyage et création d'un nouveau secteur,
- ✓ création de 3 autres STECAL pour des projets photovoltaïques sur les communes de :

la Groutte pour 2 ha, sur un étang pour prendre en compte un projet de ferme solaire flottant en cours d'élaboration sur la commune voisine de Saint-Georges-de-Poisieux,

- Bessais-le-Fromental pour 6,1 ha (pas de RPG en 2019)
- Meillant pour 24 ha (RPG en 2019).

Un projet agricole est en cours de développement (élevage ovins et implantation de ruches) sur le projet d'Arpheuilles.

Le règlement écrit des STECAL Nph du PLUI précise que sont autorisées les installations de production d'énergie par procédé photovoltaïque au sol à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

La condition d'autorisation de ces projets en zone naturelle est moins stricte que les dispositions du code de l'urbanisme, article L 151-11, qui indique que dans la zone agricole, naturelle ou forestière, le règlement peut autoriser les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles en sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées.

La commission émet :

✓ sur la délimitation des STECAL destinés à accueillir des projets photovoltaïques :

- **un avis défavorable à la majorité sur la délimitation du STECAL** situé à **Charenton-du-Cher** au motif qu'un projet photovoltaïque est de nature à compromettre la protection de l'espace naturel sur lequel il est situé et son espace environnant ; la sous trame des milieux boisés de l'étude de la trame verte et bleue du Pays Saint-Amandois identifie le secteur comme ayant une fonctionnalité très forte en ce qui concerne la dispersion des espèces au regard de l'occupation des sols et classe les boisements alentours en réservoirs de biodiversité.

- **un avis favorable à la majorité** sur les STECAL situés sur les communes de **Bruère-Allichamps et Arpheuilles.**

- **un avis favorable à l'unanimité** sur les STECAL situés sur les communes **la Groutte (ancienne carrière) , Saint-Amand-Orval et Orval,**

✓ sur la rédaction du règlement écrit de ces STECAL :

- **un avis favorable sous réserve de mettre le règlement du PLUI en cohérence avec l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.**

✓ sur la délimitation des STECAL autres que ceux destinés à accueillir des projets photovoltaïques :

- **un avis favorable à l'unanimité.**

La commission prend acte de l'évolution des STECAL présentée en séance ; ces STECAL devront faire l'objet d'un passage en CDPENAF après l'enquête publique ; elle considère qu'il est trop tôt pour se prononcer sur le STECAL de Bessais-le-Fromental et est plutôt défavorable au STECAL situé sur Meillant.

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

La rédaction du règlement relatif aux annexes et extensions des bâtiments d'habitations existants situés en zones A et N est inchangée par rapport au 1^{er} arrêt de projet.

La possibilité de construire des abris pour animaux non liés à l'exploitation agricole dans les zones A et N est supprimée au nouvel arrêt de projet.

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.**

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

La commission émet :

- **un avis défavorable** à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée concernant le **STECAL Nph (secteur 20) situé à Charenton-du-Cher** au motif la délimitation du STECAL d'une superficie de 70 ha pour un projet photovoltaïque est nature à porter atteinte à la préservation des espaces naturels et de la biodiversité.

- **un avis défavorable à l'unanimité sur l'ensemble des secteurs situés en zones 2 AU du projet de PLUI**, celles-ci étant des zones à urbaniser fermées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme ;

- **avis favorable à l'unanimité sur les autres demandes de dérogation à l'urbanisation limitée.**

Le président de la CDPENAF,

Maxime CUENOT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maxime Cuenot', is written over the printed name.

