

AVIS DES COMMUNES APPARTENANT  
A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

# PLUI BERRY LOIRE VAUVISE

## Pièces jointes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE



République Française  
Département Cher  
Commune de GARIGNY

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 04/04/2019

Référence
COM_2019_015

Objet de la délibération
ARRET SUR LE PROJET DU PLUI

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
10	9	10

Date de la convocation
22/03/2019

Date d'affichage
22/03/2019

Vote
A l'unanimité Pour : 10 Contre : 0 Abstention : 0

L' an 2019 et le 4 Avril à 18 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, salle de la mairie sous la présidence de VASICEK Monique, Maire

**Présents :** Mme VASICEK Monique, Maire, Mmes : BARBON Elena, LEROY Corinne, PRUVOT Daisy, WADOUX Martine, MM : CHARENTON Hervé, DE ROLLAND DALON Jacques, THROUDE Serge, VIRLOGEUX Jacques

**Absent :** Mr FLEURIER Francois ayant donné procuration à Mme Leroy Corinne

**A été nommée secrétaire :** Mr THROUDE Serge

**Objet de la délibération :** ARRET SUR LE PROJET DU PLUI

Madame le Maire informe le Conseil Municipal qu'il est nécessaire de délibéré sur l'arrêt du projet du PLUI.

La Commune de Garigny a reçu en date du 5/04/2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté en Conseil Communautaire du 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUI et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture  
Le : 17/05/2019

Et

Publication ou notification du :

Vu le code Général des Collectivités Territoriales;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUI.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal émet un avis favorable.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :  
En mairie, le 17/05/2019  
Le Maire  
Monique VASICEK



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06/05/2019

SOUS THEME
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
10	10	8

Vote
A la majorité
Pour : 0
Contre : 8
Abstention : 2

L'an deux mil dix neuf, le six Mai à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de ST LEGER LE PETIT s'est réuni à la Salle de la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VILLETTE André, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 26/04/2019. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 26/04/2019.

**Présents** : M. VILLETTE André, Maire, M. BARDEUR Antoine, M. CHAUSSON Michel, M. IOAN Silvio, M. DENOUX Jean-Louis, M. ANTZENBERGER Lyonel, Mme GOURY Colette, M. GUILLERAUT François, Mme CHABIN Marie-José, M. PERROT Franck

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Préfecture du Cher  
Le : 10/05/2019  
Et  
Publication ou notification du :

**A été nommé secrétaire** : M. IOAN Silvio

**06052019-01 – PLUI : Version arrêtée**

Monsieur Le Maire présente la version arrêtée du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la communauté de communes Berry Loire Vauvise.

Après avoir délibéré Le Conseil Municipal :

**DÉCIDE** de donner un avis défavorable au projet arrêté.

8 voix contre 2 absentions

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-211802202-20190506-06052019-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/05/2019

Publication : 09/05/2019

Pour l'autorité compétente par délégation

Pour copie conforme :  
En mairie, le 07/05/2019  
Le Maire  
André VILLETTE



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 02/04/2019

Référence
2019_09

Objet de la délibération
Avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Berry Loire Vauvise.

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
6	5	6

Date de la convocation
25/03/2019

Date d'affichage
25/03/2019

Vote
A l'unanimité
Pour : 6
Contre : 0
Abstention : 0

L' an 2019 et le 2 Avril à 18 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, MAIRIE sous la présidence de DOUSSET Jean Paul, Maire

**Présents** : M. DOUSSET Jean Paul, Maire, Mme BEUTIN Michèle, MM : FOURNIER Dominique, GUILLAUMAIN Serge, LEGER Philippe

**Excusé(s) ayant donné procuration** : Mme LAFFONT Claudine à Mme BEUTIN Michèle

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme BEUTIN Michèle

**Objet de la délibération** : Avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Berry Loire Vauvise.

M. le Maire expose à son Conseil Municipal :

La commune de Sévry a reçu en date du 09 Avril 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté en conseil communautaire du 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUI et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes du Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier, à défaut, il est réputé favorable.

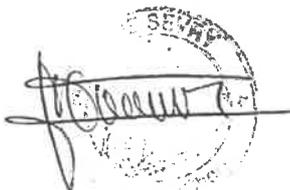
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L3153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUI.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire, le Conseil Municipal délibère et à l'unanimité émet un avis favorable.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :  
En mairie, le 16/04/2019  
Le Maire  
Jean Paul DOUSSET



Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE DU CHER  
Le : 16/04/2019

Et

Publication ou notification du :  
16/04/2019

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal s'est réuni le lundi treize mai deux mil dix-neuf à vingt-heures, salle de la mairie de Sancergues, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc CHARACHE, Maire.

**Présents** : Jean-Luc CHARACHE, Bruno CHAPELIER, Gérard GOURAUD, Christine JAMET, Jean-Claude LARRIVÉE, Jean-Marie MUSOLESI, Noélie POLICARD, Aurélien BORDINAT

**Absents excusés** : Raphaëlle BAGNOLATI donne pouvoir à Gérard GOURAUD  
Julien BOISBEAUX donne pouvoir à Bruno CHAPELIER

**Absents** : Robert LEPOIX, Yannick GACHON, Pascal GUALBERT

**Date de convocation** : 3 mai 2019

**Date d'affichage** : 3 mai 2019

**Secrétaire** : Gérard GOURAUD

Le compte rendu de la dernière séance est lu et adopté.

---

**Objet** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Berry Loire Vauvise (PLUi) : avis commune

---

Exposé de Monsieur le Maire :

La commune de Sancergues a reçu en date du 5 avril 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté en conseil communautaire du 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes du Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier. A défaut, il est réputé favorable.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi ;

Après en avoir délibéré et procédé aux votes :

Votant : 10  
Pour : 10  
Contre : 0  
Abstention : 0

EMET

- un avis favorable.

Envoyé en préfecture le 16/05/2019

Reçu en préfecture le 16/05/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 018-211802400-20190513-27\_13\_05\_2019-DE

**Fait et délibéré le jour, mois et an désigné ci-dessus**

**Au registre suivent les signatures.**

**Pour extrait conforme.**

**En Mairie, le 13 mai 2019**

**Le Maire,**

**Jean-Luc CHARACHE**





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*\*\*

Nombre de conseillers  
en exercice : 10  
Présents : 08  
Votants : 10  
Pour : 10  
Contre : 00

L'an deux mille dix neuf,

**Le 14 juin,**

Le conseil municipal de la commune de Beffes dûment convoqué,  
en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Mr  
NACCACHE Roger, Maire.

**Date de convocation du conseil : 07 juin 2019**

**Présents** : NACCACHE Roger, LE CAM Olivier, COLINOT Hervé,  
GOLDENBERG Luc, VOCORET Sandrine, BARRIERE  
Christelle, METENIER Martine, ROBERGE Céline.

**Absent ayant donné procuration** :

Sébastien JORANDON à Olivier LE CAM  
Bertrand SERVOIS à Luc GOLDENBERG

**Secrétaire de séance** : Hervé COLINOT

### **Avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Berry Loire Vauvise:**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre  
un avis sur le dossier arrêté du PLUi.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet un avis favorable avec réserves.

Le Conseil Municipal expose les réserves suivantes :

- Ne pas scinder les parcelles AM0020 et AM002,
- Revoir le zonage selon les recommandations des Ciments Calcia (voir annexe).

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
NACCACHE Roger,



Monsieur le Maire  
Mairie de Beffes  
Route du fort  
18320 BEFFES

**Ciments Calcia**  
Direction Industrielle et Technique  
Département Foncier  
Les Technodes  
78930 Guerville  
France  
Tél +33 (0) 1 30 98 74 89  
[www.ciments-calcia.fr](http://www.ciments-calcia.fr)

Guerville, le 29 avril 2019

Réf. : PW\_19 04 23

**Objet : Projet de PLUi de la CC Berry Loire Vauvise**

Monsieur le Maire,

Avec Monsieur Beneton, directeur de l'usine de Beffes, nous vous remercions d'avoir accepté de nous recevoir en mairie le 9 avril dernier afin de nous permettre d'exposer nos préoccupations vis-à-vis du PLUi en cours d'élaboration portant sur le territoire de la Communauté des Communes Berry Loire Vauvise dont la commune de BEFFES est membre.

Pour mémoire notre cimenterie et notre carrière sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont autorisées :

-pour la cimenterie par l'arrêté préfectoral n°2008.1.344 du 25 avril 2008, complété par des arrêtés préfectoraux complémentaires, dont le plus récent est daté du 08 novembre 2017.

-pour la carrière par l'arrêté préfectoral n°2009.1.1335 du 05 août 2009, complété par un arrêté préfectoral (n°2013-DDCPP-142) daté du 28 juin 2013.

Sur le site de Beffes, ces deux périmètres administratifs se chevauchent en partie et débordent également sur la commune voisine de Marseilles-les-Aubigny.

Comme évoqué en réunion, après consultation du projet de PLUi, nous avons identifié plusieurs éléments défavorables à la pérennité de la cimenterie et de la carrière. Comme convenu en réunion nous transmettons également ces éléments à la connaissance du président de la Communauté des Communes Berry Loire Vauvise.

### Vis-à-vis de la carrière de Beffes :

La majeure partie de l'emprise de la carrière de Beffes et ses possibilités d'extension sont situées en zone Nc d'après le PLUi projeté. Concernant les carrières nous souhaitons préciser que :

- les carrières disposent d'un statut très particulier limitant la durée de leur autorisation à 30 ans au maximum (à échéance, une nouvelle demande d'autorisation doit être demandée) ;
- suite à jurisprudence, une extension de carrière de plus de 30% peut être considérée comme une « nouvelle carrière ».

Tel que rédigé actuellement, le règlement du PLUi laisse entendre que c'est seulement l'activité carrière existante qui est autorisée. Prenant en compte le statut particulier des carrières, il serait plus sécurisant pour Ciments Calcia que la rédaction du document d'urbanisme soit plus précise et autorise « *l'ouverture des carrières ainsi que l'exploitation et l'extension des carrières existantes* ».

Par ailleurs plusieurs parcelles aujourd'hui autorisées en carrière ont été classée en zone A du PLUi projeté (correspondant aux parcelles 39, 62, 65 et 104 de la section AB). Un reclassement en zone Nc est indispensable dans la mesure où en zone A l'activité de la carrière n'est pas autorisée.

Le code de l'Urbanisme prévoit à l'article R.151-34 que « *dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu [...] les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées* »

A noter que même si un sous-zonage « Nc » a été créé dans le règlement, où sont autorisées les carrières, ce sous-zonage ne répond pas à la disposition de l'article R.151-34 de faire apparaître graphiquement les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. La trame graphique spécifique proposée viendrait se superposer au zonage Nc et n'en changerait pas la rédaction dans le règlement.

Cette démarche est primordiale pour la sécurité juridique de l'activité de Ciments Calcia et sa pérennité sur le long terme. Suite à des jurisprudences sur la compatibilité des carrières avec les documents d'urbanisme, et afin de lever toute ambiguïté en cas de contentieux, sur les préconisations de notre profession nous veillons à l'inscription d'une trame graphique spécifique « *secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol* » sur les secteurs carrière des documents d'urbanisme.

### Vis-à-vis de la cimenterie :

Dans le PLUi projeté, l'intégralité de la cimenterie est située en zone Nc, défavorable à la pérennité de la cimenterie. En effet, la zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison d'intérêts paysagers, naturels, écologiques, historiques, ... Par conséquent, les installations autorisées au sein de ce zonage revêtent un caractère temporaire (c'est-à-dire qui ne remettent pas en question le caractère naturel de la zone). Or, la cimenterie dispose d'une autorisation sans limitation de durée (AP n°2008.1.344 du 25/04/2008), contrairement à la carrière dont l'autorisation ne peut excéder 30 ans.

Par ailleurs dans sa rédaction actuelle, le PLUi rattache directement l'usine à la carrière qui la jouxte. En conséquence le jour où l'exploitation de carrière cesse en cet endroit, la cimenterie n'y sera plus légitime, et donc plus admise.

Dans le futur PLUi il est important la cimenterie soit considérée en matière d'urbanisme comme une installation industrielle indépendante et pérenne, qui peut fonctionner avec des

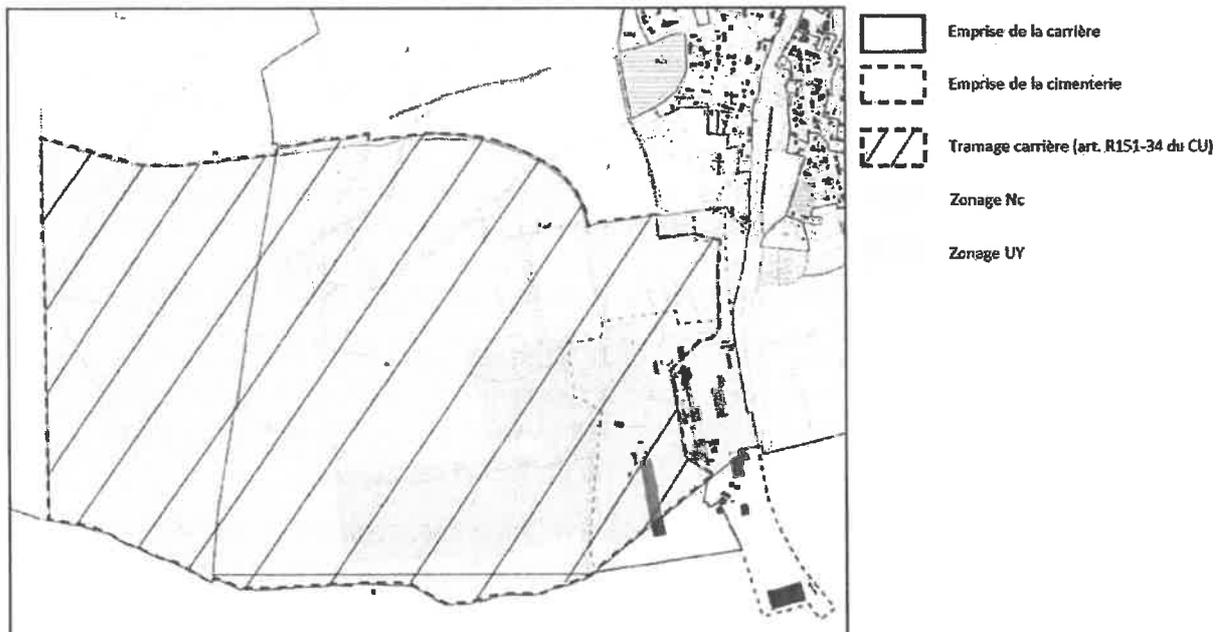
matériaux minéraux non nécessairement produits sur place ou à une faible distance (tout comme le font toutes sortes d'usines intervenant dans toutes branches industrielles...).

#### Modifications du projet de PLUi sollicitées par Ciments Calcia

Comme exposé en réunion, voici ci-après le détail des modifications dont nous sollicitons la mise en oeuvre dans le PLUi de la CC Berry Loire Vauvise en cours d'élaboration :

- Intégrer les parcelles 39, 62, 65 et 104 de la section AB (incluses administrativement au périmètre préfectoral de la carrière) au zonage Nc du PLUi ;
- Préciser la rédaction du zonage Nc afin de sécuriser les activités de Ciments Calcia :
  - Dans le chapitre N-I-2, au paragraphe décrivant les activités admises dans le secteur Nc, remplacer « *l'extraction de matériaux liée à l'activité de la carrière* » par « *l'ouverture de carrières ainsi que l'exploitation et l'extension des carrières existantes à la date d'approbation du PLUi* » ;
  - Dans ce même chapitre, remplacer « *les constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière sous réserve de la réglementation en vigueur* » par « *les constructions et installations liées à l'exploitation de la carrière, y compris les ICPE nécessaires à l'exploitation de la carrière, sous réserve de la réglementation en vigueur* ».
- Etablir un zonage différent au droit de la carrière et de la cimenterie :
  - Un zonage Nc au droit de la carrière et de son extension possible vers l'ouest, qui autorise son exploitation et les installations/constructions nécessaires à son exploitation ;
  - Un zonage UY au droit de la cimenterie, qui autorise l'activité de la cimenterie. A noter qu'une partie de l'emprise de la carrière chevauche l'emprise de la cimenterie de Beffes. Le zonage UY n'autorisant pas les carrières, afin de ne pas créer de contradictions entre le futur document d'urbanisme et l'arrêté préfectoral de la carrière, il est proposé de mettre en place un "tramage carrière" sur la zonage UY située au sein du périmètre carrière actuellement autorisé et ainsi éviter de créer un sous-secteur spécifique.
- Sur l'ensemble du secteur carrière Nc
  - Etablir un « Tramage carrière » (tel que prévu par l'article R.151-34 du le code de l'Urbanisme) au droit de la carrière autorisée, de son extension possible vers l'ouest, ainsi que de l'emprise de la cimenterie incluse dans l'emprise du périmètre carrière.

Le plan ci-après synthétise graphiquement les propositions de modifications au droit des activités de Ciments Calcia :



Pour la sécurité juridique de l'activité de Ciments Calcia et sa pérennité sur le long terme, nous vous remercions de prendre en compte ces remarques en appréciant les enjeux industriels et économiques de notre activité.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, et restant à votre disposition pour vous donner les compléments d'information que vous jugerez nécessaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

**Philippe WOLFF**  
Responsable pôle foncier ciment  
pwolff@ciments-calcia.fr  
01 34 77 78 66

**Pièce jointe** : Plan cadastral de l'emprise actuelle de la carrière et de la cimenterie.

**Copie** : Michel BENETON, Directeur de l'usine de Beffes.

République Française  
Département CHER  
Commune d'ARGENVIERES

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 Mai 2019

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
10	10	8

Vote
A la majorité
Pour : 7
Contre : 1
Abstention : 2

L'an 2019, le 24 Mai à 20:00, le Conseil Municipal de la Commune d'ARGENVIERES s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MAUPLIN Jean-Claude, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 17/05/2019. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 17/05/2019.

**Présents** : M. MAUPLIN Jean-Claude, Maire, Mme MENARD Francine, Mme TRINQUET Simone, M. MARTIN José, Mme BROCC Caroline, Mme BRUNET Christine Annick, M. CHAMPROUX Martial, M. FOURMENTRAUX Yves, M. GERMAIN Bruno, M. PROST André

**A été nommé(e) secrétaire** : M. CHAMPROUX Martial

### 2019\_30 – Avis de la commune sur le Plan Local d'urbanisme intercommunal Berry Loire Vauvise

Monsieur Le Maire expose :

La commune d'Argenvières a reçu en date du 08 avril 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté en conseil communautaire du 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier ; à défaut, il réputé favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à la majorité** (pour : 7, contre : 1 abstention : 2) :

- émet un avis favorable avec réserves

- Il semble que le règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP ont été élaborés dans le respect des objectifs imposés par les services de l'Etat.

Il en résulte que les possibilités de construire sont situées principalement dans deux communes pôles au détriment des autres communes qui considèrent que leur développement est très limité.

le commune d'Argenvières ne souhaite pas remettre en cause l'excellent travail réalisé par le bureau d'études mais émet toutefois les réserves suivantes :

Envoyé en préfecture le 07/06/2019

Reçu en préfecture le 07/06/2019

Affiché le

ID : 018-211800123-20190524-2019\_30-DE

Zone UA	Bourg :	aucun terrain restant constructible
	Le Plessis :	aucun terrain restant constructible
Zone UB	Bourg :	2 terrains constructibles disponibles 2 terrains constructibles non disponibles (attente de succession)
	Le Plessis :	1 terrain constructible avec rétention ferme (vu le propriétaire) 3 terrains disponibles jouxtant des propriétés bâties et servant de jardins
	La Courtine :	3 terrains disponibles sur le plan sont actuellement en construction (1 au stade du permis) 1 terrain constructible avec rétention ferme (vu le propriétaire)
Zone 1AU	Parcelle A175	en cours de succession
Zone 2AU		La complexité du foncier et la nécessité de créer de la voirie ne permet pas de dégager des parcelles constructibles dans un délai raisonnable.

**Conclusion :**

Les possibilités de construire sur la commune semblent très réduites, alors que la situation géographique d'Argenvières est favorable avec la proximité de La Charité et du pont sur La Loire. (zone de chalandage et de services, grandes voies routières, SNCF, attrait du canal et de la Loire, etc...)

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :

En mairie, le 7 Juin 2019

Le Maire

Jean-Claude MAUPLIN



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 11/04/2019

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	12	10

Vote
<b>A la majorité</b>
Pour : 0
Contre : 10
Abstention : 4

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture du Cher  
Le : 15/04/2019  
Et  
Publication ou notification du :  
15/04/2019

L'an 2019, le 11 Avril 2019 à 18:30, le Conseil Municipal de la Commune de Jussy-le-Chaudrier s'est réuni à la Salle du conseil municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur PASQUÉ Jean-François, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 05/04/2019. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 05/04/2019.

**Présents** : M. PASQUÉ Jean-François, Maire, Mmes HILT Pierrette, MOULINNEUF Christine, PICARD Delphine, SKRUCK Sonia, VACHETTE Michèle, MM AUCLERC Thierry, GALOPIN Christian, GAUTHIER Fabrice, MOREL Jacques, POUTIER Maurice, VIAULT Georges.

**Excusés ayant donné procuration** : Mme DUCOURTIAL Florence à Mme HILT Pierrette, M. TALLARITA Pierre à M. PASQUÉ Jean-François

**Absent non excusé** : M. JORANDON Vincent

**A été nommé(e) secrétaire** : Mme HILT Pierrette.

### 2019\_014 – PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU BERRY LOIRE VAUVISE annulant la délibération 2019\_013

Monsieur le maire expose que la commune de Jussy-le-Chaudrier a reçu en date du 6 avril 2019 le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté en conseil communautaire du 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment de son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier des Orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes de la CDC Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier ; à défaut, il est réputé favorable.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi.

Après en avoir délibéré, à la majorité (10 voix contre, 4 abstentions), le conseil municipal émet un avis DÉFAVORABLE sur le projet du PLUi du Berry Loire Vauvise.

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 2019\_013 déposée en préfecture le 15/04/2019.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :  
En mairie, le 15/04/2019  
Le Maire, Jean-François PASQUÉ



République Française  
Département CHER  
**PRECY**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
Séance du 12/04/2019

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
11	8	10

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 10
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture du Cher  
Le : 17/04/2019  
Et  
Publication ou notification du :  
17/04/2019

L'an 2019, le 12 Avril à 20:00, le Conseil Municipal de la Commune de PRECY s'est réuni à la Salle de réunions de la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur VIGNEL Joël, MAIRE, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 04/04/2019. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 04/04/2019.

**Présents :** M. VIGNEL Joël, MAIRE, Mmes : CHEVALIER Chantal, MORISSEAU Nadine, PEREIRA Nathalie, Melle MARTEAU Christine, MM : BUTOUR François, CHAUMIEN Jean Luc, ERDN Cyrille, MILLET Daniel

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme FOURNIER Anne-Sophie à Mme CHEVALIER Chantal, M. DEVALIERE Pascal à Melle MARTEAU Christine

**A été nommé(e) secrétaire :** Mme MORISSEAU Nadine

**2019\_04\_07 – avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Berry Loire Vauvise**

Monsieur le Maire expose :

La commune de Précycy a reçu en date du 5 avril 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Berry Loire Vauvise arrêté en conseil communautaire le 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes de Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier, à défaut, il est réputé favorable.

Vu le code des collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153.15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi

Après en avoir délibéré,

le conseil municipal émet un avis FAVORABLE

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :  
En mairie, le 17/04/2019  
Le Maire  
Joël VIGNEL



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29/03/2019

Référence
2019_32

L' an 2019 et le 29 Mars à 19 heures , le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de FRITSCH Monique, Maire

Objet de la délibération
Avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Berry Loire Vauvise

**Présents** : Mme FRITSCH Monique, Maire, MM : CHERRIER YANNICK, DE QUILLACQ BENOIT, LAVAUTL PHILIPPE, LECOMTE PIERRE, POLICARD PHILIPPE, QUIGNON PHILIPPE

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
9	7	9

Absent(s) ayant donné procuration : Mme GITTON NATHALIE à Mme FRITSCH Monique, M. BLONDEAU JEAN-LUC à M. POLICARD PHILIPPE

**A été nommé(e) secrétaire** : M. CHERRIER YANNICK

Date de la convocation
21/03/2019

**Objet de la délibération** : Avis de la commune sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Berry Loire Vauvise

Date d'affichage
21/03/2019

*Madame le maire de la commune de Couy a reçu en date du 21 mars 2019, le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté en conseil communautaire du 20 mars 2019.*

*Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.*

*Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes du Berry Loire Vauvise. Cet avis est donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier ; à défaut, il est réputé favorable.*

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 9
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt

en  
Le : 09/04/2019

Et

Publication ou notification du  
09/04/2019

### LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi.

### APRES AVOIR DELIBERE,

La Conseil Municipal émet un avis Favorable, avec aucunes réserves.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Envoyé en préfecture le 09/04/2019

Reçu en préfecture le 09/04/2019

Affiché le



ID : 018-211800776-20190329-2019\_32-DE

Pour copie conforme :  
En mairie, le 08/04/2019  
Le Maire  
Monique FRITSCH



Extrait du registre  
des délibérations de la commune d'Herry  
séance du 24/05/2019

Date de la convocation  
18/05/2019

Date d'affichage  
18/05/2019

Nombre de membres  
Afférents au Conseil  
municipal : 15  
Présents : 13  
Votants : 13

L' an 2019, le 24 Mai à 20 heures 30 minutes , le Conseil Municipal de cette Commune, dûment convoqué , s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. GAUDRY Daniel, Maire.

Présents : M. GAUDRY Daniel, Maire, Mme MOULLEC Josiane, M. BERNARD Thierry, Mme POULAIN Danièle, M. POUVESLE Philippe, Mme BUISSONNIER Christiane, M. RENAULT Alain, Mme FAUCHERE Virginie, M. BRAULT-MOREUX Cyril, M. EGROT Gérard, M. BOLNOT Yves, M. PELOILLE Gérard et M. DUMUR Philippe

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme CHERRIER Chantal à M. BRAULT-MOREUX Cyril  
Excusé(s) : M. CHABASSIER Benoit

A été nommé secrétaire : M. POUVESLE Philippe

Réf : 2019\_05\_02

A la majorité  
Pour : 13  
Contre : 0  
Abstentions : 1

**Objet de la délibération : ARRET DE PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

M. le Maire informe que la commune a reçu en date du 4 avril 2019, le projet de PLUI arrêté en conseil communautaire le 20 mars 2019. Ce dossier est constitué de l'ensemble des pièces et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que du dossier d'Opération d'Aménagement Programmé (OAP). Il rappelle que ce dossier a déjà été présenté aux conseillers et qu'aucune modification n'a été apportée. Le Conseil Municipal émet un avis favorable à ce projet.

Pour copie conforme.

Le Maire,  
Daniel GAUDRY

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

13 JUIN 2019



République Française  
Département du Cher  
Commune de Lugny-Champagne

Nombre de membres en exercice : 10  
Nombre de membres présents : 9

Date de Convocation : 9/05/2019  
Date d'affichage : 9/05/2019

**Délibération du Conseil Municipal  
de Lugny-Champagne  
Séance du 15 mai 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le quinze mai à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prévu par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Yves DEBONO, Maire.

Présents : MM Yves DEBONO, Jean-Luc DOIREAU, Catherine NIVET, Jean-Paul CHERRIER, Stéphane GUILLON, Christophe FARGEAU, Joël GRESLE, Danielle LECOUTRE, Céline NOLMANS

Absent : Dimitri DARNEAU

Secrétaire : Catherine NIVET

**Délibération n°2019/019**

**Objet : Avis de la commune de Lugny-Champagne sur le PLUi - Arrêté du Projet**

Exposé de Monsieur le Maire,

La commune de Lugny-Champagne a reçu en date du 21 mars 2019 le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté en conseil communautaire le 20 mars 2019.

Le dossier est constitué de l'ensemble des pièces du PLUi et notamment son règlement graphique et écrit ainsi que le dossier d'OAP.

Le projet arrêté est soumis pour avis aux conseils municipaux des communes de la CDC Berry-Loire-Vauvise. Cet avis donné dans un délai de trois mois suite à la réception du dossier ; à défaut, il est réputé favorable.

Le conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi.

Après en avoir délibéré,

**Le conseil municipal émet un avis favorable, à l'unanimité des membres présents.**

Fait et délibéré, en Mairie de Lugny-Champagne, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,



Yves DEBONO

## REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation **L'an deux mil dix- huit, seize mai** à dix-  
**04/05/2018** neuf heures trente,  
**le Conseil Municipal de CHARENTONNAY,**  
légalement convoqué, s'est réuni en séance publique  
sous la présidence de **DUPREZ Thierry, Maire**

Date d'affichage  
**17/04/2018**

**Etaient présents :**  
**Mmes ROGER Stéphanie, LANDRY Martine**  
**MM. DUPREZ Thierry, SIMON Alain,**  
**SIROT Sébastien, ELLUIN Antoine, ,**  
**DUCROT Fabien, ROIG Richard,**  
**SCHOONBAERT Pierre,**

**Absents excusés :** **Mme BLANGENWITSCH Sabrina M. MASSAY Gérard**

Nombre de Conseillers

en exercice : **11**

Présents **9** Madame ROGER Stéphanie a été élue secrétaire.

Votants **9**

### **N°1 Objet : DEBAT PROJET D'AMENAGEMENT, DEVELOPPEMENT DURABLE, PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (P.L.U.I.)**

En ce qui concerne le **PADD**, Monsieur le Maire rappelle que le débat a déjà été mené lors de la réunion du Conseil Municipal du 2 février 2018 dans les questions diverses et, qu'il avait été mentionné en ces termes :

« Après discussion avec l'ensemble des Conseillers il en ressort un avis unilatéral sur le fait que l'état impose des directives qui ne sont pas toujours réalisables de l'avis des élus. Le Conseil Municipal trouve dommageable que ne soit pas pris en compte le travail fait en amont avec la carte communale. »

Le Conseil Municipal insiste une nouvelle fois sur le fait que ce projet est basé essentiellement sur des suppositions de mouvements démographiques qui aujourd'hui restent totalement inconnus.

Pour extrait certifié conforme

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

15 JUIN 2018



Le Maire,  
**T. DUPREZ**



Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 016-211801048-20190405-05AVRIL19\_11-DE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*L'an deux mil dix neuf,*

*Le cinq avril, à vingt heures*

*le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de M. Alain Garrault, Maire*

*Présents : MM Garrault A., Maire – Malleron M., 1<sup>er</sup> adjoint – Hensmans J., 2<sup>ème</sup> adjoint, Jeampierre T. - Girard A. - Bezet M.-J.- Prisinzano S. - Padeloup S. -Lauverjat A. et Verneau M.-P.*

*Excusés : M. Chevallier L. et Mme Prisinzano S.*

*Date de convocation : 28/03/2019*

*Membres en exercice : 11*

*Membres présents : 09*

### CDC - PLUi

M. le Maire fait un compte-rendu du règlement du PLUi.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, accepte par obligation ce règlement.

Pour copie conforme,  
Le Maire  
Alain GARRAULT



République Française  
Département du Cher  
Commune de  
**Saint Martin des Champs**

Nombre de membres en exercice : 11  
Nombre de membres présents : 9

Date de Convocation : 19/04/2019  
Date d'affichage : 19/0/2019

**Délibérations du Conseil Municipal  
de Saint Martin des Champs  
Séance du 26 avril 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-six avril à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prévu par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. DELAVault André, Maire.

Présents : MM André DELAVault, Jacques DECOUT, André RAT, Philippe BRUNET, Thierry PICARD, Sylvie VANDECANDELAERE, Aude SALMON, Didier DAGNIAUX, Emilie MOUILLERON.

Absent excusé : Christelle ANNON, Bernadette MERCIER (pouvoir à Jacques DECOUT)

Secrétaire : Emilie MOUILLERON

**Délibération n°2019/021**

**Objet : Avis de la commune sur le PLUi du Berry Loire Vauvise**

Vu le code des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-15 demandant aux communes d'émettre un avis sur le dossier arrêté du PLUi.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, émet un avis favorable avec des réserves.

Sur les parcelles déjà achetées à ce jour

Suer les hameaux où aucune construction n'est possible ; en particulier sur les petites parcelles agricoles enclavées entre les habitations.

Sur les possibilités d'agrandissement des habitations existantes

Fait & Délibéré les Jour, Mois et an que dessus.

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

**28 JUIN 2019**



Extrait certifié conforme,

Le Maire,

André DELAVault



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES ET CONSULTEES

# PLUI BERRY LOIRE VAUVISE

## Pièces jointes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFET DU CHER

**Direction départementale  
des Territoires**

**Service connaissance,  
aménagement et  
planification**

**Bureau documents  
d'urbanisme et de  
planification**

Bourges, le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Dossier suivi par : Émeline GARGADENNEC

☎ : 02 34 34 6131

✉ : ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération du conseil communautaire en date du 20/03/2019.

Par courrier du 8 avril 2019, vous sollicitez mon avis concernant votre projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal.

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.

Je vous fais part de l'avis de mes services concernant votre PLUi, cet avis est assorti d'une note technique et d'une annexe qui reprend les erreurs matérielles qui ont pu être identifiées.

**Monsieur le Président  
de la Communauté de Communes  
Berry Loire Vauvise  
6 rue Hubert Gouvernel  
18 140 SANCERGUES**

.../...

## **I - Sur le développement urbain envisagé**

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

#### **Projet démographique :**

Le projet de PLUi prévoit l'accueil de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cela correspond à une évolution démographique de 0,15 % par an. Le scénario est donc ambitieux compte tenu de l'évolution démographique des dix dernières années et des prévisions de l'INSEE pour le bassin de vie.

Néanmoins celui-ci a été revu à la baisse après l'avis sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commission de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

#### **Besoins en logements :**

Le document annonce un besoin total de 270 logements qui apparaît cohérent et correctement justifié.

Le besoin en logements neufs s'établit à 210, cependant, le potentiel de construction de logements du PLUi est bien supérieur. Le nombre total de logements constructibles dans les surfaces en extensions et en densification est de 268 logements (p. 52 des justifications) soit 58 logements supplémentaires au-dessus du besoin sans justification particulière.

Le PLUi prévoit la réhabilitation de 24 logements vacants. La vacance sur le territoire est moins élevée que la moyenne départementale mais l'enjeu reste important sur les pôles de Sancergues et de Herry comme il était mentionné dans la note d'enjeu de l'État. Le PLUi ne propose pas d'action spécifique pour répondre à cette problématique.

#### **Besoin en foncier :**

Le PLUi prévoit de répondre aux besoins en logement en ouvrant à l'urbanisation 14,9 ha en extension urbaine. L'application des densités minimales fixées au PLUi y permettrait la construction de 90 à 120 logements contre 79 prévus dans le PLUi, compte-tenu de la surface à réserver aux espaces publics et de la rétention foncière. Le besoin en foncier en extension apparaît donc excessif, tout en restant à un niveau modéré.

La mobilisation du foncier disponible en densification dans les enveloppes urbaines existantes est relativement modeste, avec l'application d'un taux élevé de rétention foncière moyen de 59 %. Toutefois, la part de logements à construire en densification serait de 70 %, largement supérieure aux objectifs du PADD (40%), ce qui constitue un effort important en matière de limitation de l'étalement urbain.

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

La surface consommée les 10 dernières années pour l'activité économique est de 1ha et 3ha non utilisés sont disponibles en enveloppe urbaine. Le projet de PLUi prévoit une surface de 5 ha en extension supplémentaire ce qui porte à 8 ha les disponibilités foncières à l'horizon du PLUi, soit huit fois plus que les besoins des dix dernières années.

La zone économique d'Argenvières est justifiée par la délocalisation des entreprises situées en zone rouge du PPRi Loire (sur 2,5 ha actuellement) ce qui semble cohérent.

Le besoin en foncier pour l'économie apparaît cependant important en l'absence de projet précis. La collectivité est invitée à mobiliser en priorité le foncier disponible en enveloppe urbaine.

### 3- Organisation territoriale et impact sur la consommation espace

En matière d'habitat, le PLUi aboutit à une consommation d'espace relativement modérée de 14,9 ha d'extension. Les objectifs de réduction de la consommation d'espace affichés dans le PADD sont effectivement respectés.

Toutefois le potentiel de foncier mobilisé en enveloppe urbaine aurait pu être plus important (cf note technique). L'attention de la collectivité est attiré sur la cohérence entre les densités annoncées et la mise en œuvre de celles-ci dans le règlement du PLUi, notamment dans les zones en extension où les densités moyennes sont inférieures à celles annoncées dans le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La prise en compte de ces éléments serait de nature à réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat de manière mesurée.

Le PLUi n'a pas d'effet en matière de renforcement des pôles puisque la construction en logements des dix dernières années était déjà répartie de manière égale entre les pôles et les communes rurales. De plus la répartition est de 47 % de logements sur les pôles ce qui est légèrement inférieur à l'objectif de 50 % du PADD.

Le Plui identifie des hameaux « structurants » classées en zones UH. Pour certains, ce classement paraît inapproprié, il génère des possibilités d'urbanisation nouvelle déconnectées des centres-bourgs, qui ne contribuent pas à la réduction des déplacements automobiles, et pourraient aggraver la vulnérabilité économique de certains ménages. La requalification de certains de ces hameaux en STECAL avec une réduction des possibilités d'urbanisation est à envisager, le maintien du classement en zone U étant à réserver aux hameaux les plus importants, ou équipés de commerces ou services de proximité.

## **II - Sur la préservation des espaces naturels et la ressource en eau**

### 1 - Les milieux aquatiques

Afin d'assurer la préservation des milieux aquatiques, conformément aux règles définies dans le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Yèvre-Auron, et en cohérence avec les objectifs du PADD (« 2. Assurer la protection de la ressource en eau. Préserver et restaurer les continuités écologiques [...]»), le règlement du PLUi devrait prévoir une bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau. Il conviendrait de faciliter la prise en compte de ces milieux en faisant apparaître sur les plans de zonage clairement et distinctement les milieux aquatiques (tracé des cours d'eau, plan d'eau...) par un code couleur approprié pour une meilleure lisibilité.

### 2 – La trame verte

Le règlement identifie un important linéaire de haies à préserver et des bois en espace boisé classé (EBC), constitués pour la plupart de petits massifs de moins de 4 ha jouant un rôle de réservoir de biodiversité au sein d'espaces agricoles ouverts. Ces dispositions contribuent à préserver les continuités écologiques de la trame verte.

Toutefois les éléments de connaissance du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et l'étude trame verte et bleue du Pays de Loire Val d'Aubois auraient pu être déclinés de façon plus importante dans les documents. Les sites naturels sensibles auraient pu faire l'objet d'une protection spécifique.

Les sites Natura 2000 et la réserve nationale du val de Loire auraient dû faire l'objet d'une protection renforcée. Le règlement de la zone naturelle et de la zone agricole permet

l'exhaussement et l'affouillement des sols ce qui ne permet pas une protection suffisante pour les réservoirs de biodiversité ou les continuités écologiques.

### 3 – Assainissement – Eaux usées

La note d'enjeux de l'État réalisée fin 2017 précisait que « le système d'assainissement collectif de la commune d'Herry n'est pas en situation de conformité avec la réglementation et les communes de Beffes et Sancergues sont dans l'obligation de réaliser des travaux de réhabilitation. ».

À ce jour cette situation n'a pas évolué ce qui peut remettre en question l'urbanisation dans les parties concernées de ces communes. (cf note technique).

### **III - Sur la prise en compte des risques et nuisances**

Les éléments fournis lors du porter à connaissance ont été pris en compte. Les divers documents du PLUi traduisent ces risques de manière satisfaisante.

### **IV - Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

Il est répertorié 58 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ( STECAL) au total et 11 types différents sur l'ensemble du territoire. Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, les STECAL doivent avoir un caractère exceptionnel et une taille limitée, ce qui ne correspond pas aux STECAL prévus par le projet de PLUi.

Les STECAL Nc (site de carrière) et Ni (espace à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisir détente) n'ont pas les caractéristiques d'un STECAL. Leur taille doit être réduite pour certains pour répondre au caractère limité et le STECAL Nc pourrait être requalifié en zone Nc, en vérifiant auprès de l'entreprise les limites précises du projet d'extension. Il est rappelé que l'inscription d'un secteur autorisant les carrières au PLUi ne préjuge de la suite qui serait réservée au projet qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre des installations classées.

Les STECAL Np (sites d'anciennes décharge pour photovoltaïque au sol) se situent sur des terres manifestement à vocation agricole, parfois déclarées à la politique agricole commune (PAC), ce qui ne répond pas aux objectifs de la Charte Agriculture et Urbanisme élaborée pour le département du Cher. De plus leur taille réduite n'est pas adaptée à l'installation de projets de centrale photovoltaïque, ces STECAL devraient être supprimés.

### **VI - Sur le développement des énergies renouvelables et la lutte contre le changement climatique**

Comme le précise l'évaluation environnementale, le document n'a mis aucune disposition spécifique en place pour lutter contre le changement climatique.

Le PADD prévoit la réalisation d'aires de covoiturage pour contribuer au développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile ( axe 2.4 du PADD). Pourtant, le règlement du PLUi n'identifie aucun emplacement réservé pour la réalisation des ces aires.

La note d'enjeu de l'État proposait à la collectivité de promouvoir les déplacements doux. Un des objectifs du PADD « Sécurisation et adaptation des déplacements propres (piétons, cyclistes...) en direction des principaux équipements [...] » n'a aucune traduction réglementaire.

Le règlement des zones agricoles et naturelles en matière de photovoltaïque au sol ne semble pas suffisamment précis. La mention explicite d'interdiction de l'installation de centrales photovoltaïques, en dehors de l'autoconsommation, devra être inscrite en zone agricole. En zonage naturel le règlement devra prévoir que les installations pourront s'implanter, sous réserve de l'impact sur l'environnement et les paysages.

## VII - Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet prévoit vingt OAP sectorielles et une OAP commerce obligatoire en l'absence de SCOT en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.

Les OAP intègrent quelques dispositions pour réduire l'impact avec la zone de contact agricole, toutefois la plupart d'entre elles se limitent à une plantation de haie simple. La réservation d'un véritable espace de transition, avec une épaisseur adaptée, serait bien préférable, comme c'est le cas par exemple sur l'OAP de la zone d'activités d'Argenvières. Ces dispositions seraient de nature à favoriser une bonne cohabitation entre les usages agricole et résidentiel et à réduire les risques d'exposition des résidents aux nuisances potentielles (poussières, produits phytopharmaceutiques, bruit).

La prise en compte des liaisons douces avec les centres-bourgs est inégale, une réflexion plus approfondie sur les itinéraires de déplacements à pied et à vélo serait de nature à favoriser leur meilleure insertion dans l'espace des bourgs et à réduire les déplacements automobiles. Les trajets vers les écoles et les commerces notamment devraient être mieux analysés.

L'OAP du secteur « Le fort » à Beffes fait état de la présence d'une zone humide et prévoit « de limiter au maximum les constructions sur la partie est du site ». Toutefois l'intégralité de la surface, y compris celle de la zone humide est comptée pour calculer le nombre minimum de logements à construire. Afin de véritablement prendre en compte cette zone humide, il conviendrait de la retirer de l'OAP.

## VIII - Sur le règlement

Le zonage indicé « j » à vocation de jardin dans les (zones urbaines UA, UB, UH ...), couvre 98 ha. L'objectif de ce zonage est de préserver les espaces de jardin en périphérie des bourgs, cet objectif est pertinent. Toutefois le règlement prévoit la construction de voirie, autorise les constructions d'extensions et d'annexes. Le classement en zone U et les éléments du règlement ne sont pas cohérents avec l'objectif affiché de préservation.

La réduction significative des zones urbaines (UA, UB, UH ...) indicées « j » au profit du de zones naturelles (N) indicé « j » afin d'en exclure les parcelles non construites et de réglementer les distances maximales entre les annexes et les constructions principales doit être envisagée.

## Conclusion

J'attire votre attention sur la nécessité d'améliorer le fonctionnement des systèmes d'assainissement des communes de Beffes, Herry et Sancergues afin que le projet de PLUi ne porte pas atteinte à la qualité des milieux.

Le projet de PLUi met en œuvre une réduction de la consommation d'espace significative. Toutefois, la collectivité est invitée à donner la priorité à la mobilisation des espaces urbanisables situés dans l'enveloppe urbaine tant pour l'habitat que pour les activités économiques. Pour ces dernières, le besoin en foncier paraît excessif.

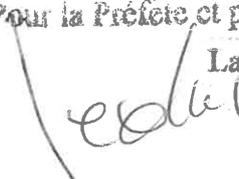
Il est donné un avis **favorable** au projet arrêté de PLUi sous réserve des dispositions suivantes :

- de mettre en cohérence le PADD et le règlement graphique sur le besoin en foncier économique en privilégiant le développement en enveloppe urbaine,
- de réduire considérablement les zones U indicées j au profit de zones naturelles N,

- de réduire le nombre de hameaux classés en zone U et de délimiter des STECAL au plus proche de l'urbanisation existante,
- de clarifier et préciser le règlement concernant l'implantation de centrales photovoltaïques au sol en accord avec la charte départementale,
- d'identifier les cours d'eau au règlement graphique et de prévoir une bande d'inconstructibilité le long de ces cours d'eau,
- de mieux identifier les sites naturels à préserver et d'intégrer les sites Natura 2000 dans un zonage spécifique,
- de réduire le nombre et l'emprise des STECAL.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

La préfète,

Pour la Préfète et par délégation  
La Secrétaire Générale  
  
Régine LEDUC

## **Note technique**

### **Sur l'analyse du potentiel de densification**

L'analyse du potentiel de densification montre plusieurs incohérences. La définition et les caractéristiques du potentiel mutable et du potentiel immédiat sont expliquées mais ces éléments ne paraissent pas cohérents au regard des parcelles effectivement caractérisées. De nombreuses parcelles ne sont pas comptabilisées sans raison apparente dans l'enveloppe urbaine. Des trois espaces définis dans la partie du diagnostic sur la morphologie urbaine, le potentiel « nécessitant une réflexion d'ensemble » a disparu dans les justifications et dans l'annexe sur l'analyse du potentiel.

Le potentiel affiché p.36 du diagnostic en surface et nombre de logements ne correspond pas avec le tableau p.48 des justifications.

### **Les cours d'eau**

Les plans de zonage du PLUi n'intègrent pas la totalité des cours d'eau référencés dans la carte des cours du cher indiqué dans le porter à connaissance. Les cours d'eau représentés sont difficilement identifiables et ne correspondent pas au symbole indiqué dans la légende. Les cours d'eau traversant les milieux urbanisés ne bénéficient d'aucune protection. Les cours d'eau suivants n'ont pas été cartographiés : ruisseaux de Sevry et du Poirat, affluents du ruisseau de Bondonnat sur la Commune de Sevry, affluent de la Vauvise au sud de la commune de Sancergues, ruisseau du Gué au Roi depuis les Ouches jusqu'au bourg d'Argenvière, etc.

### **Les zones humides et les milieux aquatiques**

Les milieux aquatiques tels que les plans d'eau et les mares n'ont pas été identifiés. Certains plans d'eau ont été intégrés dans les zones naturelles ce qui ne permet pas de faire de distinction entre un massif boisé, un plan d'eau ou une partie du réseau hydrographique.

### **Eau potable**

Comme l'indique l'étude, le territoire est classé en zone sensible à l'eutrophisation. Les rejets de phosphore et azote doivent être limités.

Les quatre captages d'alimentation en eau potable situés sur les communes d'Herry et St-Léger-le-Petit sont effectivement protégés par des périmètres de protection rapprochés et éloignés. Les prescriptions de la déclaration d'utilité publique seront appliquées scrupuleusement

### **Assainissement – Eaux usées**

En matière d'assainissement collectif, la commune d'Herry prévoit d'accueillir de la population en densification (une quinzaine de logements) dans la zone d'assainissement collectif du bourg. La STEU d'Herry devra toutefois se mettre en conformité administrative et établir un diagnostic de son réseau vétuste.

Dans le bourg de Sancergues-Saint-Martin-des-Champs plus de trente logements en densification et une dizaine en extension sont prévus dans la zone d'assainissement collectif. Deux OAP logements ainsi que l'OAP activité concernent ces secteurs. Elles devraient être conditionnées à la réalisation des travaux sur le réseau collectif.

La commune de Beffes est également concernée, car elle prévoit une vingtaine de logements en extension et une quinzaine en densification dans le bourg, dont deux OAP. Il s'avère nécessaire de conditionner l'ouverture de ces OAP à la réalisation des travaux.

## **Eaux pluviales**

L'étude souhaite gérer les eaux pluviales le plus en amont possible en privilégiant si possible l'infiltration à la parcelle. Cette approche est satisfaisante et permet de limiter les surfaces imperméabilisées.

## **Risques et nuisances**

### Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Loire approuvé le 22 mai 2018

Dans le rapport de présentation "les risques et nuisances" page 3 les cartes de zonage réglementaire représentant sur la première la commune d'Herry et sur la seconde les communes d'Argenvières, Saint-Léger-le-Petit et Beffes, comportent une erreur au niveau de la légende : la zone Bz est mentionnée en Aléa moyen alors qu'il s'agit d'une zone d'**aléa très fort**.

### Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 23/11/2015

Le PGRI est pris en compte d'une manière générale dans l'ensemble des documents du PLUi.

On peut citer :

Pour la disposition 3-7 - délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important : le document d'urbanisme propose des alternatives et étudie la relocalisation des enjeux en zone inondable générant des risques importants, par exemple page 10 du document "orientations d'aménagement et de programmation" zone d'activité commune d'Argenvières des terrains permettant la construction hors zone inondable d'une zone d'activité sont ouverts afin de pouvoir déplacer des entreprises qui y sont actuellement.

On peut noter que concernant la disposition 2-2 - indicateur sur la prise en compte du risque inondation : seul un indicateur est cité page 90 du rapport de présentation "évolution environnementale", il concerne le nombre de nouvelles constructions en zone à risque significatif et vise à mesurer la prise en compte des risques, le développement de la culture du risque et la diminution du nombre de personnes exposées.

Les autres dispositions sont prises en compte par la cartographie et le règlement arrêtés.

## **Règlement écrit**

Les remarques qui suivent visent à améliorer et faciliter l'instruction des futurs actes d'urbanisme, à assurer une meilleure sécurité juridique du document d'urbanisme.

### - Occupations et utilisations des sols

Dans l'ensemble des zones, pour supprimer tout problème d'interprétation, il conviendrait d'une part de lister les occupations et utilisations des sols qui sont interdites (UE 1.1 pages 48, 51, 62, 66, 67 et 75) et d'autre part de revoir la rédaction des articles UA 1.2 pages 23-24, UB 1.2 pages 32-33, UH 1.2 page 41, UE 1.2 page 48, UY 1.2 page 51, 1AUY 1.2 page 62, A 1.2 page 68, N 1.2 page 76 qui traitent des admis sous conditions.

Certains alinéas correspondent à des occupations admises sans conditions plutôt qu'à des occupations admises sous conditions. Il convient soit de les admettre en définissant clairement les conditions particulières afin de faciliter la lecture du règlement ainsi que l'instruction des demandes d'autorisation, soit de les autoriser sans conditions.

### - Alignement des constructions

zone UA -article UA II.1 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le projet de règlement prévoit que les constructions doivent s'implanter pour marquer une continuité visuelle bâtie :

- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie.

Le schéma proposé en illustration décrit un alignement uniquement à l'alignement de la voie, sans illustrer la notion de « continuité visuelle bâtie » qui devrait être précisée.

#### - Termes génériques et rédaction

Il serait souhaitable d'expliquer les termes utilisés comme « l'optimisation de l'utilisation d'une parcelle » ou « l'optimisation de l'usage du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers » (pages , 49, 52, , 63, 70 et 78).

La compréhension du premier paragraphe réglementant la hauteur des constructions est difficile ce qui peut engendrer des difficultés pour l'instruction des actes (pages 26, 35, 43, 57, 70 et 78), un schéma pourrait utilement compléter le texte.

En matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, une interrogation se porte sur l'interprétation des termes « constructions d'architecture archaïque ou étrangère à la région »( pages 27, 44 et 58).

La prescription qui précise qu'en cas d'extension « les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont acceptés » est difficilement applicable (pages 36, 44, 58, 71 et 79).

Concernant les façades, la prescription relative aux bardages bois qui doivent s'inscrire en association avec d'autres matériaux et qui doivent représenter une surface inférieure à ceux-ci va être difficilement applicable puisque les éléments de surface de matériaux ne sont pas des pièces obligatoires à fournir dans les demandes d'autorisation d'urbanisme (pages 28, 45, 73 et 80).

A la lecture du règlement, l'installation de panneaux solaires est autorisée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire, alors que ces dispositifs ne sont pas autorisés pour les constructions principales à usage d'habitation (pages 30, 46). Cette disposition semble restrictive, elle ne permettrait pas, par exemple l'implantation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

Pour les énergies renouvelables, l'alinéa relatif à l'implantation des panneaux solaires « dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toits » est difficilement compréhensible et sera par conséquent difficilement applicable. Il conviendrait d'apporter des précisions et des descriptions complémentaires pour une meilleure compréhension (pages 30, 38, 47, 61, 64 et 82).

Aussi le règlement prévoit que « Les installations de panneaux solaires en zones agricoles et naturelles ne doivent pas être localisés dans une perspective monumentale », il serait souhaitable de préciser s'il s'agit de monuments classés, inscrits, ou autres (pages 73 et 82).

#### - Insertion paysagère

Le règlement prévoit un traitement environnemental et paysager, des espaces libres de toute construction, cette disposition est plutôt de l'ordre de la recommandation car elle sera difficilement vérifiable au niveau d'un acte d'urbanisme (pages 30, 39, 47, 53, 61, 64, 74 et 82).

En zones agricoles et naturelles, la hauteur des constructions sera déterminée en fonction des

nécessités techniques ; comment définir cette nécessité technique ; cette condition est très subjective (pages 71 et 79).

En zone agricole, les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public (page 74) ; il faudrait définir plus précisément ce qui est attendu par cette disposition.

**Orientations d'aménagement et de programmation :**

La légende des plans joints aux OAP est reportée en fin de document, ce qui ne facilite pas leur compréhension.

## **Annexe concernant les erreurs matérielles**

### **Rapport de présentation**

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, deux erreurs mineures se sont relevées en page 8 de la partie E :

- Concernant le SMERSE : « Ses ressources sont issues de 2 puits de captages dans la Loire , situés à l'Île Boyard sur la commune de Ménétréol-Saint-Satur et à Verne. » Les captages du SMERSE qui intéressent l'alimentation en eau potable de la communauté de communes Berry Loire Vauvise, les captages de l'Île Boyard n°1 et 2, sont bien situés à Saint Satur ert Ménétréol sous Sancerre. En revanche, le troisième captage du SMERSE est situé à Verneuil.

- « Il est en outre à noter que 818 m<sup>3</sup> ont été exportés vers le SIAEP Cuffy/ Cours les Barres / Avord en 2017. » Le SIAEPA de Cuffy/Cours les Barres/Avord n'existe pas. Il s'agit du SIAEPA de Cuffy-Cours les Barres, dont la commune d'Avord est assez éloignée.

En ce qui concerne l'offre de soins, la partie D du rapport de présentation présente deux point à revoir :

- « Le territoire de la communauté de communes n'est doté que de 2 médecins généralistes localisés sur la commune de Sancergues ». Les deux médecins sont situés à Sancergues et à Beffes.

- « A titre de comparaison, la Région Centre Val de Loire en 2008 présentait un ratio de 8,6 médecins pour 1000 habitants. La valeur 0,86 médecins pour 1000 habitants paraît plus cohérente.

### **Servitudes**

Les SUP PM1 pour les communes de Beffes, Groises, Argenvières et Saint-Léger-le-Petit ne sont pas à jour. Les adresses des gestionnaires de PT1, PT2 et I4 sont à vérifier et à modifier pour beaucoup d'entre elles. La liste des servitudes mise à jour vous ainsi que le courrier du réseau de transport d'électricité concernant la servitude I4 sont transmis en supplément de ce courrier et devront être pris en compte.





**DDT Cher**

- 4 JUIN 2019

**DIRECTION**

**VOS REF.**

**NOS REF.** LE-DI-CDI-NTS-SCET-19-URBANISME

**REF. DOSSIER** TER-ART-2019-18240-CAS-137503-H9F0H6

**INTERLOCUTEUR** Sandrine ESTARELLAS

**TÉLÉPHONE** 02.40.67.39.02

**MAIL** Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

**FAX** 0811 101 129

**OBJET** PA - PLUi - CC DE BERRY LOIRE VAUVISE

DDT Cher - Bourges

6 place de la pyrotechnie

CS 20001

18019 BOURGES Cedex

À l'attention de :

Mme EMELINE GARGADENNEC

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le - 3 JUIN 2019

Madame la Préfète,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Berry Loire Vauvise, arrêté par délibération en date du 20 mars 2019 et transmis pour avis le 27 mai 2019.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité dont la liste est jointe en annexe de ce courrier.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

Pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...). Les dispositions constructives s'appliquant au Réseau Public de Transport sont décrites dans l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001.

Pour concilier ces enjeux avec les prescriptions du document d'urbanisme, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

## **1/ Annexes concernant les servitudes I4**

Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au PLUi sur le territoire du document d'urbanisme conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme : le plan des servitudes, la liste des servitudes et la notice d'information relative à la servitude I4.

### 1.1. Le plan des servitudes

Le plan de servitudes doit représenter les tracés des liaisons et l'emprise des postes que les ouvrages électriques. Les appellations complètes des ouvrages RTE doivent être reportées sur le plan de servitudes pour faciliter leur identification.

Nous vous demandons de corriger le plan de servitudes :

- La lecture des Plans des servitudes par communes ne permet pas de repérer les ouvrages du Réseau Public de Transport d'Électricité et plus généralement les différentes servitudes qui y sont reportés.
- L'emprise du poste de transformation d'énergie électrique a été signalisée sur le plan des servitudes par la symbologie d'un triangle. Il conviendra de reporter l'appellation de l'ouvrage.



Source : Plan des servitudes



Source : Cartographie RTE

- L'appellation complète des ouvrages à haute et très haute tension n'a pas été reportée.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation déclarés d'utilité publique est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux (<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/?q=inspire&sort=modified>) et en y faisant une recherche sur « INSPIRE ».

**Lorsque cette annexe sera corrigée, nous vous informons de notre souhait de la consulter.**

### 1.2. La note d'information relative à la servitude I4

La note d'information « actualisée » relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.



**Nous vous demandons à ce que la note d'information « actualisée » relative à la servitude I4 soit annexée au PLUi de la Communauté des communes de Berry Loire Vauvise.**

## **2/ Le document graphique du PLU**

### 2.1. Espace boisé classé

Nous attirons votre attention sur le fait que « les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC, tel que cela a d'ailleurs été précisé par le juge dans les termes suivants : « *Le passage d'une ligne de transport d'énergie à très haute tension est incompatible, compte-tenu des servitudes qu'il entraîne, avec le classement des terrains surplombés comme espaces boisés classés* » (CE, 13 octobre 1982, commune de Roumare reprise par CE, 14 novembre 2014, commune de Neuilly-Plaisance).

### 2.2. Emplacement réservé

Nous vous rappelons que si plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité d'emplacements réservés sur le territoire du document d'urbanisme, alors les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières. Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

## **3/Le Règlement littéral**

### 3.1 Autorisation expresse

Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit posséder pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées. À cet effet, il conviendra de préciser l'autorisation expresse pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Or, les ouvrages du réseau Public de transport d'électricité traversent des zones et/ou secteurs dans lesquelles zones, ils sont expressément interdits (exemple secteur UHj).



Tableau récapitulatif de l'autorisation du droit du sol pour les  
« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »  
sur le territoire de la Communauté des communes de Berry Loire Vauvise

Zones du règlement	Autorisés	Interdits	Autorisés sous condition
UA		X	
UB		X	
UH		X	
UE			X
UY			X
1AUb		X	
1AUy			X
2AU			X
A			X
N			X

### 3.2. Notion d'ouvrage spécifique

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) constituent des « Equipement d'intérêt collectif et services publics » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (cf. articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- en tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif ;
- et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 précité). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.).

De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme.

La lecture du règlement met en exergue que les règles de prospect, d'implantation ne peuvent pas toujours s'appliquer pour les ouvrages spécifiques. Par exemple, l'exception à la règle de la hauteur n'a pas été suffisamment prescrite pour les ouvrages RTE.

Il en est de même pour les règles de clôtures, par exemple. Par ailleurs, les affouillements et les exhaussements ne sont pas suffisamment autorisés pour la



destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

**Nous vous demandons que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », afin de bien mettre en exergue que les règles de constructions décrites dans chaque règlement de zones ou secteurs peuvent ne pas s'appliquer aux ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité compte tenu de leur spécificité technique.**

### 3.3. Notion de protection du patrimoine naturel et paysager

Nous souhaitons que soit précisé expressément, aux dispositions relatives à la préservation, au maintien ou à la remise en état des éléments de paysages pour motifs d'ordre écologique en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'exception suivante, en lien avec le caractère spécifique des ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité :

***« Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et les élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ».***

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.



Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, la plaquette "PREVENIR pour mieux CONSTRUIRE" relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.



Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,

David PIVOT

Pièces Jointes : Note d'information relative à la servitude I4 et la plaquette « PREVENIR pour mieux construire »

Copie : Communauté des communes de Berry Loire Vauvise



---

*LISTE DES OUVRAGES ELECTRIQUES A HAUTE ET  
TRES TENSION EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNAUTE DES COMMUNES DE BERRY LOIRE VAUVISE*

---

**Beffes**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE

LIAISON 63kV N° 1 BEFFES-GARCHIZY

LIAISON 63kV N° 1 BEFFES-GARCHIZY-PERROY

POSTE DE TRANSFORMATION D'ENERGIE ELECTRIQUE, 63kV BEFFES

**Charentonnay**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE

**Groises**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE

**Herry**

LIAISON 63kV N° 1 CHARITE-SUR-LOIRE (LA)-SANCERRE

**Jussy-le-Chaudrier**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE

**Lugny-Champagne**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE

**Saint-Léger-le-Petit**

LIAISON 225kV N° 1 GARCHIZY - GIEN - TABARDERIE





Le réseau  
de transport  
d'électricité

## EN RÉSUMÉ

DEMANDE  
DE PERMIS DE  
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE DE 14  
EST-ELLE  
PRÉSENTE SUR  
LA ZONE DU  
CHANTIER ETUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.  
RTE - Réseau de Transport d'Electricité, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



Le réseau  
de transport  
d'électricité

# Prévenir pour mieux construire

## INFORMEZ RTE

des projets de construction à proximité  
des lignes électriques  
à haute et très haute tension



[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)

[rte-france](https://www.facebook.com/rte-france)

[@rte\\_france](https://twitter.com/rte_france)

# PRÉVENEZ RTE pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires\* et en fonction des caractéristiques des constructions.

## Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4\*\*  
ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

## QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

## QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

## OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

# + de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

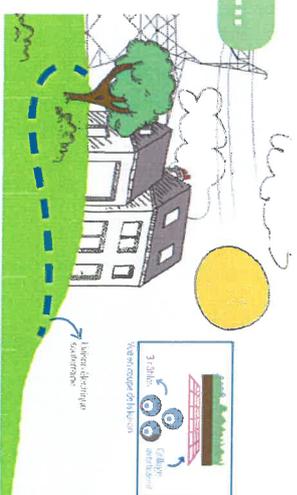
de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

# CONTACTEZ RTE pour mieux construire

## SI VOUS CONTACTEZ RTE...

### LES GARANTIES

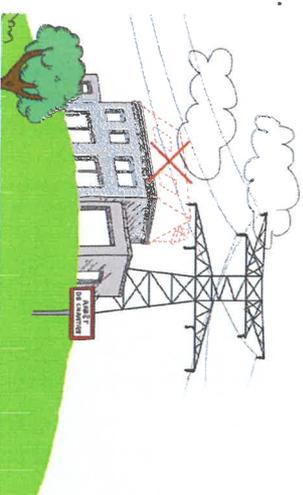
- **Projet compatible :**
  - ▶ début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
  - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serain et au final compatible.



## SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

### LES RISQUES

- ▶ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▶ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▶ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**



\* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

\*\* Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.



## NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES

### Ouvrages du réseau d'alimentation générale

#### SERVITUDES I4

#### Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

#### REFERENCES :

- Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;
- Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;
- Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

#### EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

#### A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

#### B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

##### 1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir



prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

## 2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

### REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

### EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

### SERVICES RESPONSABLES

**NATIONAL** : Ministère en charge de l'énergie

#### **REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :**

Pour les tensions supérieures à 50 000 volts

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs Enedis et /ou Régies.

Monsieur Jean-Luc CHARACHE  
Président de la Communauté de  
communes Berry Loire Vauvise  
6 rue Hubert Gouvernel  
18140 SANCERGUES

Saint-Doulchard, le 19 juin 2019

**Siège Social**  
2701, route d'Orléans  
BP 10 - ZA Détour du Pavé  
18230 SAINT-DOULCHARD  
Tél : 02 48 23 04 00  
Fax : 02 48 65 18 43  
[accueil@cher.chambagri.fr](mailto:accueil@cher.chambagri.fr)

Objet : avis sur le PLUi

Affaire suivie par Magalie Hautefeuille

**Monsieur le Président,**

Vous nous avez saisis par courrier du 4 avril 2019 pour un avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre Communauté des communes.

Après lecture de l'ensemble des documents, un avis technique nous a été remis et des remarques ont été formulées. Vous le trouverez en accompagnement de ce courrier.

Au vu du dossier présenté, nous rendons donc un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques au projet présenté.**

Nous vous prions d'agréer, **Monsieur le Président**, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président de la Chambre d'agriculture du Cher,**



**Etienne GANGNERON**



Saint-Doulchard, le 19 juin 2019

Affaire suivie par Maqalie Hautefeuille

Vous nous avez saisis par courrier du 4 avril 2019 pour un avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de votre communauté de communes.

Après lecture des documents, le projet appelle les commentaires suivants :

**PADD :**

Les orientations présentées dans le PADD, concernant la place de l'agriculture sur le territoire, sont bien expliquées et nous pouvons mettre en avant un bon travail de réflexion.

Par contre, à la page 12, vous indiquez souhaiter consommer 3 fois plus de surfaces qu'à ce jour pour le développement économique, mais vous ne justifiez d'aucun projet et les zones économiques déjà existantes ne sont pas toutes utilisées. Cette consommation peut être considérée comme excessive.

**Rapport de présentation :**

Votre présentation met en avant le besoin de 210 logements nouveaux pour 15.5 hectares consommés (page 15). Or en réalité, vous avez calculé un potentiel de construction de logements supérieur à ce chiffre (268 logements énoncés en page 52). Aucune justification n'est apportée pour expliquer cet écart, mise à part des taux de rétention qui semblent un peu fort (70%) surtout sur des zones où une OAP est mise en place.

Cette rétention élevée entraîne la prise en compte de zones en extension et donc une consommation de foncier agricole et naturel qui ne serait peut-être pas nécessaire avec l'application d'un taux de rétention modéré.

Page 15, il est de nouveau question de la consommation foncière pour les activités économiques. Il vous paraît nécessaire de consommer 3 fois plus de surfaces pour ce domaine alors que toutes les surfaces déjà classées en zone économique ne sont pas consommées.

Nous ne trouvons aucune justification pour la création des zones 2AU, sont-elles de ce fait vraiment nécessaires ?

Nous tenons à noter votre objectif de reconquête de la vacance, même si celui-ci semble difficile à tenir. Il montre tout de même la volonté de localiser de nouveaux habitants dans les enveloppes urbaines.

Le stickage des haies, des arbres ou des espaces boisés classés sont une contrainte supplémentaire pour l'exploitant agricole. Nous espérons que le classement a été fait avec un appui technique afin qu'il ne lèse pas les agriculteurs concernés. A ce jour, via la PAC, tous ces éléments de paysage sont déjà nécessaires et préservés par les agriculteurs. Leur imposer des contraintes supplémentaires ne permet pas de respecter les axes 1 et 5 du PADD.



### Règlement et carte de zonage :

Concernant le règlement, des remarques sont à faire sur les zones A et N.

Vous faites un classement particulier (Np) en zone N pour le photovoltaïque au sol, cela est très intéressant. Mais en même temps, vous autorisez son développement dans toutes les zones A et N par la formulation suivante « installation privilégiée au sol ... ». Du coup, l'intérêt d'un tel classement au sein d'une zone particulière perd tout son sens !

Nous vous rappelons l'application de la Charte Agriculture, Urbanisme Territoires - volet Développement des installations photovoltaïques au sol de décembre 2011. Cette charte indique que leur installation ne serait envisageable que sur des terrains non exploités par l'agriculture et non déclarés à la PAC depuis au moins 10 ans.

Concernant plus précisément la zone A, vous ne faites pas allusion aux nouvelles constructions possibles selon l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, issues de la loi ELAN, mais uniquement aux extensions et annexes à usage d'habitations.

Nous souhaiterions qu'il soit fait mention de cette nouvelle possibilité de constructions :

« Dans les zones agricoles ou forestières, il est désormais possible d'autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

De plus, en zone N, vous ne précisez pas clairement que l'activité agricole y est autorisée dans ce secteur. Cela est un peu litigieux car la plupart des zones N sont exploitées et déclarées à la PAC en cultures, prairies permanentes ou temporaires.

Au vu du dossier présenté, je vous recommande de rendre un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de nos remarques au projet présenté.**

**Magalie Hautefeuille**  
Chargée des dossiers urbanisme

**Visa du Président de la Chambre d'agriculture du Cher,**  
**Etienne GANGNERON**



CC Berry Loire Vauvise  
Monsieur Le Président  
6 Rue Hubert Gouvernel  
18 140 Sancergues

Nevers, le 25 juin 2019

Dossier suivi par

David PAGNIER

Nos références :

2019-021

Objet : Avis du SCoT du Grand Nevers sur le projet de PLUi

Monsieur Le Président,

Par courrier du 08 juillet juin 2019 vous m'avez transmis votre projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Vous avez accepté de rencontrer nos élus et nos services à l'occasion d'une réunion le 12 juillet 2018. Je souhaitais vous remercier encore d'avoir accepté cette invitation. À l'occasion de cette réunion, nous vous avons formulé des alertes et des remarques préalables sur votre PLUi en élaboration, notamment du point de vue de l'ambition démographique de votre collectivité, dans un contexte général peu favorable et des besoins en logements résultants qui nous semblent démesurés.

Lors du Comité syndical du 19 juin 2019, les membres du Comité syndical ont exprimé un avis négatif sur ce projet. Vous en trouverez la copie jointe à ce courrier.

Cet avis se fonde sur une analyse technique que je vous adresse également et que je vous invite à prendre en compte sauf à fragiliser votre PLUi dans son ensemble.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous demande de joindre cet avis, accompagné de sa note technique, à l'enquête publique que vous serez amené à organiser prochainement.

Veuillez agréer, Monsieur Le Président, mes salutations les meilleures.

**Le Président,**

syndicat mixte d.  
**SCoT**  
du Grand Nevers

**Denis THURIOT**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND NEVERS**

2019/19/06/007  
DE/2.1

**Nombre de conseillers :** *l'An deux mil dix-neuf, le dix-neuf juin*  
*Le Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT du Grand Nevers, dûment convoqué, s'est réuni à Nevers Agglomération, sous la présidence de Monsieur Denis THURIOT, président.*  
*Date de convocation du Comité Syndical : le 11 juin 2019*

En exercice : 46  
Présents : 26  
Votants : 26

**Étaient présents :**

**Membres titulaires :**

AUBRY Gérard, AUGENDRE Maryse, BERGER Fabrice, BONNEROT Didier, BONNICEL Isabelle, CONCEPTION Jean-Luc, DUBOIS Jean-François, FAUST René, GUTIERREZ Jean-Louis, JUDAS Huguette, LECOUR Alain, MAITRE Mauricette, MARCEAU Jean, MONET Michel, NIVOIT Jean-Paul, PACQUET Virginie, PASQUET Rémy, ROY Régine, THURIOT Denis.

**Membres suppléants avec voix délibérative :**

CLEAU Jean-Luc, DEVILLECHAISE Jean-Pierre, FRANEL Danièle, FRIAUD Jean-Guy, LORiot Gérard, SIMON Marcel, THOMAS Michèle.

**Étaient absents ou excusés :**

Titulaires

BERNIGAUD René, BILLARD Pierre, BOURCIER Alain, BOURGEOIS Daniel, CADIOT Olivier, CONCEPTION Monique, COTTENOT Jean-Luc, DREUMONT Jean-Luc, FONVERNE Jean-Marc, FRAGNY Christophe, FRANCILLON Jacques, FRANCOIS Daniel, GAUTHERON François, GRAFEUILLE Guy, GUYOT Justine, JACQUET Gilles, JAILLOT Annick, KOZMIN Isabelle, MAILLARD Guillaume, MARTIN Louis-François, MAUJONNET Robert, MERCIER Jacques, PERCEAU Christian, SICOT Olivier, VALES Henri, VALLET Alain, VINGDIOLET Marie-Christine.

Suppléants

BARSSE Hervé, CHARVY Nathalie, COLAS David, CORDIER Philippe, CORLAY Jean-Yves, DELEUME Jean, DIOT François, GARCIA André, GAUTHIER Jean-Luc, GIRARD Pascal, GUILLON Christian, HAGHEBAERT Raphael, LAGRIB Mohamed, MEUNIER Alix, PERGET Cédrik, RAFERT André, THEVENARD Jean-Marc, VOISINE Gérard.

**AVIS DU SM SCOT DU GRAND NEVERS SUR LE PROJET DE PLUI DE LA CC BERRY-LOIRE-VAUVISE**

*Vu la délibération de la CC Berry-Loire-Vauvise du arrétant son projet de PLUi*

*Vu la notification en date du 8 avril 2019 au Président du Syndicat Mixte du SCOT du Grand Nevers*

*Vu l'article L132-9 3° du Code de l'urbanisme*

**Contexte**

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 mars 2019, reçue le 08 avril 2019, la CC Berry-Loire-Vauvise a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Conformément à l'article L132-9 du code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT opposable sur son périmètre, les SCOT limitrophes sont consultés pour émettre un avis sur le projet.

L'avancement du projet de PLUi avait été présenté aux membres de la commission « suivi des documents d'urbanismes » le 12 juillet 2018. Cette réunion avait été l'occasion de formuler des alertes sur le projet, notamment du point de vue des évolutions démographiques affichées et des développements urbains envisagés.

### **Enjeux**

Le projet de SCoT du Grand Nevers dont la délibération d'arrêt figure en point 8 du comité syndical du 19 juin 2019, détermine un projet visant à préserver les qualités du territoire. Il tient compte d'un contexte démographique qui concerne un territoire bien plus large que celui de son seul périmètre. Il fait par ailleurs le constat de la nécessité de prioriser la requalification du parc de logements, la rénovation du bâti existant et la préservation des espaces naturels et agricoles pour envisager un renversement des tendances démographiques enregistrées depuis de nombreuses années. Il fait aussi le choix de contenir le développement urbain pour préserver les qualités des espaces urbanisés et favoriser la restructuration des centres-villes et centres-bourgs.

Il existe un enjeu important à la cohérence des politiques publiques portées par les collectivités en matière d'urbanisme à une échelle qui dépasse celle du SCoT du Grand Nevers. En effet, l'ensemble des collectivités se doivent de concourir aux objectifs fixés par les articles introductifs du code de l'urbanisme dans le cadre de leur compétence. Ce sont ces mêmes articles auxquels le SCoT du Grand Nevers doit contribuer.

### **Conséquences**

L'avis du SCoT du Grand Nevers sera joint à l'enquête publique qui sera réalisée sur le projet de PLUi Berry-Loire-Vauvise à une date qui n'est pas encore connue. Il participera à l'avis émis par la commission d'enquête sur ce projet.

L'avis technique détaillé est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.dropbox.com/sh/6jhvr95n3xarohu/AABth9HxRUfsM0vni7j2HfmKa?dl=0>

## **PROPOSITION D'AVIS**

Nous sommes aujourd'hui dans un contexte de décroissance démographique important alliant déficit naturel et migratoire. Ces tendances ne s'inverseront pas à court-moyen terme. L'ouverture importante à l'urbanisation à travers des scénarii démographiques illusoire méconnaît cette situation. Pire, elle encourage la désertification des bourgs, leur dévitalisation en commerces et services et induit une banalisation de nos paysages à travers un mitage rural qui impacte fortement l'attractivité globale de ce large territoire commun. Aucun de nos périmètres ne trouve de bénéfice à continuer d'engager des politiques de création de nouveaux espaces d'habitats. Au contraire, nous partageons l'enjeu de revalorisation de nos bourgs et centres-villes en luttant contre la vacance afin de pouvoir renforcer et surtout maintenir notre cadre de vie et d'en faire un facteur d'attractivité à terme. La suroffre de foncier constructible sur nos territoires ne participe pas à leur valorisation.

Le projet porté par le PLUi de la Communauté Berry Loire Vauvise définit un scénario démographique à la hausse (+100 habitants à horizon 2030). Ce scénario méconnaît les éléments rappelés ci-avant et nous paraît ainsi très ambitieux.

De ce scénario démographique découlent des objectifs logements (+210 logements) surévalués au regard des dynamiques démographiques internes de nos territoires. En effet, nous connaissons un vieillissement important de nos populations conjugué à un fort départ des jeunes vers des territoires éloignés pour poursuivre leurs études. Mécaniquement, la taille de nos ménages diminue sans pour autant créer de nouveaux besoins en logements. Cette caractéristique n'a pas été prise en compte dans le calcul des

besoins en logements entraînant alors un accroissement non justifié des besoins par rapport au scénario démographique.

Les besoins en foncier qui résultent de ce calcul sont donc disproportionnés et engendrent un surdimensionnement des surfaces ouvertes à l'urbanisation. De même, différents aspects du règlement et des OAP contribuent à accentuer les besoins pour la construction de logements sans que cela ne fasse l'objet d'une justification étayée.

En conséquence, le projet contrevient aux objectifs définis dans le PADD d'une part du fait d'un dépassement des objectifs logement, d'autre part en raison de surfaces plus importantes en extension ouvertes à l'urbanisation.

Le projet de ce PLUi engendre ainsi de fortes pressions sur les espaces agricoles et naturels entraînant des répercussions négatives sur l'activité agricole et la biodiversité. De surcroît, il présente un problème manifeste dans la prise en compte des milieux humides, milieux naturels les plus sensibles.

Le projet ne prévoit pas d'actions majeures sur le parc de logements vacants qui est déjà conséquent (464 logements) et prévoit sa progression.

Le règlement de ce PLUi présente plusieurs manques qui gênent la réalisation du projet.

Enfin, ce projet ne nous semble pas participer à la mise en œuvre des objectifs définis aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, les membres du Comité syndical décident à la majorité absolue (abstention de Mesdames AUGENDRE et THOMAS, de Messieurs DEVILLECHAISE, GUTIERREZ, LECOUR et MONET) d'émettre un avis négatif sur le projet de PLUi de la CC Berry-Loire-Vauvise, et d'autoriser Monsieur Le Président à le transmettre au Président de la Communauté de Communes accompagné des remarques techniques.

Le Président  
Denis THURIOT  
syndicat mixte du  
**scôt**  
du Grand Nevers



## **AVIS DU SMSCOT DU GRAND NEVERS SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME Note technique**

**Auteur(s)** : Elise HUET

**Date** : 12 Juin 2019

**PLUi de la CdC Berry Loire Vauvise (Cher)**

**En date du** : 20 mars 2019

### **1) Remarques générales**

Nous sommes aujourd'hui dans un contexte de décroissance démographique important alliant déficit naturel et migratoire. Ces tendances ne s'inverseront pas à court-moyen terme. L'ouverture importante à l'urbanisation à travers des scénarii démographiques illusoire méconnaît cette situation. Pire, elle encourage la désertification des bourgs, leur dévitalisation en commerces et services et induit une banalisation de nos paysages à travers un mitage rural qui impacte fortement l'attractivité globale de ce large territoire commun. Aucun de nos périmètres ne trouve de bénéfice à continuer d'engager des politiques de création de nouveaux espaces d'habitats. Au contraire, nous partageons l'enjeu de revalorisation de nos bourgs et centres-villes en luttant contre la vacance afin de pouvoir renforcer et surtout maintenir notre cadre de vie et d'en faire un facteur d'attractivité à terme. La suroffre de foncier constructible sur nos territoires ne participe pas à leur valorisation.

Le projet porté par le PLUi définit aujourd'hui un scénario démographique à la hausse (+100 habitants à horizon 2030). Ce scénario méconnaît les éléments rappelés ci-avant et nous paraît ainsi très ambitieux.

De ce scénario démographique découlent des objectifs logements (+210 logements) surévalués au regard des dynamiques démographiques internes de nos territoires. En effet, nous connaissons un vieillissement important de nos populations conjugué à un fort départ des jeunes vers des territoires éloignés pour poursuivre leurs études. Mécaniquement, la taille de nos ménages diminue sans pour autant créer de nouveaux besoins en logements. Cette caractéristique n'a pas été prise en compte dans le calcul des besoins en logements entraînant alors un accroissement non justifié des besoins par rapport au scénario démographique.

Les besoins en foncier qui résultent de ce calcul sont donc disproportionnés et engendrent un surdimensionnement des surfaces ouvertes à l'urbanisation. Au lieu d'effectuer des choix sur les surfaces retenues, des surfaces ont été ajoutées sur des communes sans foncier constructible suffisant pour accueillir leur quota de logements sans qu'il n'en soit enlevé sur d'autres. Par ailleurs, le calcul omet de retenir les capacités offertes par les zones 2AU et il y a une sous-évaluation des capacités offertes par les zones Ua, Ub et Uh (4 logements hors OAP). À noter que le parc vacant s'élève à 464 logements en 2015. Il apparaît largement suffisant pour les objectifs de croissance démographique de la CdC.

De même, si la volonté affichée de recentraliser l'urbanisation dans les enveloppes urbaines est louable, dans les faits elle est inexistante. La moitié des OAP considérées comme en densification sont en réalité des extensions de l'urbanisation (7,2 ha). Cela amène d'ailleurs à dépasser les objectifs d'extension du PADD de 15,5 ha à 20ha.

En conséquence les objectifs logements affichés dans le PADD sont dépassés de +30 % avec une capacité de

création de 268 logements au lieu des 210 prévus. Ce dépassement est justifié par une problématique de rétention foncière par la part importante des logements réalisée en dents creuses. Pourtant cette problématique a déjà été intégrée dans les calculs puisque seulement 30 % du potentiel "mutable" et 70 % du potentiel "immédiat" des zones U de la CdC ont été retenus. D'ailleurs, une rétention a également été effectuée sur les OAP alors que cela n'est pas possible puisqu'elles doivent faire apparaître un projet de nombre de logements précis. Au final, lorsque l'on retire ce calcul de rétention sur les OAP on se retrouve à une capacité de création de 325 nouveaux logements, et ce toujours sans le potentiel des zones 2AU...

Le projet de ce PLUi engendre ainsi de fortes pressions sur les espaces agricoles et naturels entraînant des répercussions négatives sur l'activité agricole et la biodiversité.

Ces pressions sont accentuées par un zonage large des enveloppes urbaines et la définition de secteurs de taille importante dans lesquelles les annexes et piscines sont autorisées (menant ainsi à une amplification de l'artificialisation des sols).

De surcroît, le règlement pose plusieurs problèmes notamment parce qu'il ne régleme pas, ou très peu, des éléments essentiels pour la qualité des espaces urbanisés et la préservation des espaces naturels et agricoles (implantation, annexes, hauteur, clôture, etc.) et que de nombreuses règles reposent sur une dimension très subjective difficile d'application à l'instruction.

Sur le plan environnemental, le PLUi affiche la volonté de bien traduire le SRCE (classement en Zone N ou A des continuités écologiques, une identification très précise des haies et arbres remarquables à préserver). Cependant le SRCE désigne deux zones de corridors diffus à préciser localement ce qui n'a pas été réalisé. Cela est particulièrement problématique sur une des zones où est prévu de l'extension urbaine à proximité immédiate du cœur de la zone humide. Enfin, tous les éléments vu précédemment contreviennent inévitablement à la préservation des espaces riches environnementalement.

Enfin, ce projet ne nous semble pas participer à la mise en œuvre des objectifs définis aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme..

## **2) Rapport de présentation**

### **Général**

Le diagnostic demanderait à être actualisé avec les données disponibles les plus récentes (2015 et 2016 pour la population).

De trop nombreuses références à l'étude de 2006 du Pays alors que des données plus récentes sont disponibles sur le site de l'Insee.

Certaines cartographies sont de mauvaise définition ce qui nuit à leur compréhension.

Aucune carte de l'armature territoriale n'est présentée.

### **Diagnostic pièce A// Démographie, sociologie du territoire**

P°3 Il est difficile de parler d'une attraction "encore avérée" de nouvelles populations alors que le solde migratoire n'est positif que de 32 habitants entre 2008-2013 et négatif sur la période 2010-2015.

P°5 Il y a une erreur technique d'interprétation des données. Les retraités comptabilisés dans la population active sont ceux qui exercent une activité parallèlement à leur retraite. Les retraités qui ne sont pas dans cette situation (la majorité) sont comptabilisés dans les inactifs.

P°10

*Éléments à retenir*

A préciser:

- La perte globale de population à lieu sur l'ensemble du territoire de la CdC et sur les territoires voisins;
- La baisse de la taille des ménages sur nos territoires est très majoritairement liée au vieillissement (veuvage).

A ajouter:

- Une population à faible revenu et vieillissante ce qui entraîne une forte situation de dépendance.

*Enjeux*

A ajouter:

- Adapter les logements à la population vieillissante

### **Diagnostic pièce B// L'Habitat**

P°2 Comment justifier l'absence des données sur les logements vacants en 2010 alors qu'elles sont disponibles comme pour toutes les autres années ?

P°10

- Attention à nuancer, selon les données [Sit@del](#) le marché immobilier dans le neuf n'est pas reparti à la hausse (en dessous de 10 logements mis en chantier par an depuis 2013).
- Les logiques d'achat des ménages plus âgés changent, avec le vieillissement, vers un retour

dans les centres à proximité des services et vers des biens plus petits demandant moins d'entretien.

- L'effondrement de l'immobilier est également lié à une cause structurelle qui est la baisse globale de la population.

P°11

- "Sur cette dernière période 2008-2013, la construction neuve (entre 2006 et 2010) n'a pas permis de maintenir la croissance démographique des années précédentes." Attention aux raccourcis. La construction de logements n'est pas un facteur de croissance démographique, elle en est la conséquence.
- Distinguer de l'analyse les logements vacants et les résidences secondaires. Leurs évolutions ne traduisent pas les mêmes enjeux.

P°12 La réduction du nombre de personnes par ménage sur nos territoires est quasi exclusivement due au veuvage ou au départ de jeunes pour leurs études sur des territoires éloignés. Le "desserrement" des ménages identifié ici n'entraîne donc pas, ou très peu, de nouveaux besoins en logements. De même, il est précisé qu' "entre 2008 et 2013 le desserrement des ménages a induit un besoin de 95 logements, soit un besoin d'environ 19 logements par an." Pourtant, ces logements ne se sont pas réalisés au regard de l'analyse des données précédentes. Cela confirme bien que la baisse du nombre de personnes par ménage n'induit pas de besoins en logements supplémentaires.

P13

*Éléments à retenir*

- Attention tout le long du diagnostic la taille des terrains privilégiée est indiquée entre 800 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> (et non 1 200 m<sup>2</sup>).
- Préciser que le taux de résidences secondaires est en baisse
- Avec le vieillissement de la population la taille des terrains recherchés a plutôt tendance à se réduire.

*Enjeux*

- "S'employer à la **redynamisation des bourgs** et de certains villages **par une action forte sur le taux de vacance**, par la densification douce du tissu urbain, et **par la mise en place de lotissements à leur périphérie**" La contradiction est complète ici entre une volonté de redynamiser les bourgs en y ramenant des habitants et le projet de création de lotissements en périphérie (modèle qui a justement entraîné la désertification des centres-bourgs).
- L'enjeu ne devrait pas reposer sur la mise à disposition de nouveaux terrains à bâtir (qui implique des constructions neuves et ne permet donc pas une réduction de la vacance) mais tout du moins, lorsqu'il y en a, sur leur localisation dans des dents creuses en cœur de bourg, (réduire l'impact environnemental, redynamiser les bourgs, offrir des logements adaptés aux jeunes ménages et aux ménages vieillissant à proximité des services, éviter les coût d'aménagement pour la collectivité).

### **Diagnostic pièce C// L'Économie, le tourisme et l'agriculture**

P°3 Les données insee sur les moyens de transports utilisés pour effectuer les déplacements pendulaires permettrait d'étayer l'analyse.

P°4 Cette perte d'emploi de la sphère présentielle peut être liée à la baisse de la population ainsi

qu'à la hausse de la vacance des logements en cœur de bourg.

P°5 Les logiques d'achat sont fortement corrélées aux déplacements pendulaires. C'est ce qui explique en partie la forte évasion commerciale vers la Nièvre.

P°6 Des données précises sur le nombre d'établissements commerciaux sont disponibles (Icode, Acoos, Insee).

P°23 L'augmentation de la taille des exploitations implique généralement des regroupements parcellaires qui s'expriment par des destructions de haies portant ainsi atteinte aux bocages. Les paysages s'en trouvent ainsi dévalorisés (impact sur le cadre de vie et le tourisme) et les écosystèmes bouleversés.

### **Diagnostic pièce D//Les Équipements et les services**

P°6 au regard des chiffres propres au Grand Nevers, les jeunes souhaitant réaliser des études supérieures sont même amenés à aller plus loin que le département de la Nièvre (Paris, Clermont-Ferrand, Dijon...)

### **Diagnostic pièce E// Les Infrastructures et les réseaux**

P°6 L'arcep met à disposition des données assez précises sur la qualité de couverture numérique des communes. Ces données aideraient à étayer le diagnostic.

### **Diagnostic pièce F// Morphologie urbaine**

P°36 Il est calculé ici le potentiel théorique brut du nombre de logements possible à réaliser sur les surfaces identifiées au sein des enveloppes urbaines. Comme base de ce calcul, il est considéré une surface moyenne par logement de 1 000 m<sup>2</sup> hors Sancergues (800 m<sup>2</sup>). Or, le tableau présentant les résultats présente des incohérences par rapport à la base de calcul. On devrait retrouver à minima :

- Pour 19,2 ha, 192 logements
- Pour 7,3 ha, 73 logements
- Pour 28,4 ha, 284 logements
- Pour 55 ha, 550 logements

Qu'est-ce qui explique cette différence ? Une rétention a-t-elle été appliquée ? Il ne s'agirait donc plus d'un potentiel théorique brut.

P°37

- Les données Corine Land Cover permettent également d'avoir une estimation chiffrée de la consommation d'espaces par commune entre 1990, 2000, 2006, 2012 et 2018. Elles seraient ici pertinentes.
- La méthodologie de définition des espaces bâtis demande à être précisée.

P°40 Un tableau récapitulatif de la consommation foncière par commune (en surface) serait

nécessaire.

### **EIE pièce G// Le Milieu physique**

P°5 Il manque la description du profil topographique A

P°12 Le SRCE, qui identifie 2 zones humides sur le territoire, n'est pas évoqué.

P°22 Une problématique de qualité des eaux assez importante sur la Vauvise et l'Yvre. Il serait pertinent d'expliciter les causes de cet état.

P°33 La préservation des milieux humides est également un enjeu

### **EIE pièce H// Les Milieux naturels**

P°2 Les données Corine Land Cover 2018 sont également disponibles.

### **EIE pièce I// Paysages**

### **EIE pièce J// Patrimoine culturel et historique**

### **EIE pièce K// Les Énergies renouvelables**

### **EIE pièce L// Les risques et nuisances**

### **Evaluation environnementale**

P°6 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) sera effectivement approuvé prochainement. En attente de cette approbation, le PLUi doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvé en 2011.

P°6 à P°15 Cette partie doit faire apparaître tous les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible ou prendre en compte au regard de la loi. Ainsi, lorsqu'un des documents n'existe pas localement, cela doit être précisé (ex : schéma de mise en valeur de la mer). La liste de ces documents se trouve dans les articles du code de l'urbanisme suivants : L131-1, L131-2, L131-4 et L131-5 (selon L'article 131-7).

P°10 2 corridors de milieu humide à définir localement inscrit au SRCE ne sont pas retranscrits dans le PLUi. La préservation des zones humides n'est donc pas assurée.

P°18

- La présence de zones urbanisables sur le périmètre PPRi concoure également à une augmentation des risques et nuisances.
- Il n'y a pas de modération de la consommation d'espace au regard de la surévaluation du besoin en logement par rapport aux objectifs démographiques et par rapport au

surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation par rapport à ce besoin en logements.

P°19 Problématique de prise en compte des milieux humides pour la préservation des milieux et la gestion durables des ressources en eau.

P°21-22-23-33 Plusieurs zones classées constructibles portent des enjeux environnementaux importants. Il aurait été souhaitable de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones sensibles et de l'impossibilité de reports des projets sur d'autres zones moins fragiles.

P°25 Les 2 zones de Garigny se situent dans un corridor de milieu humide à définir localement inscrit au SRCE, ce corridor n'a pas été défini par le présent PLUi, à défaut ces zones se situent donc dans un corridor de milieu humide. L'enjeu environnemental est ainsi conséquent.

P°29 La zone de Précý se situe dans un corridor de milieu humide à définir localement inscrit au SRCE, ce corridor n'a pas été défini par le présent PLUi, à défaut cette zone se situe donc dans un corridor de milieu humide. L'enjeu environnemental est ainsi conséquent.

P°40 Le PLUi prévoit des zones à urbaniser sur toutes les communes se traduisant par des surfaces très importantes non cohérentes avec les objectifs démographiques et une imperméabilisation surdimensionnée des sols. De même, des espaces destinés à l'urbanisation sont situés sur des milieux humides définis par le SRCE. Il y a donc des incidences notables du PLUi sur l'hydrologie de la CdC.

P°43

- *« Pour rappel, la majorité des secteurs d'ouverture à l'urbanisation ne présentent pas d'enjeux écologiques particuliers. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficultés de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement. »* Les espaces ouverts à l'urbanisation sont surdimensionnés par rapport aux objectifs logements qui sont également surdimensionnés par rapport aux objectifs démographiques. Il y a donc une consommation d'espaces agricoles et naturels non justifiée. Certains de ces espaces se situent en zones humides ou sur des massifs boisés de taille importante. L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs n'est donc pas sans enjeux écologiques.
- *« Par ailleurs la lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. »* De nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation se situent en extension. De plus, le règlement du PLUi ouvrent des espaces agricoles conséquents à la création d'annexes (Uj).

P°44 *« De la même manière, le plan de zonage identifie un certain nombre de mares et de ruisseaux au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leurs caractères. Le règlement interdit leur comblement ou leur canalisation ; seuls sont autorisés des travaux nécessaires à leur entretien et à leur bon fonctionnement écologique. »* Impossible de retrouver ces éléments sur le plan de zonage.

P°45 LE PLUi ne porte pas d'ambition en matière de réduction de la vacance des logements or, celle-ci se concentre dans les bourgs, dans des logements généralement anciens. Sans action sur cette vacance, les logements connaîtront à un état de dégradation très accru de ces logements et, à terme, le risque de la destruction. De même, celle-ci porte une atteinte négative directe au cadre de

vie des bourgs.

P°47 « le PLUi nouvellement élaboré génère une incidence favorable du point de vue de la consommation de l'espace ; puisque ce sont, au total, près de 75 ha de zones urbaines ou à urbaniser qui ont été soustraites au profit des espaces naturels et agricoles. » Certes mais la démarche n'est pas aboutie au regard d'un calcul erroné pour l'objectif logements et du surdimensionnement des surfaces ouvertes par rapport à cet objectif. On ne peut pas justifier d'un bénéfice au regard de documents d'urbanisation dont les zones d'extension ont été gelées en application du dispositif de la loi ALUR.

P°50 « Le zonage d'urbanisme reporte les secteurs assujettis aux dispositions du PPRi de la Loire Val de la Charité, identifiés par un tramé grisé. La constructibilité de ces espaces est limitée par les dispositions des différentes zones directement concernées. De fait, aucune incidence significative n'est attendue du fait de la définition de nouvelles zones d'ouverture à l'urbanisation. » L'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés en secteur PPRi constitue en soi une augmentation du risque inondation.

P°54 Malgré la saturation de la station d'épuration de St-Léger-le-Petit de nouveaux espaces à urbaniser ont été prévus sur ce secteur.

P°67 Intégrer l'évolution de la vacance dans les indicateurs.

P°75 à 92 Prendre en compte dans le résumé non technique les remarques effectuées précédemment.

### **Justifications des Choix**

P°5

- *“Maintenir la croissance démographique observée depuis le début des années 90”* La CdC n'est plus en croissance démographique (-187 habitants entre 2010 et 2015). Un scénario démographique à la hausse ne constitue donc pas une continuité des tendances mais bien une volonté de reprise démographique. Un tel scénario paraît peu réaliste au regard du contexte démographique du territoire et des territoires limitrophes (également en décroissance de population).
- *“Affirmer la position du territoire au centre du triangle Bourges, Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire, en profitant de la proximité d'axes de dessertes routiers, autoroutiers et ferroviaires performants.”* Il serait nécessaire d'explicitier les caractéristiques de cette position géographique afin de mieux comprendre la concordance entre ce principe général et les axes qui en découlent.
- *“Le projet de territoire ne s'appuie donc plus, comme imaginé initialement, sur la croissance démographique observée depuis la fin des années 90, mais sur la croissance démographique observée depuis le début des années 90. L'objectif en croissance démographique est donc fixé dorénavant à +0,15 %/an au lieu des +0,22 %/an initiaux.”* Le scénario démographique choisi doit pouvoir être réalisé par rapport aux réalités de l'année d'approbation du PLUi. Ainsi, la base de construction du scénario devrait être la période la plus récente afin de pouvoir fixer des objectifs réalistes et un projet de territoire solide. Or, entre 2010 et 2015, la CdC affichait une décroissance démographique de l'ordre de -0,7%/an. Les objectifs de population auraient donc du être fixé à partir de ce constat. À savoir qu'une croissance de 0,15 %/an équivaldrait à un gain de 28,6 habitants /an alors que la CdC en perd

actuellement 37,4. L'objectif réel est donc de gagner 66 habitants /an par rapport à la situation actuelle. Cela paraît très ambitieux alors que la population est vieillissante (34 % de 60 ans et plus) et que le déficit du solde naturel devrait s'accroître.

- Il est étonnant que la redynamisation des bourgs ne constitue pas un des principes généraux surtout en vu de retrouver une certaine attraction territoriale.
- L'environnement est aussi un grand absent des principes généraux

P°6 Même remarque sur la déconnexion du scénario démographique par rapport à la décroissance observée sur la période récente.

P°8 Il serait pertinent de prioriser les nouvelles implantations d'équipements sur les pôles qui en possèdent déjà afin de les renforcer et d'augmenter leur pouvoir d'attractivité sur l'ensemble de la CdC.

P°9

- Comme expliqué précédemment, le solde migratoire est négatif sur la période récente (2010 à 2015), la décroissance démographique actuelle est donc causée à la fois par un déficit naturel et migratoire. Une situation identique à celle des territoires limitrophes.
- Comme expliqué dans la pièce B du diagnostic (dans laquelle se trouve le calcul du point mort et non dans la pièce F), le calcul du point mort est faussé par une mauvaise interprétation de la baisse du nombre de personnes par ménage.

P°10

- *"Afin de poursuivre cet objectif de croissance démographique d'environ 100 individus supplémentaires sur la période 2018-2030, la Communauté de Communes doit se fixer un nombre minimum de logements à réaliser sur son territoire."* Il s'agit d'un raccourci, la construction neuve n'a jamais été un facteur d'attraction de nouveaux habitants, c'est la conséquence.
- Là encore, la baisse du nombre de personnes par ménage est principalement due au veuvage ou au départ des jeunes pour leurs études vers des territoires extérieurs. Elle n'entraîne donc aucunement de nouveaux besoins en logements!

P°11

- À noter que si le scénario est à la création de 210 nouveaux logements, le parc vacant s'élève à 464 logements en 2015. Il y a donc bien assez de logements à disposition par rapport au scénario démographique retenu. La priorité se situe donc surtout dans la lutte contre la vacance, à travers les réhabilitations ou les démolitions-reconstructions, plutôt qu'à la création de nouveaux logements. Il s'agit d'un enjeu d'autant plus prioritaire que la vacance est essentiellement concentrée dans les centres-bourgs créant une perte d'attractivité pour ces derniers et leur dévitalisation.
- Repréciser quelles sont les communes des 3 pôles du territoire.

P°13 Il est nécessaire de distinguer les logements des activités dans la répartition de l'urbanisation au sein ou hors de l'enveloppe urbaine. S'il est cohérent qu'une part plus importante des surfaces nouvelles allouées aux activités se situe hors enveloppe urbaine, les surfaces nouvelles allouées aux logements devraient au contraire se situer très majoritairement dans cette enveloppe urbaine. Il serait bien plus logique que 60 % des logements se situent dans l'enveloppe et 40 % en dehors que l'inverse (surtout au regard du nombre de logements vacants et de dents creuses à mobiliser – 55ha

de potentiel théorique brut identifié).

P°14 "Afin d'atteindre les objectifs en logement et équipement fixés au PADD, il est nécessaire de prévoir des extensions des enveloppes urbaines" Le potentiel théorique brut identifié en enveloppe urbaine est de 55 ha pour construire 210 logements et accueillir des équipements. Selon les objectifs de densité retenu 21ha serait nécessaire à la réalisation de ces logements ce qui laisserait 34ha de potentiel restant. Cette surface est bien assez importante pour ne pas prévoir d'extensions. Comment expliquer ce besoin ? Il n'est nullement justifié dans ce document !

P°19

- "Au total, ce sont un peu plus de 200 logements qui sont prévus par les programmes détaillés sur chacun des sites à OAP" C'est-à-dire que les grandes dents creuses et les zones 1AU définies suffisent presque à répondre à l'intégralité des objectifs logements (206 selon la pièce 03-OAP). Il est difficile de croire qu'il ne reste qu'un potentiel de 4 logements en zone Ua, Ub et Uh sans compter les zones 2AU... Le potentiel offert est complètement déconnecté des objectifs logements de la CdC (qui sont eux-mêmes déconnectés de la réalité démographique).
- "Une particularité est à relever sur le site « Le Fort » à Beffes, où une grande partie Est est concernée par la présence de zones humides. Ainsi, l'OAP précise : « il est recommandé de limiter au maximum les constructions sur la partie Est du site en raison de la présence de zones humides. Une imperméabilisation des sols sur ces espaces sensibles obligerait à des mesures de compensation »." Si la zone est humide pourquoi l'ouvrir à l'urbanisation (atteinte à la biodiversité, trame bleue, facteur risque) ?

P°33 "Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées principalement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à sa diversification et à la production d'énergies renouvelables, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone." Tel qu'écrit dans le règlement, rien n'interdit le photovoltaïque au sol en zone agricole ce qui nuit à la vocation première des espaces agricoles : produire des aliments.

P°48 Selon les calculs présentés, hors OAP, les zones Ua, Ub et Uh présentent donc un potentiel brut de 244 logements et un potentiel retenus de 119 logements qui viennent donc s'ajouter au potentiel de 206 logements offert par les OAP. On obtient donc un potentiel de 325 logements auquel il faudra encore ajouter le potentiel des zones 2AU...

P°49 "Certes, ce nombre important de potentiels permet d'atteindre cet objectif de 40 % affiché au PADD. Néanmoins, il risque de créer des déséquilibres entre les bourgs qui disposent de potentiels et ceux qui n'en disposent pas. [...] C'est pour cette raison, et pour que chacune des communes puisse atteindre son objectif propre en logements, que des surfaces en extension doivent être prévues sur certaines enveloppes urbaines." Le propre d'un PLUi est d'effectuer des choix pour aboutir aux objectifs que les élus se sont fixés dans le PADD. Les surfaces urbanisables doivent être en cohérence avec les objectifs logements fixés. Il appartient aux élus de trancher entre les surfaces à conserver pour réaliser ces logements. S'il est décidé d'une répartition de cet objectif logements par commune les surfaces doivent correspondre aux objectifs pour chacune des communes. Il ne s'agit donc pas d'ajouter des surfaces supplémentaires qui gonflent le potentiel de logements global contrevenant alors aux objectifs fixés au PADD et au principe de développement urbain maîtrisé du code de l'urbanisme. S'il est choisi d'ajouter du potentiel sur une commune, il doit en être retiré sur une autre. Tout l'argumentaire qui suit pour justifier de cet ajout de surface est alors complètement hors de propos et méconnaît la finalité d'un PLUi.

P°51

- *“Le règlement du PLUi permet la réalisation totale de 268 logements sur le temps du PLUi (cf : tableau ci-dessous), dont 189 retenus en enveloppe urbaine et 79 retenus (80 % du potentiel brut) à l’extérieur (cf : 03, Orientations d’Aménagement et de Programmation).*

*Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction de 210 logements sur la période 2018-2030 permettant une augmentation de la population d’environ 100 individus”*

De 206 logements réalisés dans les OAP (P°19 de la présente pièce ou pièce 03-OAP) on tombe à 149 logements. Les OAP permettent de déterminer un nombre précis de logements réalisables il n’y a donc aucune justification à la variation de ce potentiel. Il n’y a pas de cohérence de ces données présentées par rapport à l’intégralité de l’analyse...

- *“Ainsi les objectifs en développement démographique et logements affichés au PADD sont bien respectés, voir même légèrement dépassés. Ce dépassement est à relativiser car la majorité des logements est prévue sur des dents creuses dont la rétention foncière est forte.”* Avec 58 logements supplémentaires par rapport à l’objectif fixé (+30 %) et bien plus avec les zones 2AU et les 57 logements disparus des OAP, ces dispositions ne semblent pas en accord avec les objectifs du PADD.

P°51 *“Le règlement graphique du PLUi prévoit donc la localisation de 8 zones 1AUb (habitat) en extension de l’enveloppe urbaine, d’une superficie totale de 12,8 ha.”* Au regard de la situation de certaines OAP dites comprise dans l’enveloppe urbaine, on peut s’interroger sur la superficie d’extension retenue (7,2 ha en OAP, représentant 61 logements, considérées étant dans l’enveloppe urbaine alors qu’il s’agit manifestement d’extensions) surtout que les zones 2AU ne sont pas comptabilisées du tout.

### **3) Projet d’Aménagement et de Développement Durable**

P°2 Mêmes remarques que pour la justification des choix :

- *“Maintenir la croissance démographique observée depuis le début des années 90”* La CdC n’est plus en croissance démographique (-187 habitants entre 2010 et 2015). Un scénario démographique à la hausse ne constitue donc pas une continuité des tendances mais bien une volonté de reprise démographique. Un tel scénario paraît peu réaliste au regard du contexte démographique du territoire et des territoires limitrophes (également en décroissance de population).
- *“Affirmer la position du territoire au centre du triangle Bourges, Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire, en profitant de la proximité d’axes de dessertes routiers, autoroutiers et ferroviaires performants.”* Ce principe est assez peu pertinent tel qu’exprimé. Il serait nécessaire d’explicitier les caractéristiques de cette position pour mieux percevoir les objectifs qui en découlent.
- Il est étonnant que la redynamisation des bourgs ne constitue pas un des principes généraux surtout en vu de retrouver une certaine attraction territoriale.
- L’environnement est aussi un grand absent des principes généraux

P°4 Axe1 – 5. Le développement de l’activité de sous-sol doit également se réaliser en adéquation avec les enjeux environnementaux et paysagers (nombreux impacts sur la biodiversité et sur l’image de la CdC - tourisme/attractivité).

P°9 à 11

- Mêmes remarques sur l’ambition de croissance démographique qui ne repose pas sur les réalités de la dernière décennie, ne tient pas compte de la situation de déprise généralisée de nos territoires.
- Les objectifs logements sont démesurés par rapport à l’ambition démographique et les calculs réalisés pour les obtenir présentent des incohérences (cf Justification des choix).

- La réalité du projet contrevient aux objectifs du PADD

P°17

- Manque la légende des cours d'eau inscrits au SRCE
- Il manque des réservoirs de milieux humides identifiés au SRCE
- Il manque des continuités à préserver ou restaurer pour les pelouses et lisères sèches.

#### **4) Orientations d'Aménagement et de Programmation**

P°15 Beffes – Le Fort : Plus que recommander de limiter les constructions sur la zone humide, ces dernières devraient être interdites (logements + annexes) et préservées en jardins non imperméabilisés.

P°22 Garigny – Les Champs Marbeaux :

- Cette OAP ne peut pas être considérée comme une OAP de densification/renouvellement, elle constitue une extension linéaire du bourg en entrée nord alors que l'OAP suivante vise un rééquilibrage du bourg vers le Sud.
- Cette OAP se situe à proximité d'un point d'eau, dans un réservoir de milieux humides selon le SRCE et sur le passage d'une continuité écologique. Il doit être justifié que cette OAP n'a pas d'impact sur ce réservoir et sur la continuité.

P°24 Garigny – rue du Lavoir : Cette OAP constitue également une extension de l'urbanisation et non une OAP de densification/renouvellement. Elle est toutefois mieux justifiée que la précédente (plus proche du centre-bourg / rééquilibrage du bourg).

P°27 Groises – Le Gabarit : Il serait pertinent que l'espace inconstructible de 10 m concerne également les annexes.

P°32 Jussy-le-Chaudrier – Les Bruyères : au regard de la structuration de ce "bourg secondaire" des Bruyères, il est difficile de considérer ces parcelles comme appartenant à l'enveloppe urbaine. Au-delà de cet aspect il paraît peu pertinent d'entreprendre le développement de cette partie de la commune alors que les services se concentrent dans le bourg principal. Cette OAP risque de déséquilibrer le fonctionnement communal.

P°40 Précy – Ancien stade :

- Cette OAP ne peut pas être considérée comme une OAP de densification/renouvellement, elle constitue une extension sur un terrain exploité pour l'agriculture
- Il serait pertinent que l'espace inconstructible de 10 m concerne également les annexes.
- L'OAP se situe à l'interface entre un point d'eau au Sud et un point d'eau au Nord, dans un réservoir de milieux humides et sur le passage d'une continuité écologique définis au SRCE. Il doit être justifié que cette OAP n'a pas d'impact sur ce réservoir et sur la continuité.

P°48 Sancergues – Les Folies :

- Cette OAP ne peut pas être considérée comme une OAP de densification/renouvellement, elle constitue une extension
- Il serait pertinent que l'espace inconstructible de 10 m concerne également les annexes.

P°51 Sancergues - Les Silos : Attention à la réalisation de logements avant démolitions et dépollution. Il est nécessaire de s'assurer que la création de nouveaux logements aux abords ne complexifierait pas plus la démolition et la dépollution du site. Dans tous les cas il est nécessaire d'identifier les parcelles ouvertes au préalable et d'afficher un phasage du projet.

Au final 5 des 10 OAP densification/renouvellement sont des OAP en extension de l'enveloppe urbaine. On arrive donc à 13 OAP en extension pour 20ha soit 160 logements et 5 OAP en densification/renouvellement pour 5,7 ha et 46 logements.

A noter que toutes les communes disposent d'au moins une OAP.

## 5) Règlement

P°17 Attention à l'absence d'obligation de stationnement pour les logements (hors zone 1AU). Cela peut amener à l'occupation des voies publiques. Il est d'usage d'imposer un minimum d'une place par logement.

P°23 Certaines occupations et utilisations du sol qualifiées d'interdites sont en réalité autorisées sous conditions à en croire les formulations de phrases.

P°24

- A combien sont limités les annexes dans la limite de quelle surface cumulée et de quelle surface individuelle ? La multiplication d'annexes entraîne une artificialisation des sols non négligeable.
- Ne pas imposer un recul maximum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut entraîner une surconsommation foncière, augmenter l'artificialisation du terrain et contrevenir à une densification future.

P°26

- « **Pour les annexes à l'habitation**, la hauteur maximale autorisée est celle de l'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. » il sera donc possible de faire des annexes de 7m de hauteur si la maison existant au préalable fait cette hauteur. Les annexes n'ont pas vocation à être de dimensions égales à l'habitation, au contraire cela risque de porter une atteinte visuelle aux espaces bâtis.
- Pas de règle de hauteur pour les nouvelles constructions
- Pas de règle sur le % maximum d'extension de l'habitation.

P°30

- Problématique sur la hauteur des clôtures, pas de minimum (donc possibilité de faire un mur de 30cm) et un maximum à 2m. De même, quelle est la hauteur du mur plein lorsqu'il est surmonté d'un système de clair-voie (ici il est possible de faire un mur plein d'1m80 avec 20 cm de clair-voie).

P°32 Certaines occupations et utilisations du sol qualifiées d'interdites sont en réalité autorisées sous conditions à en croire les formulations de phrases.

P°33

- Il n'y a pas de notion d'alignement de fait dans cette zone ce qui risque de créer des ruptures dans les linéaires bâtis.
- Ne pas imposer un recul maximum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut entraîner une surconsommation foncière, augmenter l'artificialisation du terrain et contrevenir à une densification future. L'instauration d'un recul minimum d'1m

- uniquement ne permet pas « *une optimisation de l'utilisation de la parcelle* ».
- Il devrait être précisé que la majorité de la façade (ou au moins déterminer un minimum) doit être orientée sur l'emprise publique pour éviter de retrouver des parcelles avec une façade de 4m de largeur sur rue et de 30m en limite séparative...
- Pas de règle précise sur les annexes et rien sur le % maximum d'extension de l'habitation.

P°35 Mêmes remarques sur les règles de hauteur qu'en zone Ua.

P°38

- Mêmes problématiques sur les clôtures qu'en zone Ua
- Une hauteur d'1m80 de clôture en zone périurbaine est très peu adaptée à la préservation à la fois de l'harmonie par rapport aux clôtures existantes et de l'interface entre périurbains et rural. L'impact sur le cadre de vie et les paysages apparaît non négligeable.
- La règle étant moins précise, les panneaux photovoltaïques au sol sont-ils autorisés dans cette zone également ?

P°40 Certaines occupations et utilisations du sol qualifiées d'interdites sont en réalité autorisées sous conditions à en croire les formulations de phrases.

P°41

- Pas de règle précise sur les annexes et rien sur le % maximum d'extension de l'habitation.
- Ne pas imposer un recul maximum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut entraîner une surconsommation foncière, augmenter l'artificialisation du terrain et contrevenir à une densification future.

P°43 Idem sur les règles de hauteur.

P°46 Idem sur les clôtures

P°49 La réglementation sur les hauteurs et les implantations est inexistante, tout est donc possible au mépris de la cohérence urbaine (bâtiment de 20m de haut, implantation en milieu de parcelle, etc.)

P°52 Idem, aucune réglementation

P°55

- Certaines occupations et utilisations du sol qualifiées d'interdites sont en réalité autorisées sous conditions à en croire les formulations de phrases.
- D'une manière générale pour cette zone, on se situe sur des espaces de projets vierge d'urbanisation, il ne devrait donc pas avoir des dispositions différentes pour les constructions ou activités existantes.

P°56

- Ne pas imposer un recul maximum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut entraîner une surconsommation foncière, augmenter l'artificialisation du terrain et contrevenir à une densification future. L'instauration d'un recul minimum d'1m uniquement ne permet pas « *une optimisation de l'utilisation de la parcelle* »

P°57 Pas de règles de hauteur, sur les annexes ou sur les extensions.

P°60 Idem sur les clôtures que les zones U

P°63 La réglementation sur les hauteurs et les implantations est inexistante.

P°70 Il serait nécessaire de réguler l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions à usage d'habitation

P°71 Il serait nécessaire de réguler la hauteur des constructions à usage d'habitation.

P°73 Autoriser les panneaux photovoltaïques au sol en zone A impacte gravement la préservation de la destination agricole de la zone.

P°76 L'extension doit également être sous réserve de ne pas porter atteinte à l'équilibre environnemental du site

P°82 Autoriser les panneaux photovoltaïques au sol en zone N peut porter une grave atteinte à la biodiversité.

## **6) Zonage**

Il n'y a pas de secteur cartographié de zones humides à protéger alors que 2 zones humides sont présentes sur le territoire selon le SRCE. Des extensions de l'urbanisation sont d'ailleurs prévues dans ces secteurs (Précy, Garigny). D'ailleurs, les mares et ruisseaux affichés en légende ne se retrouvent pas sur les cartes.

Plusieurs parcelles comprises en zone U présentent les caractéristiques d'une extension de l'urbanisation.

Les secteurs Uj représentent une surface très importante, empiétant considérablement sur les surfaces agricoles, dans laquelle il est permis la réalisation d'annexes et de piscines qui pourraient pourtant être réalisées sans difficulté dans les enveloppes urbaines déterminées.

Les zones 2AU sont difficilement identifiables car elles ne font pas l'objet d'un zonage spécifique.

La zone 2AU d'Argenvière est disproportionnée (environ 7ha), se situe sur une zone boisée et jouxte la zone PPRI.

Une centaine de changements de destination sont identifiés mais peu d'entre eux ont été retenus dans le scénario de besoins en logements.





DAT  
Références : JF/19.310

Monsieur Jean-Luc CHARACHE  
Président de la Communauté de  
communes Berry Loire Vauvise  
6 rue Hubert Gouvernel  
18140 SANCERGUES

Orléans, le **16 AVR. 2019**

Monsieur le Président,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre territoire.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
la Directrice de l'aménagement  
du territoire

Fabienne DUPUIS

AVIS DE LA MISSION REGIONALE  
D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

# PLUI BERRY LOIRE VAUVISE

## Pièces jointes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 31 mai 2021  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal de la Communauté de Communes  
du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Mission régionale d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire

Courriel : [daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

Orléans, le **19 JUIL. 2019**

Monsieur Jean-Luc CHARACHE  
Président de la Communauté de communes  
Berry-Loire-Vauvise  
Communauté de communes Berry-Loire-Vauvise  
6, rue Hubert Gouvernel  
18140 SANCERGUES

Monsieur le Président,

Le 08/04/2019, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le projet  
« Elaboration du PLUi du territoire du Berry-Loire-Vauvise ».

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la mission régionale d'autorité  
environnementale Centre-Val de Loire

Étienne LEFEBVRE

Copie : Madame la Préfète du Cher  
M. le DREAL  
DDT 18

AVIS DE LA COMMISSION  
DEPARTEMENTALE DE PROTECTION  
DES ESPACES NATURELS,  
AGRICOLES ET FORESTIERS

# PLUI BERRY LOIRE VAUVISE

## Pièces jointes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire en date du 31 mai 2021  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal de la Communauté de Communes  
du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE



**DOCUMENT D'URBANISME**  
**Avis de la CDPENAF du 13 juin 2019**  
**sur le PLUi arrêté de la Communauté de communes**  
**Berry Loire Vauvise**

## **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 au stade PADD**

La CDPENAF lors de la commission du 6 février 2018 avait émis des questions et formulé des recommandations auxquelles la communauté de communes a apporté les réponses suivantes :

- revoir le scénario démographique à la baisse : le scénario démographique a été revu passant d'un taux de croissance annuel de +0,22 % à 0,15 % pour accueillir 100 nouveaux habitants à l'horizon 2030.
- expliquer précisément le calcul du besoin en logement : le besoin est estimé à 270 logements sur 12 ans, dont 210 logements neufs en tenant compte du desserrement des ménages, du renouvellement et de la mobilisation de logements vacants.
- préciser la répartition de population envisagée entre les pôles et les communes rurales : dans les communes « pôles » du territoire, le besoin en logements est porté à 47 % des constructions. Le potentiel en densification est élevé dans des communes non pôles et au contraire faible pour les communes pôles de Herry, Beffes, Sancergues, et Saint-Martin-des-Champs.

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

La commission prend acte de l'objectif de la modération de la consommation d'espace affiché à - 35 %. Elle constate que la consommation d'espace induite par le projet de PLUi s'établirait à 19,9 ha en extension dont 14,9 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités économiques. Cette prévision est jugée relativement modérée dans l'absolu.

La commission souligne que le potentiel de construction de logements (268 logements) est supérieur aux objectifs du PADD (210 logements). Par ailleurs, les densités minimales fixées au PLUi y permettrait la construction de 90 à 120 logements contre 79 prévus dans le PLUi, compte-tenu de la surface à réserver aux espaces publics et de la rétention foncière.

Le potentiel de construction de logements neufs sur ces zones serait de 90 à 120 logements avec les objectifs de densité fixés au PADD alors que les OAP ne prévoient que la construction de 79 logements.

La commission remarque que 55 ha sont disponibles en densification, soit un potentiel total de construction de 460 logements. Ce potentiel est très partiellement mobilisé par le PLUi, environ 10 ha pour les OAP.

Pour le foncier économique, la commission prend acte de l'ambition de la collectivité pour justifier ce besoin avec des extensions impossibles pour certaines activités qui sont en zone rouge du PPRI. Toutefois elle constate que le besoin en foncier économique est très supérieur à la surface consommée par les activités économiques au cours des dix dernières années.

La commission remarque que 18 hameaux sur 42 sont classées en zones UH comme hameaux «structurants» et peuvent donner lieu à des constructions. La commission recommande de revoir ces zonages en cohérence avec les orientations du PADD, afin de considérer comme des STECAL les petits hameaux et de réduire les capacités d'urbanisation nouvelles dans ces hameaux.

Le projet de PLUi identifie des secteurs U indicés j, comme espaces de jardin à préserver en frange urbaine, pour une superficie de 98 ha. La commission relève positivement l'objectif poursuivi, et l'intérêt de constituer un espace de transition entre zones agricoles et zones urbanisées. Toutefois, elle s'interroge sur la pertinence du classement en zone U qui semble incohérent avec l'objectif poursuivi.

Les zones 2AU identifiées au projet de PLUi couvrent 16,8 ha, la commission s'interroge sur la réalité de ce besoin foncier supplémentaire, compte-tenu des potentiels de constructions neuves générés par les zones U et 1AU, et de l'importance des zones 1AU à vocation économique. Ces zones peuvent en outre difficilement être motivées par une stratégie de protection foncière.

Le PLUi classe 119 ha en espaces boisés classés, préserve 276 km de haies et protège 15 mares, ces dispositions contribuant à préserver les continuités écologiques. Toutefois, le PLUi prend insuffisamment en compte dans son zonage les éléments du SRCE, les sites Natura 2000, les cours d'eau, les espaces naturels sensibles et la trame verte et bleue identifiée dans l'étude du pays de Loire Val d'Aubois.

Le règlement du PLUi rend enfin possible l'implantation en zone A et N des centrales photovoltaïques au sol. La commission est défavorable à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, en référence à la charte départementale, dans les zones A en dehors des projets d'autoconsommation. Dans les zones N, l'implantation de tels équipements doit prendre en compte la préservation des milieux et de la biodiversité.

La commission observe en outre que certaines zones Np, affichées comme étant des sites dégradés propres à accueillir des centrales photovoltaïques au sol, semblent recouvrir en réalité des terres en culture.

**Au vu de ces éléments la commission émet l'avis suivant sur le projet de PLUi au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme :**

**Avis favorable à l'unanimité sous réserve :**

- de la réduction des zones Uj et du classement en zone N des espaces de jardins non bâtis,
- de la réduction des capacités d'urbanisation dans les hameaux,
- de l'application des principes de la charte départementale pour l'implantation des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol en zone A,
- de la diminution des zones 2AU,
- du réexamen des zones Np,
- de l'étude de l'opportunité de placer certains hameaux en STECAL et non en zone U.

**La commission émet en complément les recommandations suivantes à la collectivité :**

- mobiliser en priorité les espaces disponibles dans les enveloppes urbaines, tant pour l'habitat que pour l'activité économique,
- améliorer la prise en compte des sites naturels identifiés et des éléments issus du SRCE et de l'identification de la trame verte et bleue par le pays de Loire val d'Aubois.

## Avis au titre des constructions d'extensions et d'annexes 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 en zones A et N pour sa partie générale sous réserve :

- de revoir le règlement de la zone Nt pour limiter la hauteur et les surfaces des constructions sans les conditionner aux les bâtiments existants (châteaux).

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

La commission prend acte de la demande concernant les STECAL, qui identifie 58 STECAL dont certains sont en zone Nc (carrières, 325ha), Nl (loisirs, 48 ha) et Ny (économie, 7,6ha). Elle considère que le caractère exceptionnel et la capacité limitée de tous ces STECAL ne sont pas respectés. La commission considère que les secteurs Nl et Nc ne relèvent pas de STECAL.

La commission émet un avis défavorable à l'unanimité sur les STECAL proposés et demande à la collectivité de réduire globalement leur nombre et leur surface, à commencer par ceux présents sur les zones Nc et Nl.

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

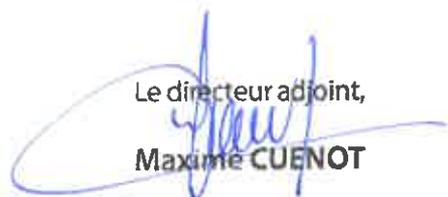
La commission émet un avis défavorable aux secteurs indicés en jardin (UAj, Ubj...). Elle demande de revoir ces zonages pour réduire significativement les zones « U...j » au profit de secteurs « N...j », d'exclure les parcelles non construites et de réglementer les distances maximales entre les annexes et les constructions principales.

Pour les secteurs UH, UB, UE faisant l'objet d'une demande de dérogation en extension du zonage :

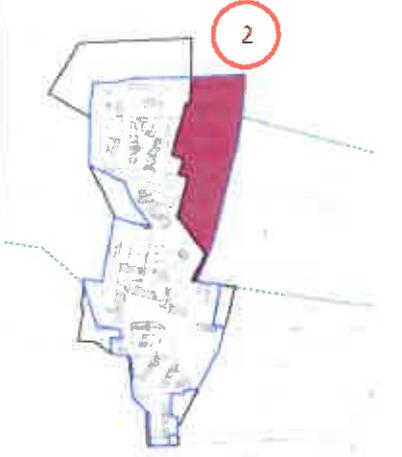
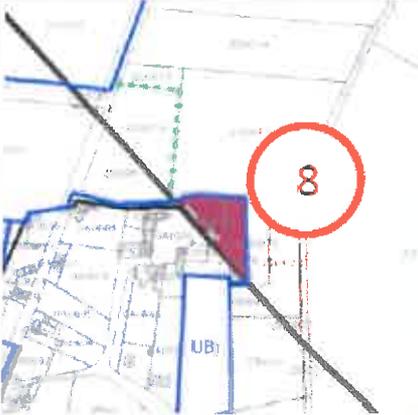
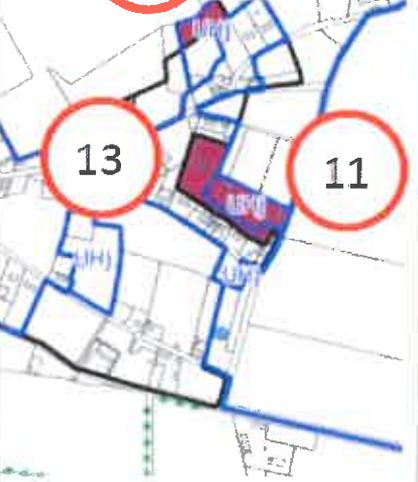
- pour l'habitat, la commission émet un avis défavorable à l'unanimité pour les secteurs ne faisant pas l'objet d'OAP et non repérés dans le potentiel de densification (figurant en annexe). La commission considère que le besoin en logement est déjà couvert par les secteurs faisant l'objet d'OAP, que ces secteurs n'ont pas été repérés en « potentiel de densification » et qu'ils se situent plutôt en extension des enveloppes urbaines.

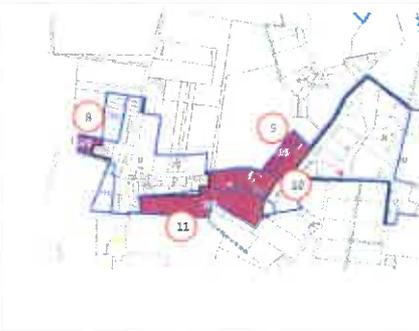
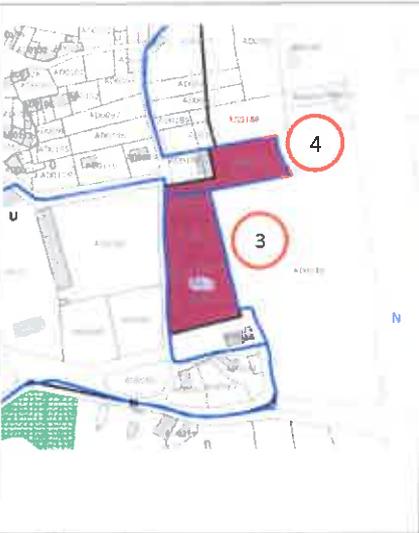
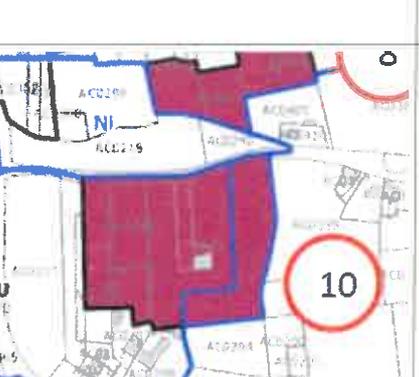
- pour les zones à ouvrir à l'urbanisation à vocation économique, la commission émet un avis favorable à l'unanimité,

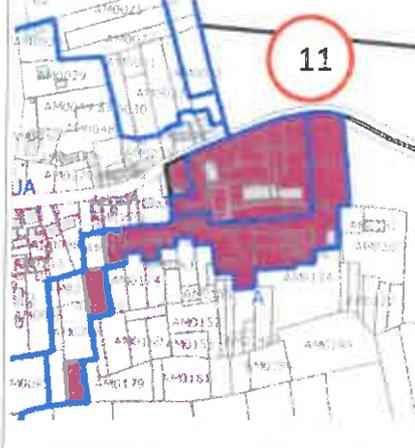
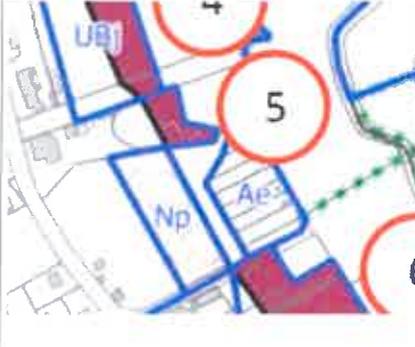
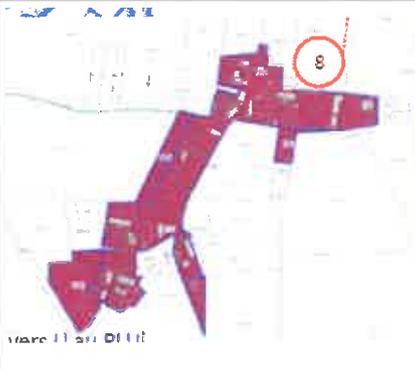
- pour les autres secteurs la commission émet un avis favorable.

Le directeur adjoint,  
  
Maxime CUENOT

**Annexe à l'avis de la CDPENAF – PLUi Berry Loire Vauvise**

<p><b>Charentonnay</b> zone 2 UH, 1,2 ha <b>Avis défavorable</b> <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Jussy-Le-Chaudrier</b> zone 8 : 0,2 ha en UB, <b>Avis défavorable</b> <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Jussy-Le-Chaudrier</b> Zone 13 : UH 0,4 ha <b>Avis défavorable</b> <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		

<p><b>Précy</b>          Zone 10 : 1,5 ha UH  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Saint-Léger-le-Petit</b>          zone 3 UE          N°3 : cimetière 0,4ha,  <b>Avis favorable</b>          N°4 : zone 4 UA 0,2ha  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Saint-Léger-le-Petit</b>          Zone 5 : 0,3 ha UB  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Saint-Léger-le-Petit</b>          Zone 10 : 1,2 ha UB  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		

<p><b>Saint-Léger-le-Petit</b>  Zone 11 : 1,2 ha UB  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Sancergues</b>  Zone 5 : 0,1 ha, UB :  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Sancergues</b>  Zone 8 : 4,4 ha UH :  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p>		
<p><b>Sevry :</b>  zone 1 : 0,3 ha  <b>Avis défavorable</b>  <b>Motif : secteur non comptabilisé dans les potentiels constructibles. Le PLUi offre des possibilités de construction supérieures aux besoins.</b></p> <p>Zone 2 : OAP 1AUba 0,7 ha ,  5 logements  <b>Avis favorable</b></p>		

**DOCUMENT D'URBANISME**  
**Avis de la CDPENAF du 18 février 2020**  
**sur l'intégration d'un STECAL dans le PLUi arrêté**  
**de la Communauté de communes Berry Loire Vauvise**

La communauté de communes Berry Loire Vauvise a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 20/03/2019.

A l'issue de cet arrêt, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, le projet a été soumis à la CDPENAF ainsi qu'aux autres personnes publiques associées et notamment les services de l'État.

La CDPENAF, lors de la commission du 13/06/2019, a émis un avis favorable sur ses différents domaines de compétence avec différentes réserves.

De même, les services de l'État, par courrier en date du 01/07/2019, ont rendu un avis favorable avec réserves sur le projet de PLUi.

L'enquête publique s'est ensuite déroulée du 07/11 au 10/12/2019.

Au cours de cette enquête publique, un porteur de projet s'est exprimé sur sa volonté de réaliser une centrale photovoltaïque au sol avec projet agricole d'élevage ovin et d'apiculture au lieu-dit "Bois de Charentonnay" sur la commune de Charentonnay. Il a fait part de l'incompatibilité du règlement écrit et graphique du PLUi au regard du projet envisagé et a demandé à ce que celui-ci soit pris en considération.

Ce projet est situé sur un terrain d'une superficie d'environ 33 hectares qui n'est plus déclaré à la PAC depuis 2011 et était déclaré en gel auparavant.

Ainsi, une telle implantation sur ce type de terrain répond aux principes du volet développement des installations photovoltaïques au sol de la charte agriculture, urbanisme, territoires.

Le PLUi arrêté prévoyait la création de 5 STECAL Np pour l'installation de parcs photovoltaïques pour une superficie totale d'environ 9 hectares. Dans son avis du 13/06/2019, la CDPENAF avait demandé le réexamen de ces STECAL, certains pouvant être situés pour partie sur des terres en culture.

La communauté de communes est favorable au projet agri-photovoltaïque et souhaite l'intégrer à son PLUi avant son approbation. Ainsi, elle propose la création d'un STECAL Np d'environ 33 hectares. En outre, elle prévoit la suppression de l'ensemble des STECAL Np identifiés à l'arrêt de projet.

Cette démarche de planification est vertueuse puisqu'elle traduit une vraie stratégie de développement de production d'énergies renouvelables sur le territoire qui se traduit par l'interdiction de réaliser d'autres projets de ce type sur l'ensemble des zones A et N du PLUi.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et n'impliquent donc pas un nouvel arrêt.

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, la collectivité sollicite l'avis de la CDPENAF avant la délimitation de ce STECAL.

**Avis de la commission sur la création d'un STECAL**

Résultat du vote :

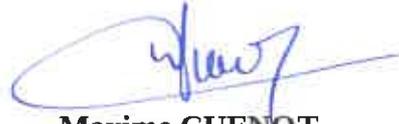
Contre : 2

Abstentions : 0

Pour : 13

**La commission émet un avis favorable**

**Le président de la CDPENAF**



**Maxime CUENOT**



Zonage Np  
envisage = 33 ha



ARRETE PREFECTORAL STATUANT  
SUR LA DEMANDE DE DEROGATION A  
L'URBANISATION LIMITEE

# PLUI BERRY LOIRE VAUVISE

## Pièces jointes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au Service de nos Métiers  
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE





**Direction Départementale  
des Territoires**

**Service Connaissance  
Aménagement et  
Planification**

**ARRÊTÉ n° 2019-1111**  
**statuant sur une demande de dérogation à l'urbanisation limitée définie**  
**à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la**  
**communauté de communes de Berry Loire Vauvise**

La Préfète du Cher,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003 ;

Vu la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 et notamment son article 129 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.142-4 relatif à l'urbanisation limitée et au dispositif dérogatoire en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise en date 20 mars 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la demande de dérogation à l'urbanisation limitée du conseil communautaire de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise en date du 8 avril 2019 et complétée le 25 mai 2019, pour l'ouverture à l'urbanisation de quatre-vingt-dix zones portant sur 118 hectares.

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la demande de dérogation précitée en date du 13 juin 2019 ;

Vu l'avis favorable du 20 août 2019 du Syndicat mixte Pays Loire Val d'Aubois, établissement public compétent pour élaborer le SCOT ;

Considérant que la communauté de communes Berry Loire Vauvise n'est pas couverte par un SCoT applicable ;

Considérant que le projet de PLUi est régi par les dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme et qu'il ne peut pas conduire à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1 juillet 2002, de zones naturelles agricoles et forestières, de secteurs non constructibles des cartes communales et de secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;

Considérant qu'il peut être dérogé à ces dispositions en application de l'article L.142-5 avec l'accord du Préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du porteur de projet de SCoT le cas échéant ;

Considérant que la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitats, commerces et services ;

Considérant que projet de PLUi de la communauté de communes de Berry Loire Vauvise prévoit la mobilisation d'un potentiel foncier en enveloppe urbaine et en extension urbaine correspondant au besoin en constructions nouvelles à l'horizon 2030 basé sur un scénario démographique justifié ;

Considérant que la demande de dérogation porte sur l'ouverture à l'urbanisation de zones indicées j (jardins) dans le projet de PLUi sur 40 ha de foncier non bâti et que l'objectif poursuivi pour ces zones est de limiter l'extension urbaine et la proximité de nouveaux logements avec les espaces cultivés ;

Considérant que sur ces zones urbaines indicées j (jardins), le règlement du PLUi arrêté autorise la construction d'annexes, d'extension aux habitations existantes, la création d'accès et de voies de desserte routière et piétonne ou d'espace de stationnement, et que ces possibilités permettent une extension urbaine sur la zone concernée entraînant une consommation d'espace supplémentaire au détriment d'espace de jardin, naturels ou agricoles ;

Considérant que les possibilités d'urbanisation de ces zones ne permettent pas de réduire la proximité de logements avec les espaces cultivés ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher ;

## ARRÊTÉ

**Article 1 :** La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation de :

- l'ensemble des zones U indicées j (jardin) faisant l'objet de la demande,
- le site n°2 de 1,2 ha en zone UH sur la commune de Charentonnay,
- le site n°13 de 0,4 ha en zone UH sur la commune de Jussy-le-Chaudrier,
- le site n°4 de 0,2 ha en zone UA sur la commune de Saint-Léger-le-Petit,
- le site n°10 de 1,2 ha en zone UB sur la commune de Saint-Léger-le-Petit,
- le site n°5 de 0,1 ha en zone UB sur la commune de Sancergues,
- le site n°8 de 4,4 ha en zone UH sur la commune de Sancergues,
- le site n°1 de 0,3 ha en zone UA. sur la commune de Sévry,

**Est refusée.**

**Article 2 :** La dérogation pour ouvrir à l'urbanisation les zones non mentionnées à l'article 1 du présent arrêté est accordée.

**Article 3 :** Le secrétaire général de la Préfecture du Cher, le directeur départemental des territoires du Cher, le président de la communauté de communes Berry Loire Vauvise, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à chacun des membres intéressés et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Fait à Bourges, le 04 SEP. 2019

La préfète



Catherine FERRIER

**Voies et délais de recours**

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre chargé de l'urbanisme ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

