

		REPUBLIQUE FRANCAISE		
		REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL		
		<b>BUREAU SYNDICAL DU PETR CENTRE-CHER</b> ----- <b>SEANCE DU 11 OCTOBRE 2022 à 18h00</b>  Salle de réunion n°1 4 rond-point Henri Farman à Bourges		
Nombre de membres en exercice	Présents	Absents	Excusés	Date d'envoi et d'affichage de la convocation
17	9	0	8	5 octobre 2022

**Présents :** Alain MAZÉ, François DUMON, Irène FÉLIX, Fabrice CHABANCE, Jacques PESKINE, Franck BRETEAU, Jill GAUCHER, Fabrice CHOLLET, Gilles GONTHIER,

**Excusés :** Camille de PAUL de BARCHIFONTAINE, Bernard BAUCHER, Sophie GOGUÉ, Yann GALUT, Hugo LEFELLE, Richard BOUDET, Monique LEPRAT, Pierre GROSJEAN

M. Fabrice CHABANCE est désigné secrétaire de séance.

- 1 -

## Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry

-----

### **Président de séance : Monsieur Alain MAZÉ**

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101 et suivants, L.131-4, L. 132-11, L. 153-16 et suivants ;*

*Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé le 18 juin 2013 ;*

*Vu la délibération n°3 du 30 mars 2022 portant délégation de pouvoir du Comité Syndical au Bureau Syndical et au Président ;*

*Vu la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon par le Comité Syndical du SIRDAB le 5 juillet 2018 sur un périmètre correspondant à 6 EPCI du Cher ;*

*Vu les délibérations du 26 novembre 2015 de l'ex Communauté de Communes en terres Vives et de l'ex Communauté de Communes Terroirs d'Angillon du 15 décembre 2015 prescrivant un PLUi ;*

*Vu la délibération du 31 Mai 2018 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry, et arrêtant les modalités de la concertation et de la collaboration entre EPCI et Communes ;*

*Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Terres du Haut Berry arrêté le 31 mars 2022, notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 18 juillet 2022.*

**Considérant que par délibération du 31 Mai 2018, La Communauté de Communes Terres du Haut Berry a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).** Issu de la fusion de trois anciennes intercommunalités, l'EPCI s'est saisi de la possibilité de fusionner deux démarches PLUi pré-existantes et de l'étendre à l'ensemble du territoire communautaire. Par la suite, le projet a été élargi à Allouis qui a rejoint la Communauté de Communes en 2019.

**Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 20 mai 2021. Conformément au code de l'urbanisme, la délibération du 31 mars 2022 arrêtant le projet a été notifiée au PETR Centre-Cher le 18 juillet 2022.** En tant que personne publique associée, le PETR dispose dès lors d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet au titre de sa compatibilité avec le SCoT de 2013 en vigueur.

## 1. Le cadre qui s'impose au projet de PLUI des Terres du Haut Berry

### 1.a Un cadre normatif différencié entre le nord et le sud de l'EPCI

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le SCoT de l'agglomération berruyère approuvé en 2013 s'oppose au PLUI dans un rapport de compatibilité. Le PLUI des Terres du Haut Berry s'inscrit cependant dans un contexte normatif spécifique, puisque l'ensemble du territoire communautaire n'est pas couvert par ce schéma. Sont ainsi à distinguer :

- **La partie couverte par le SCoT de 2013** à laquelle les dispositions du SCoT s'opposent dans un rapport de compatibilité, correspondant aux ex-communautés de communes en Terres Vives et Terroirs d'Angillon, ainsi qu'à la commune d'Allouis.
- **La partie non couverte par le SCoT de 2013**, correspondant à l'ex-communauté de communes Hautes Terres en Haut Berry, qui n'est pas couvert par le SCoT de 2013, mais doit être directement compatible avec le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire adopté en 2020. Cette partie est par ailleurs concernée par le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT régit par le L. 142-4 du code de l'urbanisme qui interdit l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, sauf à obtenir une dérogation du préfet rendue après avis de la CDPENAF et de l'établissement public porteur de SCoT.

**L'avis du PETR Centre-Cher concernent donc les points suivants :**

1. En premier lieu la compatibilité du projet de PLUI avec le SCoT de 2013 pour ce qui concerne la seule partie du territoire communautaire concernée (20 communes)
2. D'autre part, sur les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée des communes hors SCoT de 2013, en tant qu'établissement public porteur de SCoT en charge de l'élaboration du SCoT Avord-Bourges-Vierzon sur le périmètre du PETR Centre-Cher.

### 1.b Les grandes orientations du SCoT de 2013

**Le SCoT de 2013 prévoit un développement en cohérence avec l'armature territoriale, en renouvelant l'attractivité du pôle aggloméré et en renforçant les pôles d'équilibre.** A cet égard, il définit les différents objectifs prospectifs sur une armature territoriale à quatre niveaux :

- **Le pôle aggloméré** (aucune commune concernée pour les Terres du Haut Berry)
- **Les pôles de proximité** (1 commune des Terres du Haut Berry : Les Aix d'Angillon)
- **Les pôles de proximité** (7 communes des Terres du Haut Berry : Fussy, Menetou-Salon, Rians, Saint Eloy de Gy, Saint Martin d'Auxigny, Sainte Solange, Vasselay).
- **Les communes rurales** (11 communes des Terres du Haut Berry (Allogny, Allouis, Azy, Brécy, Moulins sur Yèvre, Parassy, Pigny, Quantilly, St Georges sur Moulon, St Palais, Soulangis et Vignoux sous les Aix)
- **Les 10 autres communes de l'EPCI ne sont pas concernées par l'armature du SCoT de 2013** (Achères, Aubinges, Henrichemont, Humbligny, La Chapelotte, Montigny, Morogues, Neuilly en S., Neuvy deux clochers, St Céols). A l'exception de Henrichemont, ces dernières présentent les caractéristiques de communes rurales.

**Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière sous forme de stocks fonciers.** Ces derniers ont été définis pour le résidentiel et le développement économique à l'échelle des EPCI en vigueur au moment de son élaboration. Ces objectifs se déclinent autour d'un maximum en extension et d'un minimum en renouvellement urbain. **Le SCoT insiste sur la résorption de la vacance des logements en améliorant l'existant** et incite à la diversification de l'offre pour mieux s'adapter aux besoins des ménages. **Il encadre par ailleurs l'aménagement commercial en organisant l'implantation des commerces majeurs, intermédiaires et de proximité.** Il définit également une Trame Verte et Bleue constituée de réservoirs et de corridors à préserver dans les documents d'urbanisme.

## 2. Points saillants du projet de PLUI

### 2.a Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Le projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLUI des Terres du Haut Berry s'appuie sur trois axes ;**

- **Au titre de l'axe n°1 « Cohésion et solidarité », le PADD prévoit de renforcer l'identité et l'unité territoriale du territoire** et s'appuie sur une armature à trois niveaux (pôle de centralité, pôles d'équilibre, communes rurales). Le PADD prévoit une diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels (Jeunes, seniors, offre sociale, familles) et maintenir la vitalité des centre-bourgs.

- **Au titre de l'axe n°2 « Préservation et développement », le PLUi prévoit de maintenir la diversité des agricultures et définit des objectifs de modération de la consommation d'ENAF.** Il invite également à maintenir le tissu d'industries en requalifiant les zones existantes et en organisant une offre nouvelle.
- **Au titre de l'axe n°3 « Affirmation et ruralité », le PLUi affirme son positionnement touristique** en valorisant ses attracteurs (La Borne, Cœnotourisme...) et en développant le cyclo-tourisme. Le PADD fixe également comme orientation le renforcement de la qualité du cadre de vie et de de la diversité paysagère par la préservation de la Trame Verte et Bleue

## **2.b scénarios prospectifs**

**Le projet de PLUi s'appuie sur un objectif d'accueil de plus de 2 000 habitants à horizon 2035, soit une évolution de +0,52%/an de la population en rythme annuel pour aboutir à 27 813 habitants.** Cet objectif est justifié dans le projet au regard de l'attractivité du territoire, de facteurs liés au contexte ou à la situation du territoires (finalisation du tronçon Nord-Ouest de la rocade de Bourges) ; proximité des principaux pôles d'emplois du département ainsi qu'aux regards de possibles recompositions des choix résidentiels post crise sanitaire.

**Ces projections sont cependant plus ambitieuses que les dynamiques passées** (+0,28%/an entre 2014 et 2019 à l'échelle de l'EPCI), qui s'avèrent par ailleurs contrastées entre les différents espaces de la CdC, notamment entre les secteurs proches du pôle berruyer (St Martin d'A, Vasselay, Pigny, Brécy affichent une croissance marquée de leur population) et les secteurs au nord (les communes hors SCoT présentent une variation de -0,4%/ an entre 2014 et 2019).

Armature du SCoT	Recommandations SCoT TCAM 2020-2030	Hypothèse PLUi TCAM 2018-2030	Dynamiques récentes 2014-2019	
<b>Pôles d'Equilibre</b> (y compris St Martin et Henrichemont)	+0,40 %/an	<b>+0,52%/an</b>	+0,21%/an	
<b>Pôles de proximité</b>	+0,10 %/an		+0,06 %/an	
<b>Communes rurales</b>	+0,10 %/an		+0,65%/an	+0,50%/an
<b>Communes rurales Hors SCoT</b>	-		<b>-0,04%/an</b>	

**Les besoins en logement calculés à horizon 2035 découlent de cet objectif d'accueil de population, des évolutions socio-démographiques** (dessalement des ménages...) et de besoins liés au renouvellement du parc. **A cet horizon, 1 600 logements sont programmés par le PLUi**, à la fois dans des zones d'urbanisation futures (57%) ainsi que dans des secteurs de densification identifiés lors du diagnostic foncier (43%). La programmation fait état d'un objectif de remobilisation de la vacance de 90 logements par an, ce qui participe à diminuer la consommation d'espace. **Sur le plan économique, le PLUi ne passe pas par des objectifs de création d'emplois pour justifier les besoins fonciers liés à l'accueil et au développement d'activités qu'il prévoit.**

## **3. Analyse du projet de PLUi au titre de sa compatibilité avec le SCoT**

### **3.a Une limitation de l'étalement urbain réelle, mais en deçà de ce que prévoit le SCoT**

**Le SCoT préconise une gestion économe de l'espace à travers la maîtrise de l'étalement urbain.** Pour la partie des Terres du Haut Berry concernée par ses prescriptions, 164 hectares étaient prévus pour le développement résidentiel (115 ha en extension) et 21 ha pour le développement économique (15 ha en extension). **Ces stocks fonciers s'appliquent aux zones ouvertes à l'urbanisation à court terme (U et 1AU en dehors des contours urbains).**

<b>Analyse des surfaces en extension urbaine (U &amp; 1AU, hors 2AU)</b>				
	<b>Période d'application SCoT (2013-2030)*</b>		<b>Projet PLUi 2022-2035 (partie couverte par le SCoT)</b>	
<b>Dvlpmt résidentiel</b>	115 ha	6,8 ha /an	103 ha	7,9 ha/an
<b>Dvlpmt économique</b>	14 ha	0,8 ha/an	16 ha	1,2 ha/an
<b>Total (hors autres)</b>	<b>130 ha</b>	<b>7,6 ha /an</b>	<b>119 ha</b>	<b>9,1 ha/an</b>

**Concernant l'habitat,** La programmation de logement s'appuie toutefois pour une large part sur des surfaces identifiées en densification, ce qui participe à limiter le recours à l'extension comme l'encourage le SCoT. Toutefois, **le rythme de consommation annuel projeté en extension urbaine s'avère proche mais légèrement supérieur aux prescriptions du SCoT (+15%).** Le projet de PLUi prévoit en outre 25 hectares de zones urbanisables à long terme pour l'habitat/mixte dans les 20 communes couvertes par le SCoT.

**Le rythme de consommation projeté en extension urbaine pour l'économie s'avère significativement supérieur aux prescriptions du SCoT (+50%),** d'autant que s'y ajoutent quelques secteurs spécifiques en zone agricole susceptibles d'accueillir aussi des activités économiques. Le PLUi prévoit par ailleurs une dizaine d'hectares de zones à plus long terme, dont près de 7 hectares à Fussy, couverte par le SCoT de 2013.

### **3.b Des efforts de modération de la consommation foncière à anticiper**

**La loi Climat & Résilience prévoit un objectif de modération de -50% de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031** par rapport à la période de référence 2011-2021. Cet objectif pourrait être modulé entre les différentes parties du territoire régional au niveau du SRADDET et sera ensuite décliné dans le SCoT avant de s'opposer au PLU(i). **Ainsi, bien que la loi ne s'oppose pas encore, la consommation actuellement permise par les documents d'urbanisme a dès aujourd'hui un impact sur les équilibres locaux puisqu'elle sera décomptée sur la première tranche décennale 2021-2031.**

**En consommation réelle, les efforts de modération semblent moins ambitieux que ceux justifiés par le PLUi (cf. annexe). Ils semblent au global proche de « -20% » sur la prochaine période décennale (2021-2031) par rapport à la période de référence** (résidentiel -30% et développement économique +25%). **Le projet de PLUi n'anticipe donc peut-être pas suffisamment cet objectif, ce qui pourrait conduire le territoire à consommer l'équivalent de 50% de sa consommation de référence avant la fin de la période décennale** et avoir un impact sur les équilibres au sein du PETR et la répartition future des efforts.

### **3.c Une structuration du projet qui participe au renforcement de l'armature territoriale**

**L'armature définie dans le projet de PLUi s'établit autour de trois catégories :**

- **3 pôles de centralités** (Henrichemont, Les Aix d'Angillon, St Martin d'Auxigny)
- **6 pôles de proximité** (St Eloy de Gy, Vasselay, Rians, Menetou-Salon, Sainte Solange, Fussy)
- **21 communes rurales** (Achères, Allogny, Allouis, Aubinges, Azy, Brécy, Humbligny, La Chapelotte, Montigny, Moulins sur Yèvre, Morogues, Neuilly en Sancerre, Neuvy deux clochers, Parassy, Pigny, Quantilly, Saint Georges sur Moulon, Saint Céols, Saint Palais, Soulangis, Vignoux sous les Aix)

**Cette structuration du territoire est compatible avec l'armature que le SCoT projette de conforter.** La différence principale concerne Saint Martin d'A. qui relève pour le PLUi ce qui semble cohérent avec l'offre de services et d'emplois actuelle de la commune.

**Le PLUi prévoit une répartition de la programmation résidentielle de façon à renforcer les équilibres territoriaux.** Au global, les objectifs de construction neuve se répartissent à 25% dans les 3 pôles de centralité, 39% dans les 6 pôles de proximité et 36% dans les communes rurales. Concernant les besoins fonciers, les pôles de centralité représentent 17% des surfaces, les pôles de proximité 41% et les communes rurales près de 50%. Les pôles de proximité et les 20 communes rurales mobilisent plus largement leur potentiel de densification que les pôles de centralité. **La surface de zones ouvertes à l'urbanisation à court terme localisée à Fussy (20 hectares à vocation habitat / mixte ; 20% du total des zones 1AU) semble cependant très importante** et questionnent ce renforcement et les équilibres entre pôles de proximité. **Concernant les surfaces vouées au développement économique à court terme (1AUe et 1AUec), 60% se localisent dans les pôles de centralité** et 36% dans les pôles de proximité, en cohérence avec l'armature. Des zones à long terme sont également projetées à Henrichemont et Fussy.

**Le projet de PLUi fait donc apparaître une offre résidentielle assez bien calibrée mais dont certaines modalités de répartition peuvent interroger au regard du projet de renforcement de l'armature, et une offre économique ambitieuse à la fois au regard du SCoT et de la période de référence, mais qui participe au renforcement de la structuration territoriale.**

### **3.d Une organisation de l'offre commerciale à préciser**

**Le SCoT organise l'aménagement commercial à travers 3 catégories de commerces : les commerces de proximité (< 500 m<sup>2</sup> de surface de vente) dont l'implantation est autorisée partout ; les commerces intermédiaires (entre 500 m<sup>2</sup> et 5 000m<sup>2</sup> de surface de vente), dont l'implantation est recommandée dans les zones de localisation préférentielle et les commerces majeurs (> 5000 m<sup>2</sup> de surface de vente) dont l'implantation n'est autorisée qu'au sein des 4 ZACom. Pour les Terres du Haut Berry, les zones de localisations préférentielles pour les commerces intermédiaires se localisent dans les centre-bourgs de St Martin d'A. et les Aix d'Angillon, ainsi que dans la zone des Petits Clais à St Martin d'A. et autour du carrefour aux Aix d'Angillon.**

**Le règlement du projet de PLUi ne permet pas d'encadrer l'aménagement commercial comme le prévoit le SCoT.** A noter cependant que la loi Climat & Résilience limite considérablement les possibilités de création de surfaces commerciales qui engendrent une artificialisation. Les CDAC constituent donc au-delà du document d'urbanisme un moyen de régulation efficace des projets commerciaux.

### **3.e Forme urbaine, cadre de vie et transition écologique**

**Le PLUi décline des objectifs de densité selon les catégories de l'armature. Ces densités s'avèrent significativement en deçà des recommandations du SCoT, pour toutes les catégories de communes** et notamment les pôles de centralité (14 lgmts/ha dans le PLUi pour plus de 20 lgmts/ha recommandé). Des densités plus ambitieuses permettraient de mieux optimiser le potentiel d'accueil des Terres du Haut Berry, dans un contexte de trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette où les possibilités foncières ne sont plus extensives.

**Le Document d'Orientations du SCoT de 2013 interdit l'extension des hameaux au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Dans le projet de PLUi, le développement résidentiel est essentiellement orienté au niveau des polarités urbaines, centre-ville et centre-bourgs.** Cependant, la zone 2AU route Les Viquières à St Georges sur M. relève d'une extension de hameau. Dans le cadre d'une lecture stricte du SCoT, une zone 1AU à Montboulin (St Martin d'A) pourrait également contrevenir à cette prescription (Cf. annexe).

**Les réservoirs et corridors de biodiversités du SCoT de 2013 sont globalement bien préservés par le biais d'un zonage agricole ou naturel. Le projet de PLUi s'est également appuyé sur l'étude TVB de l'ex-Pays de Bourges.** Quelques petites zones 1AU prennent place sur des réservoirs de biodiversité boisés ou ouverts identifiés par cette étude (Cf. annexe). **Le projet de PLUi identifie 560 kilomètres de haies et près de 5 kilomètres d'alignements d'arbres à protéger.** Il identifie certaines mares et zones humides à protéger. Le PLUi identifie également des espaces boisés classés (EBC) représentant près de 80 hectares.

**Le PLUi autorise les installations photovoltaïques et les éoliennes en zone agricole et naturelle, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole** et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. La sensibilité des territoires voisins aux projets éoliens en lien avec leur aménités paysagère et patrimoniale sont également mentionnés par le PADD.

#### **4. Avis sur les demandes de dérogations à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT**

**La partie non couverte par le SCoT de 2013 est soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.** Ce dernier interdit l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, sauf à obtenir une dérogation du préfet rendu après avis de la CDPENAF et de l'établissement public porteur de SCoT. **10 communes du nord des Terres du Haut Berry sont concernées.**

**Les demandes de dérogations à l'urbanisation limitée concernent 7 communes,** pour 10 zones 1AU à vocation essentiellement résidentielle, représentant 16 hectares et environ 170 logements. **Henrichemont compte près de 50% de ces surfaces pour 60% des logements qui y sont programmés, ainsi que les deux zones 1AU à vocation économique prévues à court terme pour 5,7 ha,** en cohérence avec le projet de renforcement de l'armature territoriale et de confortement de l'offre serviciel et commercial des pôles.

**Les vellétés d'ouverture à l'urbanisation faisant l'objet des demandes de dérogations participent donc globalement de la structuration, des équilibres du territoire et du renforcement de l'armature territoriale.** Elles peuvent cependant sembler relativement ambitieuses au regard des dynamiques démographiques passées et du cadre fixé par le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire.

**Il revient donc au PETR d'émettre un avis sur ces demandes de dérogation, notamment au regard des équilibres qu'il souhaite promouvoir au regard du projet de territoire et du projet de SCoT en cours d'élaboration** dans un contexte où devront être collectivement déclinés à l'échelle infra-SCoT les objectifs de modération de la consommation d'ENAF qui seront fixés dans le SRADDET.

Monsieur Franck BRETEAU rapporteur entendu, le Bureau Syndical après en avoir délibéré,

**DECIDE  
à l'unanimité**

• d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi des Terres du Haut Berry pour la partie concernée par le SCoT de l'agglomération berruyère approuvé en 2013,

➤ en émettant des recommandations sur :

1. Le volume foncier projeté pour le développement économique, qui présente un rythme supérieur à ce que prévoit le SCoT de 2013 et en augmentation par rapport à la période de référence.
2. La répartition spatiale des surfaces projetées pour le résidentiel au regard de l'objectif de renforcement de l'armature territoriale, compte tenu de l'importance des zones ouvertes à l'urbanisation dans certaines communes, notamment le pôle de proximité de Fussy, et dans une moindre mesure les communes rurales de Moulins sur Yèvre, Brécy et Vignoux sous les Aix).
5. Une meilleure optimisation des capacités d'accueil des secteurs à urbaniser, avec une revalorisation des densités de logements en particulier dans les secteurs des pôles d'équilibre et de proximité qui présentent les densités les plus faibles
6. Le besoin d'anticipation collective des objectifs de modération qui découleront de la déclinaison de la loi Climat & Résilience pour la période 2021-2031 et l'enjeu d'une objectivation des objectifs de modération de la consommation d'espaces
7. La suppression des quelques extensions de hameaux, interdites par le SCoT dans les pôles de proximité et les communes rurales
8. L'opportunité d'élaborer des OAP supplémentaires sur les secteurs de densification les plus conséquents.

• d'émettre un avis favorable sur les secteurs concernés par les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de SCoT mais relayer des interrogations sur l'importance de la zone de Neuvy deux clochers.

• d'autoriser Monsieur le Président à signer tout document relatif à cette délibération.

Fait à Bourges, le 12 octobre 2022

Le Président certifie sous sa responsabilité  
Le caractère exécutoire du présent acte  
Dépôt Préfecture le      Affichage du

13 OCT. 2022

13 OCT. 2022

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur du PETR Centre-Cher,  
Julien FONTAINHAS



**Le secrétaire de séance,  
Fabrice CHABANCE**

*La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.*

## I- Le scénario prospectif et ses objectifs

### Le scénario prospectif du SCoT

**Le scénario démographique retenu par le SCoT traduit la volonté de renforcement de l'armature urbaine.** Celle-ci distingue quatre types de communes : pôle aggloméré, pôle d'équilibre, pôle de proximité et commune rurale. Pour les Terres du Haut Berry, cela concerne :

- **Le Pôle aggloméré** (aucune commune concernée pour les Terres du Haut Berry)
- **Les pôles de proximité** (1 commune des Terres du Haut Berry : Les Aix d'Angillon)
- **Les pôles de proximité** (7 communes des Terres du Haut Berry : Fussy, Menetou-Salon, Rians, Saint Eloy de Gy, Saint Martin d'Auxigny, Sainte Solange, Vasselay).
- **Les communes rurales** (11 communes des Terres du Haut Berry (Allogny, Allouis, Azy, Brècy, Moulins sur Yèvre, Parassy, Pigny, Quantilly, St Georges sur Moulon, St Palais, Soulangis et Vignoux sous les Aix)

**L'analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT s'avère complexifiée par les recompositions territoriales impulsées par le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale en 2017.** En effet, cela impose de ne considérer que la partie du projet de PLUi concernée par le SCoT de 2013, soit 20 communes sur les 30 que comptent l'EPCI, au préjudice de la vision globale du projet. En second lieu, la lisibilité des objectifs chiffrés du SCoT de 2013 établit sur la base des périmètres intercommunaux en vigueur au moment de son élaboration n'est pas aisée, et il est nécessaire d'appréhender pour les 20 communes concernées à la fois les objectifs qui avaient été affectés aux ex-CdC en Terres Vives, Terroirs d'Angillon ainsi qu'une petite partie de l'ex-CdC Terres d'Yèvre (Allouis) dans une proportion qu'il n'est pas possible de précisément définir.

**Au niveau démographique, le scénario du SCoT de 2013 projette 5 500 habitants supplémentaires à horizon 2030 (dont 720 pour les communes des Terres du Haut Berry couvertes par le SCoT).** Compte tenu des besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, cela passe par la production de 14 331 logements, dont environ 2 000 pour les 20 communes couvertes par le SCoT (environ 120 logements/an à produire).

**Au niveau de l'emploi, le scénario du SCoT de 2013 s'appuie sur le maintien du taux d'emploi (emplois / habitants). Compte tenu des objectifs d'accueil de population, cela correspondait à la création de 3 300 emplois, dont environ 250 pour la partie des Terres du Haut Berry concernée par le SCoT (8%).** Sur la base des données INSEE disponibles au moment de son élaboration, cela correspondait à 5078 emplois à horizon 2030 pour les 20 communes couvertes par le SCoT.

Armature SCoT de 2013	Communes	
<b>Pôle d'équilibre</b>	LES AIX-D'ANGILLON	
<b>Pôle de proximité</b>	FUSSY MENETOU-SALON RIANS SAINT-ELOY-DE-GY	SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY SAINTE-SOLANGE VASSELAY
<b>Communes rurales</b>	ALLOGNY ALLOUIS AZY BREC MOULINS-SUR-YEVRE PARASSY	PIGNY QUANTILLY SAINT-GEORGES-SUR-MOULON SAINT-PALAIS SOULANGIS VIGNOUX-SOUS-LES-AIX
<b>Hors SCoT 2013</b>	ACHERES AUBINGES HENRICHEMONT HUMBLIGNY LA CHAPELOTTE	MONTIGNY MOROGUES NEUILLY-EN-SANCERRE NEUVY-DEUX-CLOCHERS SAINT-CEOLS

## La structuration du projet de PLUi des Terres du Haut Berry

L'armature définie dans le projet de PLUi s'établit autour de trois catégories :

- **3 pôles de centralités** (Henrichemont, Les Aix d'Angillon, St Martin d'Auxigny)
- **6 pôles de proximité** (St Eloy de Gy, Vasselay, Rians, Menetou-Salon, Sainte Solange, Fussy)
- **21 communes rurales** (Achères, Allogny, Allouis, Aubinges, Azy, Brécy, Humbligny, La Chapelotte, Montigny, Moulins sur Yèvre, Morogues, Neuilly en Sancerre, Neuvy deux clochers, Parassy, Pigny, Quantilly, Saint Georges sur Moulon, Saint Céols, Saint Palais, Soulangis, Vignoux sous les Aix)

**Cette structuration du territoire est compatible avec l'armature que le SCoT projette de conforter.** La différence principale concerne Saint Martin d'Auxigny qui relève pour le PLUi des « pôles de centralité » au même titre que Les Aix d'Angillon et Henrichemont, ce qui semble cohérent avec l'offre de services et d'emplois actuelle de la commune. Cette structuration autour des 3 principaux pôles du territoire participe d'un maillage cohérent et efficace du territoire intercommunal en équipements et services.

## Les projections démographiques retenues par le PLUi

**En termes de démographie, l'objectif retenu dans le PADD consiste à accueillir 2080 habitants supplémentaires à horizon 2035 pour parvenir à une population totale de 27 813 habitants.** Cela correspond à une évolution de +0,52%/an de la population en rythme annuel, **supérieure aux dynamiques récentes de l'EPCI (+0,28%/an entre 2014 et 2019).**

**Au-delà de cette valeur moyenne, la justification des choix effectués dans le PLUi ne permet pas d'appréhender la manière dont est opérée la modulation de ces objectifs** entre les catégories de l'armature territoriale. Il aurait été intéressant de l'afficher pour mieux comprendre comment avait été faite la répartition territoriale de la production de logements et des besoins fonciers ad hoc.

**Concernant les pôles de centralité, l'objectif du PLUi s'avère relativement proche bien qu'un peu au-dessus de l'objectif prévu par le SCoT pour les pôles d'équilibre.** Au regard des dynamiques récentes, cet objectif s'avère ambitieux (0,52% projeté pour des dynamiques de 0,21%) en particulier car ces dynamiques sont très contrastées entre les trois pôles de centralité : St Martin d'A. affiche des dynamiques très positives (+1,1%/an entre 2014 et 2019) les Aix d'Angillon une stagnation (+0,03%/an) et Henrichemont une érosion significative sur la période (-0,86%/an). Cela participe toutefois à conforter l'armature du territoire.

**Pour ce qui concerne les pôles de proximité, l'objectif affiché par le PLUi est à la fois significativement au-dessus de la recommandation du SCoT (+0,10%/an) et des dynamiques récentes** qui mettent en exergue une stagnation démographique de cette catégorie de communes (là encore des disparités existent).

**Pour les communes rurales, les objectifs sont nettement supérieurs au rythme prévu par le SCoT (+0,10%/an).** Au regard des dynamiques récentes, la situation est contrastée. Sur l'ensemble des communes rurales, l'objectif s'avère dans la continuité des tendances récentes. Toutefois, les dynamiques sont très différentes entre les communes rurales couvertes par le SCoT (+0,65%/an) et celles du nord de la CdC qui connaissent une relative stagnation démographique.

Armature du SCoT	Recommandations SCoT TCAM 2020-2030	Hypothèse PLUi TCAM 2018-2030	Dynamiques récentes 2014-2019	
Pôles d'Equilibre	+0,40 %/an	<b>+0,52%/an</b>	<b>+0,21%/an</b> (y compris St Martin et Henrichemont)	
Pôles de proximité	+0,10 %/an		<b>+0,06 %/an</b>	
Communes rurales	+0,10 %/an		<b>+0,65%/an</b>	<b>+0,5%/an</b>
Hors SCoT	-		<b>-0,04%/an</b>	

## Les objectifs de production de logements et d'emplois définis dans le PLUi

Les besoins en logement calculés à horizon 2035 découlent de besoins liés au point mort démographique (dessalement des ménages, besoin de renouvellement du parc, part de résidences secondaires, changement de destination...) ainsi que des objectifs d'accueil de population.

Les besoins en logement projetés par le PLUi passent par la construction d'environ 1 600 logements (125 logements/an d'ici à 2035, ce qui est très proche de l'objectif de production du SCoT) pour l'ensemble de l'EPCI. Le PLUi affiche également un objectif de reconquête de la vacance 90 logements vacants remobilisés d'ici à 2035 (environ 7 par an).

Les documents ne sont clairs sur le fait que ces 90 logements sont ou ne sont pas intégrés dans les 1 600 logements. Dans la mesure où des besoins fonciers sont affichés en face des 1 600 logements, il semble que la reconquête de la vacance vienne en plus. Ce serait donc en tout 1 690 logements à produire sur le territoire communautaire, dont 94% par le biais de la construction neuve, qui répond donc à l'essentiel des besoins.

Sur les logements programmés par le PLUi : 57% le seraient dans des zones d'urbanisation futures (zones AU) et 43% dans des secteurs de densification identifiés lors du diagnostic foncier. Cette programmation se répartit à 36 % dans les 3 pôles de centralité, 32% dans les 6 pôles de proximité et 32% dans les communes rurales.

Sur le plan économique, le projet ne passe pas par des objectifs de création d'emplois pour justifier les besoins fonciers liés à l'accueil et au développement d'activités qu'il prévoit.

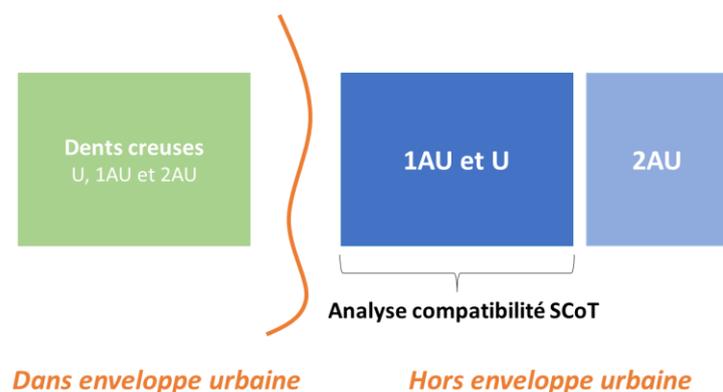
## II- La consommation foncière

Les objectifs en matière de modération de la consommation foncière peuvent être appréciés sur la base de différents référentiels :

- Au titre de la compatibilité avec le SCoT, cette consommation s'apprécie au regard des prescriptions du SCoT de 2013 et sur la base de la méthodologie définie pour les enveloppes urbaines (pour les 20 communes concernées). En effet, les contours urbains délimités selon la méthode approuvée par le comité syndical du SIRDAB en 2015 servent de référence pour distinguer ce qui relève de l'extension et du renouvellement urbain.
- Il est également intéressant d'analyser la consommation projetée au regard de la consommation passée, pour apprécier les efforts de modération.

### La maîtrise de l'étalement urbain au regard du SCoT

L'analyse de la compatibilité avec le SCoT se limite aux surfaces urbanisées et à urbaniser à court terme et localisées en extension urbaine, c'est à dire en dehors de l'enveloppe existante.



## Objectifs fonciers du SCoT 2013-2030

	Résidentiel		Economie	
	Total	Dont extension max	Total	Dont extension max
Ex-Terres vives	109 ha (6,4ha/an)	76 ha (4,5ha/an)	10 ha (0,6 ha/an)	7 ha (0,40 ha/an)
Ex-terroirs d'Angillon	47 ha (2,8 ha/an)	33 ha (1,9ha/an)	8 ha (0,5 ha/an)	6 ha (0,35ha/an)
% ex Terres d'Yèvre	+/- 8 ha (0,5 ha/an)	+/-6 ha (0,35 ha/an)	+/- 2 ha (0,1 ha/an)	+/- 1 ha (0,05 ha/an)
<b>Total</b>	<b>+/- 164 ha (13 ha/an)</b>	<b>+/- 115 ha (6,7 ha/an)</b>	<b>+/-21 ha (1,2 ha/an)</b>	<b>+/-14 ha (0,8ha/an)</b>

### • Habitat

Pour la construction neuve, le PLUi des Terres du Haut Berry définit les besoins fonciers nécessaires à la mise en œuvre de son projet de développement en s'appuyant sur des densités de logements qui sont moins ambitieuses que celles recommandées par le SCoT, pour tous les niveaux d'armature territoriale (cf. IV analyse thématique / formes urbaines).

A horizon 2030, le SCoT de 2013 prescrits des stocks fonciers « habitat ». Pour les communes des Terres du Haut Berry concernées, cela correspond à un total d'environ 160 hectares, dont un maximum de 110 en extension urbaine. Le PLUi prévoit un total de 100 hectares de zones à urbaniser à court terme (1AU), dont 80 hectares sur les seules communes concernées par le SCoT de 2013. Dans ces communes, 61 hectares de « 1AU » se localisent en extension et une vingtaine d'hectares sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine. **Au titre de l'analyse de compatibilité avec le SCoT, s'y ajoutent des zones urbanisées « U » localisées en dehors des contours urbains, représentant +/- 40 hectares.**

En tout, ce sont donc environ 100 ha de zones urbanisées ou à urbaniser à vocation habitat/mixte projetées en extension (soit environ 7,9 ha/an). Parmi les zones U en extension, certains secteurs pourraient cependant avoir fait l'objet d'autorisation d'urbanisme qui justifieraient leur intégration au sein des contours urbains. **36 hectares de ces zones « U » en dehors de l'enveloppe urbaine se localisent dans les communes des ex-Terres Vives**, notamment à St Martin d'A. (14 hectares) et Fussy (6 hectares).

Le rythme de consommation projeté pour le résidentiel en extension urbaine s'avère donc légèrement supérieur aux prescriptions du SCoT (+15%). Les densités de logements projetées dans les zones de développement contribuent à l'expliquer. Le PLUi prévoit en outre 25 hectares de zones urbanisables à long terme pour l'habitat/mixte dans les 20 communes couvertes par le SCoT.

	Prescriptions* SCoT (2013-2030)	PLUi 2035 (20 communes concernées par le SCoT)	
Extension	115 ha (6,8 ha/an)	1AU : 61 ha	Total : 103 ha (7,9 ha/an)
		U : 42 ha	

### • Le développement économique

A horizon 2030, le SCoT de 2013 définit les besoins fonciers « développement économique ». Pour les 20 communes des Terres du Haut Berry concernées par le SCoT de 2013, les stocks fonciers calculés correspondent à +/- 20 ha avec un maximum en extension d'environ 14 ha. **Le projet de PLUi ne met pas en avant d'exercice prospectif relatif à l'emploi et n'apporte donc pas d'éléments permettant d'objectiver les besoins liés à l'accueil ou au développement d'activités économiques permettant d'étayer la consommation foncière projetée.**

Le PLUi projette au total 27 hectares de zones urbanisables à court terme pour les activités économiques (y compris commerciales). 21 hectares concernent la part du territoire couverte par le SCoT de 2013, dont près de 14 hectares en extension. S'y ajoute environ 2 hectares de zones U.

Le rythme de consommation projeté en extension urbaine pour le développement économique s'avère donc supérieur aux prescriptions du SCoT (+50%), d'autant que s'y ajoutent quelques Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone agricole, susceptibles d'accueillir des activités économiques (2,5 hectares à St Martin d'Auxigny dans le prolongement de la zone économique des petits Clais et 2,5 ha à Achères). Le PLUi fait par ailleurs état de capacités de densification importantes dans certaines zones existantes, qui peuvent aussi être mobilisées pour répondre à des besoins futurs. Enfin, le PLUi prévoit une dizaine d'hectares de zones économiques à plus long terme, dont près de 7 hectares sur la commune de Fussy.

	Prescriptions* SCoT (2013-2030)	PLUi 2035 (20 communes concernées par le SCoT)
Extensions	14 ha (0,8 ha/an)	+/- 16 ha (1,2 ha/an)

### Les efforts de modération affichés par le PLUi au regard de la consommation passée

Au-delà de l'analyse au titre du SCoT, il est intéressant d'apprécier les efforts de modération de sobriété foncière au regard de la consommation passée pour l'ensemble de l'EPCI. L'analyse de la consommation de référence mobilise les données de l'observatoire national de l'artificialisation (construit à partir des données fiscales de la DGFIP). Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers affichés dans le projet de PLUi sont de -50 % par rapport à période de référence.

Pour l'habitat, l'objectif affiché ne tient pas compte de la consommation engendrée dans les gisements en densification, alors qu'ils participent à répondre aux besoins calculés. En effet, ces derniers s'appuient à la fois sur des surfaces à urbaniser -en extension et en intensification de la tâche urbaine- (pour 98 ha) et le potentiel existant en densification (78 ha). Dans la mesure où les modalités de calcul de l'observatoire national les intègrent dans la période de référence, il convient de les comptabiliser également dans la période d'application pour une comparaison sans distorsion.

Il n'en reste pas moins que plus de 40% des besoins en logements trouvent une réponse au sein de la tâche urbaine, ce qui participe à limiter l'étalement urbain, à défaut de limiter la consommation foncière. Les « -50% » affichés correspondent donc davantage à un objectif de limitation des « extensions urbaines » qu'à un effort de réduction de la consommation d'espaces, mais ce n'est pas l'approche promue par la loi Climat & Résilience.

La situation est différente pour l'économie, puisque le projet de PLUi ne s'appuie pas sur un objectif d'emplois pour étayer ses besoins économiques. Dès lors, si des capacités importantes de densification sont mises en avant (+/- 40 ha), compte tenu de la dureté du foncier rien ne permet d'attester de leur mobilisation effective sur la période d'application du document.

Postes	Consommation 2010-2020	Projet de PLUi			%
		1AU	Densification	Besoins induisant une consommation	
Résidentiel	174 ha (17,4 ha/an)	98 ha	78 ha	+/- 175 ha (13 ha/an)	-30%
Economie	16 ha (1,6 ha/an)	27 ha	41 ha	+/- 27 ha (2 ha/an)	+25%
TOTAL	190 ha (19,0 ha/an)	125 ha	119 ha	+/- 200 ha (15 ha/an)	-21%

Ainsi, si l'on se réfère aux rythmes annuels de consommation, les efforts de modération réels seront au global de « -21% » sur la prochaine période décennale (2021-2031) par rapport à la période 2011-2021. Le résidentiel y contribuant pour -30% tandis que la vocation économique verrait sa consommation augmentée de +25%.

Les dispositions de la loi Climat & Résilience ne s'opposent aux PLUi qu'après leur traduction dans le SRADET et les SCoT. Il est cependant important de rappeler que la loi prévoit un objectif de modération de -50% de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021. Cet objectif, qui pourrait être modulé entre les différentes parties du territoire régional, devra ainsi être décliné dans le SCoT en cours d'élaboration puis dans les PLUi.

Le projet de PLUi des THB n'anticipe donc peut-être pas suffisamment cet objectif, ce qui pourrait conduire le territoire à consommer l'équivalent de 50% de sa consommation de référence avant la fin de la période décennale 2021-2031. Autrement dit, dans cette configuration, la consommation excédentaire qui pourrait y être réalisée sur la période devrait nécessairement être équilibrée par des efforts supplémentaires d'autres territoires du PETR. Cette situation pourrait donc avoir un impact sur les équilibres au sein du PETR et la répartition future des efforts de maîtrise de la consommation.

En synthèse, les disponibilités dans l'existant auraient certainement permis de mieux maîtriser la consommation foncière, en particulier pour le développement économique. Par ailleurs, le potentiel d'accueil d'habitants et d'activités pourraient certainement être mieux optimisée pour gérer avec plus d'efficacité une ressource foncière limitée. Enfin, les efforts de modération au regard de la période passée mériteraient d'être mieux objectivés dans un contexte où la loi Climat & Résilience conduira le futur SCoT à réfléchir la territorialisation des objectifs de modération de la consommation d'ENAF qui seront définis par le SRADET Centre Val de Loire.

### III- Orientations de l'urbanisation

#### Synthèse des surfaces à urbaniser (à court et long terme) projetées par le PLUi

	1AU	%	2AU	%	1AUec	%	1AUe	%	2AUe	%
Pôles de Centralité	25,3	25,9%	4,6	18,0%	0,3	21,8%	11,1	42,9%	3,3	32,7%
Pôles de proximité	36,7	37,7%	8,4	32,5%	0,0	0,0%	9,8	38,0%	6,7	67,3%
Communes rurales	35,5	36,4%	12,8	49,6%	0,9	78,2%	4,9	19,1%	0,0	0,0%
<b>Total</b>	<b>97,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>25,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>10,0</b>	<b>100,0%</b>

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation à court terme (1AU) se répartissent comme suit :

- Le développement résidentiel représente près de 98 hectares (1AU)
- Le développement économique représente 26 hectares (1AUe, 1AUec « commerces »)
- Les surfaces projetées à long terme représentent 37 hectares (2AU, 2AUe)

#### Renforcement de l'armature urbaine

Le projet de PLUi prévoit une répartition de la programmation résidentielle opérée de façon à renforcer les équilibres territoriaux en place, c'est à dire à valoriser les et afin de limiter le niveau de dépendance de la Communauté de communes. Au global, la programmation de la construction neuve se répartit à 25% dans les 3 pôles de centralité, 39% dans les 6 pôles de proximité et 36% dans les communes rurales.

#### La programmation de logements

	en densification	%	en zone 1AU	%	Total neufs	% Résorpt. vacance
Pôles de centralité	67	9,4%	332	36,0%	399	24,4%
Pôles de proximité	339	47,5%	300	32,5%	639	39,0%
Communes rurales	308	43,1%	291	31,5%	599	36,6%
<b>TOTAL</b>	<b>714</b>		<b>923</b>		<b>1637</b>	<b>90</b>

### Les besoins fonciers résidentiels (en hectares)

	En densification	%	en zone 1AU	%	Total	%
Pôles de centralité	4,8	6,1%	25,1	25,7%	29,9	17,0%
Pôles de proximité	34,9	44,6%	37,5	38,3%	72,4	41,1%
Communes rurales	38,5	49,2%	35,2	36,0%	73,7	41,9%
<b>TOTAL</b>	<b>78,2</b>		<b>97,8</b>		<b>176</b>	

La moitié du potentiel de densification mobilisé se localisent dans les 20 communes rurales, près de 45% dans les pôles de proximité et seulement 6% dans les 3 pôles de centralité. Concernant les surfaces à urbaniser, les communes rurales et les pôles de proximité pèsent respectivement 36% et 38% de l'ensemble et les pôles de centralité près de 26%. Enfin, les surfaces prévues à long terme représentent 26 hectares pour le résidentiel/mixte, dont la moitié dans les communes rurales et un tiers dans les pôles de proximité.

A l'échelle des communes, le principal volume de zones ouvertes à l'urbanisation se localise à Fussy (20 hectares de zones à urbaniser à vocation habitat / mixte, essentiellement dans la zone du Pressoir), ce qui s'avère supérieur aux surfaces projetées dans les différents pôles de centralité (12 ha à St Martin d'A ; 8 ha à Henrichemont, 5 hectares aux Aix d'Angillon). A noter que les dynamiques démographiques de la commune est négatif sur la dernière période censitaire (2014-2019 ; -0,35%).

Les potentiels de densification de chaque commune ne permettent pas de rééquilibrer ces différences, puisque Fussy dispose aussi de disponibilités significatives (Fussy : 7,5 ha, Henrichemont 10 ha, St Martin 4 ha, Les Aix 5 ha). **Cela induit donc une concentration importante du développement urbain sur une seule commune (20% de l'ensemble des surfaces à urbaniser ; 55% des surfaces ouvertes à l'urbanisation des 6 pôles de proximité) qui interroge le principe de renforcement du tri-pôles de centralité, ainsi que l'équilibre et le rôle des pôles de proximité.**

**Concernant les surfaces vouées au développement économique à court terme (1AUe et 1AUec), 60% se localisent dans les pôles de centralité** (16 hectares à Quantilly sont dans le secteur de la ZAE du Bois Blanc à proximité de St Martin d'A.) : 8,5 autour du pôle st Martinois, 3 hectares aux Aix d'Angillon et près de 6 hectares à Henrichemont. **36% des zones économiques à court terme se localisent dans les pôles de proximité** (7ha dans le pôle de Rians et 3 hectares à Fussy).

**Pour ce qui concerne les 10 hectares de zones 2AU vouées au développement économique, celles-ci se répartissent pour 3 hectares à Henrichemont (pôle de centralité) et près de 7 hectares à Fussy (pôle de proximité),** en lien avec la finalisation de la rocade N/O du pôle berruyer. La répartition spatiale des surfaces à vocation économique s'appuie donc sur l'armature territoriale, les principaux pôles d'emplois de la CdC et les perspectives liées au bouclage de la rocade.

**A l'échelle infra-communale, le développement urbain se greffe majoritairement sur les centres-bourgs et les centres-villes, et dans une moindre mesure sur certains bourgs secondaires** La manière de répondre aux besoins en logements est cependant contrastée entre les catégories de communes, puisque les pôles de centralité s'appuient à 84% sur des zones 1AU pour seulement 16% de potentiel de densification mobilisé, tandis que les communes rurales et les pôles de proximité s'appuient quasiment autant sur des surfaces à urbaniser que sur le potentiel identifié en densification

### Orientations du développement résidentiel, par catégorie de communes (en hectares)

	En densification	%	en zone 1AU	%	Total
Pôles de centralité	4,8	16,1%	25,1	83,9%	29,9
Pôles de proximité	34,9	48,2%	37,5	51,8%	72,4
Communes rurales	38,5	52,2%	35,2	47,8%	73,7
<b>TOTAL</b>	<b>78,2</b>	<b>44,4%</b>	<b>97,8</b>	<b>55,6%</b>	<b>176</b>

Le projet de PLUi fait donc apparaître une offre résidentielle assez bien calibrée mais dont certaines modalités de répartition spatiale peuvent interroger au regard du projet de renforcement de l'armature. Côté économique, l'offre est ambitieuse à la fois au regard du SCoT et de la période de référence, mais participe pour sa part pleinement au renforcement de la structuration territoriale.

## Hameaux et bourgs secondaires

Le Document d'orientations du SCoT de 2013 interdit l'extension des hameaux au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Dans le cadre de cette prescription, les bourgs secondaires sont distingués des hameaux et ne sont pas concernés par cette limitation. La définition des bourgs secondaires a été validée par le comité syndical du SIRDAB en 2015. Ils correspondent à un ensemble bâti regroupant plus de 100 habitants et plus de 15 % de la population communale et accueillant des services et/ou activités économiques et/ou desservis par les réseaux.

Dans le projet de PLUi des Terres du Haut Berry, le développement résidentiel est essentiellement orienté au niveau des polarités urbaines, centre-ville et centre-bourgs. Cependant, la zone 2AU route Les Viquières à St Georges sur M. relève d'une extension de hameau et n'est pas compatible avec le SCoT. L'existence d'une Zone 1AU à Montboulin (St Martin d'A) pourrait également contrevenir à la prescription dans la mesure où St Martin est un pôle de proximité pour le SCoT. Cependant, dans la mesure où la commune est « pôle de centralité » dans le PLUi, cela pourrait justifier qu'elle ne soit pas concernée par la prescription.

Les quelques autres petites extensions suivantes peuvent aussi être questionnées : le zonage U au sud du hameau de Vendegond (St Eloy de Gy), une parcelle zonée U au N/E du hameau de Francheville (Brécy) ainsi que le zonage U en rupture d'urbanisation à Ivry (Vasselay). A noter que l'extension à long terme à Maubranche (Moulins sur Yèvre) semble compatible avec le SCoT dans la mesure où ce secteur s'apparente à un bourg secondaire.

Le projet de PLUi identifie également 450 bâtiments éligibles au changement de destination. Les changements de destination en zone A et N peuvent générer des conflits d'usage entre fonction résidentielle et agriculture. Si ce nombre peut paraître élevé, il convient de rappeler que les changements de destination en zone agricole et naturelle donnent lieu à un avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui se prononce en particulier sur l'absence de préjudice à l'activité agricole

## IV- Analyse thématique

### Formes urbaines et cadre de vie

Le PLUi décline des objectifs de densité selon les catégories de l'armature territoriale. Ces densités s'avèrent significativement en deçà des recommandations du SCoT, pour toutes les catégories de communes et notamment les pôles de centralité (14 lgmts/ha dans le PLUi pour plus de 20 lgmts/ha recommandé dans le SCoT de 2013), mettant en exergue une production de logements qui s'appuie essentiellement sur des formes individuelles.

	Recommandations SCoT		Densités <u>Nettes</u> PLUi
	Densités <u>Brutes</u>	Equivalent <u>Nette</u> *	
Pôle Centr. / Equilibre	20 lgmts/ha	23,5 lgmts/ha (425m <sup>2</sup> /lot)	14 lgmts/ha (715 m <sup>2</sup> /lot)
Pôle de proximité	12 lgmts/ha	14 lgmts/ha (715 m <sup>2</sup> /lot)	10 lgmts/ha (1 000m <sup>2</sup> /lot)
Communes rurales	10 lgmts/ha	12 lgmts/ha (833 m <sup>2</sup> /lot)	8 lgmts/ha (1 250 m <sup>2</sup> /lot)

\*Sur une base de 15% d'espaces publics

La loi Climat & Résilience fixe l'objectif d'atteinte du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050 et prévoit une trajectoire pour diminuer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et l'artificialisation par tranche de 10 ans. Ces dispositions consacrent un changement profond du modèle d'aménagement des territoires et consacrent le caractère « limité » de la ressource foncière.

Une ambition plus importante en termes de densité permettrait de mieux optimiser le potentiel d'accueil des Terres du Haut Berry, dans un contexte où les possibilités foncières ne sont donc plus extensives. Cela pourrait passer en particulier par davantage de diversification des types/taille de logements à produire, ainsi que par un recours raisonné à des formes collectives ou intermédiaires adaptées aux tissus urbains qui favorisent aussi davantage de mixité sociale et générationnelle, notamment dans les pôles de centralité et de proximité.

**A l'échelle des secteurs à urbanisés, les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisent des dispositions qui concernent le traitement qualitatif des franges et l'insertion paysagère, à la préservation de certains éléments participant de la fonctionnalité écologique ou des modalités de gestion des eaux pluviales. Elles précisent un nombre minimal de logements attendus et les conditions d'accès et les modalités de suture au tissu urbain voisin.

**Certains grands secteurs identifiés en densification mériteraient également de faire l'objet d'Opération d'Aménagement et de Programmation à l'image de ce qui a été fait pour les zones 1AU au sein des enveloppes urbaines à Rians ou Henrichemont.** C'est notamment le cas sur les secteurs suivants actuellement en zone U :

- **Fussy** : deux secteurs de 1,2 ha à l'ouest du bourg
- **Les Aix d'Angillon** : 1,5 ha au Nord-Est du bourg
- **St Martin d'Auxigny** : 1,6 ha à proximité de la salle des fêtes
- **Vasselay** : 1,5 ha en centre-bourg

**Certaines zones d'urbanisation future font apparaître des densités de logements très en deça des recommandations** : zone du Pressoir à Fussy, (18 ha à 7,5 lgmts/ha en densité brute), Champs Boutais et Grandes Ouches à Menetou-Salon (6 ha à 6,6 logements/ha), Montboulin à St Martin d'A. (1,4 ha à 7,5 lgmts/ha).

**Le PLUi délimite également 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone A et N, dans lesquels des nouvelles constructions sont possibles. Le recours au STECAL apparaît bien proportionné et se rapporte en majorité à des possibilités liés à de l'offre d'accueil touristique ou des activités de loisirs.** Les quelques points de questionnements concernent les STECAL liés du développement économique, à St Martin d'Auxigny dans le prolongement nord des Petit Clais ou à Achères, pour lesquels un autre zonage aurait pu être étudié.

**Les OAP invitent les opérations d'aménagement à intégrer des réflexions bioclimatiques en lien avec l'exposition des façades, et encouragent les formes architecturales contemporaines,** en particulier lorsque celles-ci participent de la sobriété et de la performance énergétique et environnementale des bâtiments (Energie solaire pour l'électricité ou l'eau chaude, géothermie, végétalisation, récupération d'eaux pluviales...). Le règlement prévoit aussi des dispositions relatives à la performance énergétique des nouvelles constructions, qui ne semblent cependant pas aller au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

## **Aménagement commercial**

**Le SCoT organise l'aménagement commercial à travers 3 catégories de commerces :**

- **Les commerces de proximité** (< 500 m<sup>2</sup> de surface de vente) dont l'implantation est autorisée partout pour favoriser leur accès à l'ensemble de la population,
- **Les commerces intermédiaires** (entre 500 m<sup>2</sup> et 5 000m<sup>2</sup> de surface de vente), dont l'implantation est recommandée dans les zones de localisation préférentielle localisées au sein du pôle aggloméré, des pôles d'équilibre et du pôle proximité de Saint Martin d'Auxigny.
- **Les commerces majeurs** (> 5000 m<sup>2</sup> de surface de vente) dont l'implantation n'est autorisée qu'au sein des 4 ZACom délimitées au sein du pôle aggloméré (Centre-Ville de Bourges, Entrée Est, Entrée Nord et Entrée Ouest du pôle aggloméré).

**Pour les Terres du Haut Berry, les zones de localisations préférentielles pour les commerces intermédiaires** (entre 500 et 5000 m<sup>2</sup> de SV) se localisent dans les centre-bourgs de St Martin d'Auxigny et les Aix d'Angillon, ainsi que dans la zone des Petits Clais à St Martin d'Auxigny et autour du carrefour market aux Aix d'Angillon.

**Le règlement du projet de PLUi ne permet pas dans sa version actuelle d'encadrer l'aménagement commercial comme le prévoient les prescriptions du SCoT** : aucune disposition n'empêche l'implantation de commerces majeurs (> 5000 m<sup>2</sup> de SV) ou intermédiaires (> 500 m<sup>2</sup> de SV) dans les zones urbaines de centre-bourgs (UC, UR) ou les hameaux (UH) qui autorisent tous commerces de détail. Les zones résidentielles récentes les autorisent également sous conditions.

**Au sein des zones économiques, les commerces ne sont autorisés que s'ils sont associés à une activité artisanale ou à une activité commerciale pré-existant, mis à part dans les zones UEc qui autorisent tous commerces ou activités de services.** Les commerces sont aussi autorisés sous conditions dans les STECAL Ae.

**Si les dispositions du PLUi permettent l'installation des commerces de proximité au plus près des habitants comme le prévoit le SCoT, l'implantation des commerces majeurs (interdit hors des ZACom) et des commerces intermédiaires (implantation recommandée que dans les zones de localisation préférentielles de St Martin et les Aix d'Angillon) pourrait être encadré plus strictement.**

**A noter cependant que la loi Climat & Résilience d'août 2021 limite considérablement les possibilités de création de surfaces commerciales** qui engendrent une artificialisation, même si quelques dérogations demeurent. **Les CDAC constituent donc au-delà du document d'urbanisme un moyen de régulation efficace des projets commerciaux concernés par une demande d'autorisation exploitation commerciale.**

**Sur partie du territoire communautaire non couverte par le SCoT de 2013, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation pour le PLUi de produire une OAP « commerce » fixant des orientations relatives à l'implantation de l'offre commerciale.** Pour le projet de PLUi, cette dernière prévoit que les équipements commerciaux s'implantent prioritairement dans le pôle de centralité d'Henrichemont, sans que cela n'exclut leur implantation dans les communes rurales, notamment pour ce qui concerne les commerces de proximité. L'absence de référence à des seuils de surfaces de vente limite cependant la portée de cette OAP.

## **Environnement / Energie**

**Les réservoirs et corridors de biodiversités du SCoT de 2013 sont globalement bien préservés par le biais d'un zonage agricole ou naturel.**

**Au regard des études biodiversité menées par l'ex-Pays de Bourges et le Pays Sancerre-Sologne, les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue apparaissent également préservés,** à l'exception des quelques secteurs à urbaniser ci-dessous qui prennent place pour tout ou partie sur des réservoirs de biodiversité. Si ces dispositions ne s'opposent pas au PLUi, il pourrait être intéressant de les prendre en compte pour orienter le développer urbain, ou les modalités permettant d'éviter ou de réduire les impacts sur l'environnement ou le cas échéant les compenser.

- Zones 1AU à Moulins sur Yèvre, La Borne (Morogues) et Allogny sur des réservoirs boisés
- Zones 1AU à Vasselay et Saint Eloy de Gy sur des réservoirs « milieux ouverts »

**Le projet de PLUi identifie 560 kilomètres de haies à préserver et près de 5 kilomètres d'alignements d'arbres à protéger au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. Il identifie plus d'une dizaine de mares à protéger et 3,2 hectares de zones humides** sont également identifiées en vue de leur préservation. Il faut par ailleurs noter que les zones humides identifiées par le SAGE Yèvre-Auron ne se superposent pas avec les secteurs projetés pour le développement urbain.

**Le PLUi identifie également des espaces boisés classés (EBC) représentant un total de près de 80 hectares.** Aux termes du code de l'urbanisme, les demandes d'autorisation de défrichement y sont refusées de plein droit.

**Par ailleurs, le PLUi identifie 19 arbres remarquables à protéger au titre du 151-19 du code de l'urbanisme, ce qui a pour effet d'interdire leur abatage.** Cette possibilité a été appropriée de manière différenciée par les communes de la CdC (10 des arbres identifiés sont à Pigny ; 23 communes n'en ont identifié aucun). Il serait donc intéressant de prolonger l'exercice dans certaines communes de la CdC.

**A travers son PADD et son règlement, le projet de PLUi autorise les installations photovoltaïques et les éoliennes en zone agricole et naturelle, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole ou forestière** du site sur lesquelles elles s'implantent et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages (vignes, lisières...). Le PADD prévoit par ailleurs que les projets éoliens doivent prendre en compte la sensibilité patrimoniales des territoires voisins des Terres du Haut Berry (vues sur la cathédrale de Bourges, Sancerrois)

**Les OAP prévoient un principe « général » de gestion des eaux pluviales en amont du projet, visant à limiter les pressions urbaines, à assurer une fonctionnalité de la trame bleue et une valorisation du paysage.** Les dispositifs de récupération des eaux pluviales y sont également encouragés. Ces dispositions restent cependant assez génériques et ne favorisent que légèrement des principes de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

**La partie non couverte par le SCoT de 2013 est soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. Ce dernier interdit l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, sauf à obtenir une dérogation du préfet rendu après avis de la CDPENAF et de l'établissement public porteur de SCoT. 10 communes du nord des Terres du Haut Berry sont concernées. Les demandes de dérogations à l'urbanisation limitée concernent 7 de ces communes (Achères, Aubinges, Henrichemont, Humbligny, Montigny, Morogues et Neuvy deux clochers) pour 10 zones 1AU à vocation essentiellement résidentielle, représentant 16 hectares pour environ 170 logements.**

**La commune d'Henrichemont, pôle de centralité du PLUi, représente à elle seule près de 50% de ces surfaces pour 60% des logements qui y sont programmés.** Les zones de Morogues et de Neuvy deux clochers, communes rurales, représentent respectivement un petit peu plus de 2 ha (17 logements) et près de 3 ha (22 logements).

**Concernant les zones d'urbanisation future à vocation économique, 2 zones 1AUe prévues à court terme font également l'objet d'une demande de dérogation pour 5,7 ha, ainsi qu'une zone 2AUe projetée à plus long terme de 3,3 ha, pour un total de 9 ha sur la commune d'Henrichemont.**

**Les vellétés d'ouverture à l'urbanisation sur la partie du territoire communautaire non couverte par le SCoT participent de la structuration du territoire et du renforcement de l'armature territoriale.** Elles participent à ce titre à l'équilibre global de la communauté de communes et à son projet politique. Au regard des dynamiques démographiques passées et du cadre fixé par le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire qui fixe un objectif de division par deux de la consommation d'espace en 2025 (Le SRADDET s'oppose directement à cette partie du territoire en l'absence de SCoT), elles peuvent cependant s'avérer relativement ambitieuses.

## Annexe n°1 : Le PADD du PLUi des Terres du Haut Berry

### I/ Axe 1- Cohésion & Solidarité

- Renforcer l'identité et l'unité territoriale des Terres du Haut Berry
- Positionner le territoire comme une destination résidentielle choisie
- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels

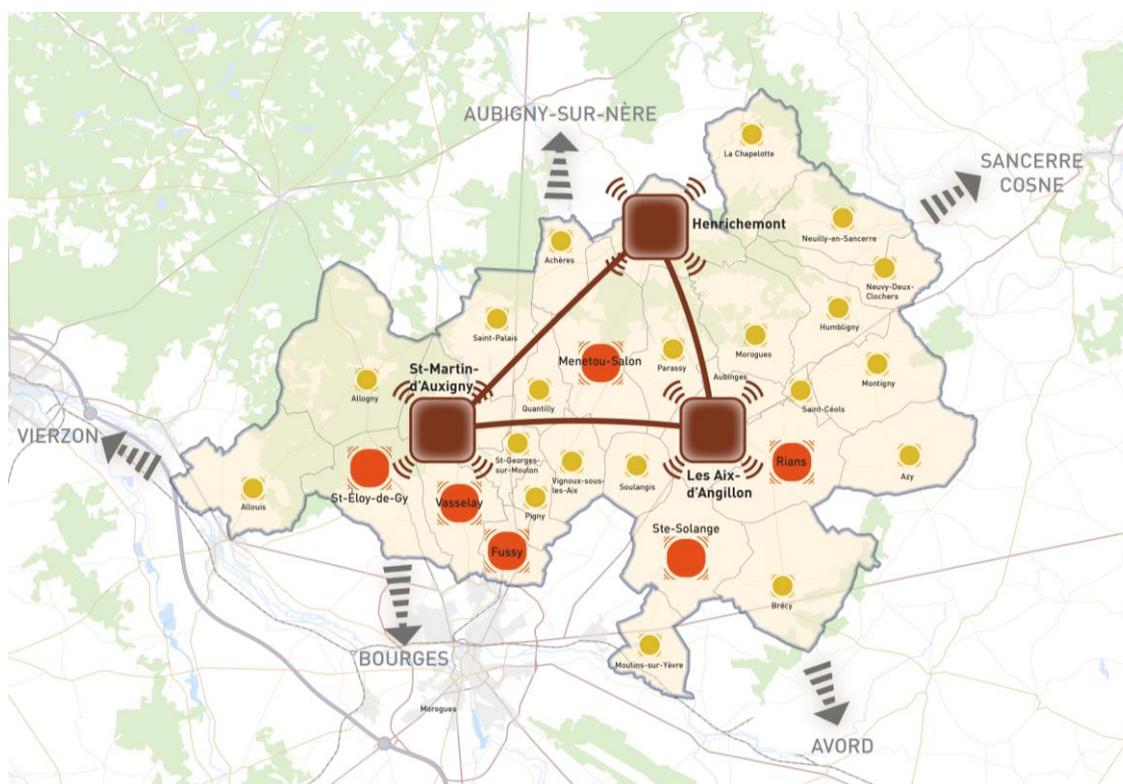
### II/ Axe 2 – Préservation & Développement

- Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures.
- Répondre aux besoins de l'appareil de production locale pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne
- Répondre aux besoins de mobilité et de communication en milieu rural
- Favoriser l'efficacité énergétique du territoire

### III/ Axe 3 – Affirmation & Ruralité

- Affirmer le positionnement touristique « Berry – Sancerre – Sologne »
- Préserver la palette des paysages ruraux des Terres du Haut Berry (Champagne berrichonne, Sologne, Pays Fort)
- Renforcer la qualité du cadre de vie et des paysages par la préservation de la TVB
- Intégrer les risques naturels, les risques industriels, les nuisances pour maintenir et renforcer l'attractivité des Terres du Haut Berry
- Poursuivre la gestionnée raisonnée de l'eau

## Annexe n°2 : L'armature territoriale du PLUi



## Annexe n°3 : synthèse des zones à urbaniser

EPCI_2017	ArmaPLUi	NOM_COM	1AU	2AU	1AUec	1AUe	2AUe
CCHTHB	CR	Saint-Céols					
CCHTHB	CR	Neuvy-Deux-Clochers	2,76				
CCHTHB	CR	Neuilly-en-Sancerre					
CCHTHB	CR	Morogues	2,08				
CCHTHB	CR	Montigny	0,79				
CCHTHB	CR	La Chapelotte					
CCHTHB	CR	Humbligny	0,7				
CCHTHB	CR	Aubinges	1,16				
CCHTHB	CR	Achères	0,86				
CCTA	CR	Soulangis	2,19	0,71			
CCTA	CR	Parassy					
CCTA	CR	Moulins-sur-Yèvre	4,63	1,39			
CCTA	CR	Brécý	3,93	3,8			
CCTA	CR	Azy	1,91				
CCTV	CR	Vignoux-ss-les-Aix	4,29				
CCTV	CR	St-Georges-s/Moulon	1,24	1,71			
CCTV	CR	Saint-Palais	0,57				
CCTV	CR	Quantilly	2,01		0,93	4,94	
CCTV	CR	Pigny	3,37	5,14			
CCTV	CR	Alligny	1,07				
CCTY	CR	Allouis	1,96				
CCHTHB	PC	Henrichemont	7,75			5,71	3,26
CCTA	PC	Les Aix-d'Angillon	5,82			3,05	
CCTV	PC	Saint-Martin-d'Auxigny	11,72	4,62	0,26	2,33	
CCTA	PP	Sainte-Solange	1,32	5,92			
CCTA	PP	Rians	5,04	2,43		6,74	
CCTV	PP	Vasselay	3,16				
CCTV	PP	Saint Eloy-de-Gy	2,82				
CCTV	PP	Menetou-Salon	4,33				
CCTV	PP	Fussy	20,06			3,07	6,71
<b>Total Terres du Haut Berry</b>			<b>97,54</b>	<b>25,72</b>	<b>1,19</b>	<b>25,84</b>	<b>9,97</b>
			<b>1AU</b>	<b>2AU</b>	<b>1AUec</b>	<b>1AUe</b>	<b>2AUe</b>
ex-en Terres Vives	<b>CCTV</b>		54,64	11,47	1,19	10,34	6,71
ex-Terroirs d'Angillon	<b>CCTA</b>		24,84	14,25	0	9,79	0
ex-Hautes Terres	<b>CCHTHB</b>		16,1	0	0	5,71	3,26
ex- Terres d'Yèvre	<b>CCTY</b>		1,96	0	0	0	0
<b>Total Terres du Haut Berry</b>			<b>97,54</b>	<b>25,72</b>	<b>1,19</b>	<b>25,84</b>	<b>9,97</b>
<b>Total SCoT 2013</b>			<b>81,44</b>	<b>25,72</b>	<b>1,19</b>	<b>20,13</b>	<b>6,71</b>
			<b>1AU</b>	<b>2AU</b>	<b>1AUec</b>	<b>1AUe</b>	<b>2AUe</b>
Pôles de centralité	<b>PC</b>		25,29	4,62	0,26	11,09	3,26
Pôles de Proximité	<b>PP</b>		36,73	8,35	0	9,81	6,71
Communes Rurales	<b>CR</b>		35,52	12,75	0,93	4,94	0
<b>Total Terres du Haut Berry</b>			<b>97,54</b>	<b>25,72</b>	<b>1,19</b>	<b>25,84</b>	<b>9,97</b>

## Annexe n°4 : synthèse des zones en extension urbaine au sens du SCoT

EPCI_2017	ArmaPLUi	NOM_COM	habitat/mixte		Economie		Long Terme	
			U	1AU	UE	1AU	Habitat	Eco
CCTA	CR	Azy	0,27	0,53	0	0	0	0
CCTA	CR	Brécy	0,66	3,05	0	0	2,31	0
CCTA	PC	Les Aix-d'Angillon	1,28	1,97	0	1,88	0	0
CCTA	CR	Moulins-sur-Yèvre	1,13	4,5	0	0	1,19	0
CCTA	PP	Rians	0	1,14	0	6,72	2,38	0
CCTA	PP	Sainte-Solange	0,21	1,22	0	0	5,85	0
CCTA	CR	Soulangis	1,48	2	0	0	0,71	0
CCTV	CR	Alligny	0,93	0	0	0	0	0
CCTV	PP	Fussy	6,12	17,88	0	2,99	0	6,64
CCTV	PP	Menetou-Salon	4,62	4,19	0	0	0	0
CCTV	CR	Pigny	0	3,36	0	0	5,14	0
CCTV	CR	Quantilly	1,08	1,97	0	1,56	0	0
CCTV	PC	Saint-Martin-d'Auxigny	14,16	10,21	0,9	0,65	3,78	0
CCTV	CR	Saint-Palais	2,48	0	0	0	0	0
CCTV	PP	Saint-Eloy-de-Gy	2,63	0,84	0	0	0	0
CCTV	CR	St-Georges-s/Moulon	0,34	1,23	0,25	0	1,66	0
CCTV	PP	Vasselay	2,82	2,98	0	0	0	0
CCTV	CR	Vignoux-ss-les-Aix	1	2,65	0,64	0	0	0
CCTY	CR	Allouis	1,63	1,31	0	0	0	0
<b>SCoT 2013</b>			<b>42,84</b>	<b>61,03</b>	<b>1,79</b>	<b>13,8</b>	<b>23,02</b>	<b>6,64</b>
			<b>103,87</b>		<b>15,59</b>		<b>29,66</b>	
ex-en Terres Vives	CCTV		36,18	45,31	1,79	5,2	10,58	6,64
ex-Terroirs d'Angillon	CCTA		5,03	14,41	0	8,6	12,44	0
ex-Terres d'Yèvre	CCTY		1,63	1,31	0	0	0	0
<b>SCoT 2013</b>			<b>42,84</b>	<b>61,03</b>	<b>1,79</b>	<b>13,8</b>	<b>23,02</b>	<b>6,64</b>
			<b>103,87</b>		<b>15,59</b>		<b>29,66</b>	
Pôles de Centralité	PC		15,44	12,18	0,9	2,53	3,78	0
Pôles de Proximité	PP		16,4	28,25	0	9,71	8,23	6,64
Communes rurales	CR		11	20,6	0,89	1,56	11,01	0
<b>SCoT 2013</b>			<b>42,84</b>	<b>61,03</b>	<b>1,79</b>	<b>13,8</b>	<b>23,02</b>	<b>6,64</b>
			<b>103,87</b>		<b>15,59</b>		<b>29,66</b>	