PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Bourges, le
0 3 MARS 2026

Le préfet

Monsieur François DUMON
Président de la communauté de communes
Vierzon Sologne Berry
2 rue Blanche Baron
18100 VIERZON

Monsieur le président,

Vous m'avez adressé pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) Vierzon Sologne Berry, arrêté par délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025.

Cet avis de l'État a ainsi été rédigé dans le cadre de l'association des personnes publiques prévue à l'article L132-7 du code de l'urbanisme et notamment au regard des éléments que je vous ai adressés au titre du porter à connaissance et de la note d'enjeux, durant la phase d'élaboration du PLUiH.

Le présent avis porte sur l'ensemble du document arrêté et ses annexes. Il s'exprime sur la prise en compte des politiques nationales, leur déclinaison locale au territoire de Vierzon Sologne Berry et leur traduction cohérente dans les différents documents que sont : le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le programme d'orientation et d'actions (POA), le règlement écrit et graphique. Il veille également à la compatibilité avec les documents supra-communaux qui s'imposent au territoire de Vierzon Sologne Berry. Enfin, seront rassemblées les remarques de forme et de rédaction ainsi que les corrections à apporter aux documents.

Pendant les travaux d'élaboration, mes services ont également formulé leurs observations sur le projet de PLUiH à différents stades, à l'occasion des réunions des personnes publiques associées.

Conformément à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques associées et l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sont à intégrer au dossier soumis à l'enquête publique dans la poursuite de la procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe LEMOING SURZUR

Place Marcel Plaisant
18020 BOURGES CEDEX
Tél. 02 48 67 18 18
www.cher.gouv.fr

Table des matières

I. Prise en compte des politiques nationales....5
II. Analyse de l'état initial de l'environnement et effets, et incidences du PLUiH sur l'environnement....7
II.1. Compatibilité avec les documents supra-communaux....7
II.2. Enjeux et incidences sur le climat, l'air et l'énergie....7
II.3. Enjeux en matière de déplacements et de mobilité....8
II.4. Enjeux et incidences sur la ressource en eau et la qualité des sols....9
II.5. Enjeux en matière de paysage, d'urbanisme, de qualité du bâti et du patrimoine....10
II.6. Enjeux en matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité....11
II.7. Enjeux et incidences sur l'agriculture....12
II.8. Prise en compte des risques....12
II.9. Servitudes d'utilité publique et réseaux....13
III. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers....14
IV. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis....14
V. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain....16
V.1. Logement....17
V.2. Motifs du choix du projet au titre de l'évaluation environnementale....17
VI. Justification des choix retenus pour établir les OAP....18
VI.1. OAP « parvis de gare »....19
VI.2. OAP « commerce »....19
VI.3. OAP « patrimoine »....19
VI.4. OAP « système alimentaire »....20
VI.5. OAP « entrées de ville »....20
VI.6. OAP continuités écologiques....21
VI.7. OAP Sectorielles....22
VI.7.1. OAP sectorielles à vocation économique....22
VI.7.2. OAP sectorielles à vocation résidentielle....23
VII. Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement et justifications de la délimitation des zones au règlement....24
VII.1. Zone à urbaniser à long terme....24
VII.2. STECAL....24
VII.3. Règlement graphique....25
VII.4. Règlement écrit....27
VIII. Inventaire des capacités de stationnement....28
IX. Indicateurs relatifs à l'évaluation de l'application du PLUiH....29
X. Recommandations de forme....29
X.1. Rapport de présentation....29
X.2. Règlement écrit....30
X.3. Annexes....30
XI. Conclusion....31

Liste des documents annexés :

- avis de la CDPENAF du 19 septembre 2024 ;
- arrêté n°2022-0166 du 22 février 2022 portant approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la rivière le Cher dans le département du Cher

- Arrêté N°2025-0086 du 20/01/2025 définissant les obligations légales de débroussaillement (OLD) dans les massifs exposés au risque feux de forêt du département du Cher au titre de l'article L. 132-1 du code forestier ;
- Arrêté du 20 mai 2025 modifiant l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier et annexe (liste des communes classées à risque incendie dans le département du Cher) ;
- Annexe n°4 de la stratégie triennale de prévention des risques naturels de la région Centre Val de Loire 2022-2024 ;
- arrêté préfectoral n°2016-DDCSPP-034 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Graçay ;
- avis du service habitat (DDT18) sur le PLUiH ;
- courriel du BDUP relatif à la loi APER et les documents d'urbanisme.

Avis des services de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry

I. Prise en compte des politiques nationales

L'État fait partie des personnes publiques associées à la phase d'élaboration du projet de PLUiH. Cette association se traduit sous la forme de la transmission du porter à connaissance en application de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme et se traduit également par la veille au respect des principes définis à l'article L.101-2 rappelée ci-dessous.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :
   a. Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
   b. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
   c. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
   d. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
   e. Les besoins en matière de mobilité ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiH doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD doit également définir les orientations générales de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et les orientations générales concernant le développement des communications numériques et l'équipement commercial.

Dans ce contexte législatif et réglementaire, la communauté de communes a défini son projet autour de grandes orientations :

- Protéger la diversité paysagère et patrimoniale de Vierzon Sologne Berry pour une valorisation plurielle de ses atouts ;
- Diversifier l'offre résidentielle pour adapter et assurer la qualité du cadre de vie dans le temps long et conserver des conditions d'accueil attractives ;
- Développer une offre urbaine élargie qui participe à l'attractivité et la lisibilité du territoire ;
- Faire bénéficier chacune des parties du territoire des atouts de la connectivité à grande échelle du territoire ;
- Moderniser les moteurs économiques en appui de la connectivité et les coopérations régionales ;
- S'appuyer sur les connexions géographiques (vallées, canal) pour diversifier les ressources et activités locales ;
- Accélérer l'adaptation du territoire aux défis climatiques en s'appuyant sur les ressources locales ;
- Soutenir la valorisation touristique du territoire ;
- Accompagner les évolutions des systèmes productifs à la faveur d'une plus forte proximité avec le territoire ;
- Inviter la nature et la biodiversité dans tous les espaces.

Le projet de PADD fixe pour objectif de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à 45ha à l'horizon 2035.

Après avoir pris en compte les politiques nationales et les avoir déclinées en politiques communales et objectifs de développement durable à l'échelle territoriale de la commune, le rapport de présentation *(art. L.151-4 et art.R.151-1, 2 et 4) :*

- analyse l'état initial de l'environnement et prend en compte les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci,
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années,
- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,

- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers,
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques,
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- justifie de la cohérence des OAP et des orientations et objectifs du PADD,
- justifie de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD,
- justifie de la délimitation des zones,
- enfin, identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Ainsi, le rapport de présentation doit notamment (art. L.104-4 et art. R.104-18) :

- décrire et évaluer les incidences notables du document sur l'environnement (en particulier une évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement),
- présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives,
- exposer les motifs pour lesquels, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu,
- définir les critères et indicateurs retenus pour suivre les effets du document,
- décrire la manière dont l'évaluation a été effectuée et comprendre un résumé non technique des éléments précédents.

II. Analyse de l'état initial de l'environnement et effets, et incidences du PLUiH sur l'environnement

II.1. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUiH Vierzon-Sologne-Berry doit être compatible avec le SCoT Avord Bourges Vierzon approuvé le 4 février 2026. Le SCoT intègre l'ensemble des documents supra-communaux tel que prévu par la hiérarchie des normes.

II.2. Enjeux et incidences sur le climat, l'air et l'énergie

Le projet de PLUiH affiche une prise en compte des enjeux liés au développement des énergies renouvelables à travers plusieurs orientations du PADD.

L'axe 3 du PADD, relatif à l'adaptation du territoire aux défis climatiques, prévoit ainsi de permettre un développement encadré des installations de production d'énergies renouvelables, en veillant à leur bonne intégration paysagère et environnementale. Sont notamment visés : le développement des installations photovoltaïques en toiture et en ombrière, le photovoltaïque au sol prioritairement sur des espaces déjà artificialisés, le développement de l'éolien, ainsi que les projets de production d'énergie en lien avec la biomasse (bois-énergie, méthanisation).

Par ailleurs, l'orientation 3.3 du PADD vise à accompagner l'évolution et la diversification des systèmes productifs, en particulier agricoles, en encourageant le développement d'activités en lien avec le territoire, incluant notamment la production d'énergies renouvelables (méthanisation, solaire, biomasse) et de matériaux biosourcés.

Ces orientations traduisent une volonté de favoriser le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, éolienne et agrivoltaïque) en cohérence avec les caractéristiques du territoire et les autres objectifs du projet de PLUiH.

La rénovation énergétique est identifiée comme ambition du PADD, tant pour la qualité de l'habitat que pour la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement écrit introduit des dispositions favorables à :

- l'amélioration thermique des bâtiments,
- l'intégration des énergies renouvelables,
- une certaine souplesse architecturale permettant des dispositifs bioclimatiques.

Néanmoins, ces orientations restent globalement incitatives et peu prescriptives au travers des documents opposables. Le PLUiH aurait pu être plus explicite dans ses dispositions en matière de performance énergétique, de production locale d'énergies renouvelables ou de conception bioclimatique des nouvelles opérations, notamment dans les secteurs d'aménagement stratégique. L'adaptation au réchauffement climatique pourrait être approfondie sur certains aspects, notamment :

- la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- la gestion des épisodes de fortes chaleurs,
- la place du végétal en ville,
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

II.3. Enjeux en matière de déplacements et de mobilité

La structuration du territoire autour de la ville-centre de Vierzon et des pôles secondaires vise à favoriser l'accès aux services, aux commerces et aux équipements, en limitant les déplacements contraints. Le positionnement de Vierzon comme nœud ferroviaire régional constitue un atout majeur pour le report modal.

Malgré les intentions du PADD, la stratégie de mobilité apparaît encore relativement peu développée dans ses déclinaisons opérationnelles. Les mobilités actives (marche, vélo) et les transports collectifs sont évoqués de manière transversale, mais sans objectifs précis ni programmation détaillée.

Dans ce territoire majoritairement rural, la dépendance à la voiture restera structurelle, et le PLUiH pourrait être plus exigeant et davantage accompagner l'évolution des pratiques afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements du quotidien.

II.4. Enjeux et incidences sur la ressource en eau et la qualité des sols

Le PLUiH doit être compatible avec les dispositions en matière de milieux aquatiques, de la ressource en eau potable et de l'assainissement, et de la gestion des eaux pluviales du SCoT Avord-Bourges-Vierzon qui intègre :

- les règles du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Centre Val de Loire (SRADDET CVL),
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Yèvre-Auron, Cher amont, Cher aval.

L'axe 3 du PADD prévoit « l'aménagement urbain dans les secteurs déjà desservis par des réseaux urbains performants et pour lesquels le réseau d'assainissement est en capacité suffisant » en cohérence avec l'OP16 du SCoT Avord Bourges Vierzon.

Pourtant, le PLUiH a classé une zone à urbaniser de 2 ha à Méry-sur-Cher, qui est une commune en assainissement non collectif. L'OAP ne programme pas l'équipement et la desserte de la zone en assainissement collectif.

Le PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry ne comporte pas de zonage d'assainissement en annexe tel que prévu par l'article R151-53 du code de l'urbanisme. L'annexe sanitaire semble partielle car elle ne couvre pas l'ensemble des communes. L'état des lieux des capacités du réseau doit être réalisé dans le cadre du diagnostic territorial. Il passe par la réalisation d'un zonage d'assainissement au titre de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. Ce dernier est en effet primordial pour confronter les extensions d'urbanisation (nouveau raccordement) à la capacité nominale de la station d'épuration et à la charge entrante.

En matière de gestion des eaux pluviales, le SCoT prévoit au travers de l'OP15 : « l'emploi du coefficient de biotope, la mise en place de dispositifs de régulation ou d'infiltration à la parcelle et/ou mutualisés à l'échelle de l'opération, adaptés aux caractéristiques du site ; l'adaptation des espaces publics afin de favoriser l'infiltration et la régulation des flux (désimperméabilisation, végétalisation, intégration paysagère de bassins, modelé du terrain, adaptation du réseau viaire, etc.) ; de gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière, d'anticiper le besoin de réalisation d'ouvrages et dispositifs de régulation/infiltration des eaux pluviales afin d'assurer leur bonne insertion fonctionnelle et paysagère dans le projet et d'optimiser la gestion de l'espace ».

Le PADD fixe pour objectif la gestion des eaux pluviales à la parcelle. L'absence du schéma des réseaux ne permet pas d'identifier les travaux en vue d'une déconnexion du réseau pluvial de celui des eaux usées.

Les aménagements permettant l'infiltration à la parcelle ou le traitement à l'échelle de l'opération nécessitent de réserver des emprises foncières proportionnées aux besoins de l'opération. Les OAP sectorielles n'identifient pas suffisamment la part nécessaire à ces espaces même si elles inscrivent comme principe général que les projets intégreront une gestion adaptée des eaux pluviales et parfois des noues, la surface de ces ouvrages n'est pas quantifiée et anticipée par le PLUiH.

La préservation de la ressource en eau est traitée sous l'angle de la protection des captages d'alimentation en eau potable (AEP) et de la qualité. Au regard des effets du changement climatique, la ressource quantitative risque d'être perturbée à l'avenir, le PLUiH aurait pu inscrire des orientations à l'égard de la sobriété d'usage de la ressource en eau et programmer les aménagements urbains en tenant compte de cet enjeu.

II.5. Enjeux en matière de paysage, d'urbanisme, de qualité du bâti et du patrimoine

Les spécificités patrimoniales, architecturales et urbaines du territoire sont décrites succinctement par le diagnostic, les enjeux patrimoniaux sont très peu pris en compte dans la traduction réglementaire et opérationnelle. Il est nécessaire de renforcer la prise en compte de ces enjeux, notamment au sein des centres anciens. Le développement historique des bourgs n'est pas traité, de fait, les fortifications urbaines (Vierzon, Massay, Graçay,...) ne sont pas mentionnées par le diagnostic. Le diagnostic traite de caractéristiques générales de l'architecture de la région Centre Val de Loire, sans démontrer les spécificités urbaines locales de la communauté de communes.

Un atlas cartographique des servitudes d'utilité publique patrimoniales pourrait être utilement joint en annexe (carte des servitudes). En effet, dans leur emprise, l'accord de l'architecte des bâtiments de France est requis sur les autorisations au titre du droit des sols. Dans un objectif opérationnel, le service instructeur ou le pétitionnaire doit pouvoir identifier efficacement le contexte et les contraintes opposables.

Certains emplacements réservés, se situent dans des périmètres de monuments historiques :

- Foëcy – N°5 et 6 : dans le parc du château de Foëcy, le dessin historique devra être préservé,
- Genouilly – N°7 : création d'un parking à côté de l'église,
- Saint Outrille – n°39 : voirie d'accès à une future zone d'urbanisation.

Les aménagements publics devront respecter les préconisations relatives à la préservation des abords des monuments.

La zone UA a été délimitée pour correspondre aux tissus anciens de centralités urbaines et de centres-bourgs caractérisés par une densité et une mixité des fonctions urbaines. À ce titre, dans les communes ci-dessous, le PLUiH aurait pu intégrer des rues supplémentaires telles que :

- Graçay : l'ensemble du parcellaire resserré situé entre la rue du Paradis et rue de l'Enfer,
- Massay : les parcelles situées entre la rue des Sables, la rue Pousse Pénis et la rue de la Gare, ainsi que l'ensemble situé de l'autre côté de la rue de la Gare,
- Saint Outrille : le faubourg rue de Valençay.

Dans l'ensemble, les ambitions du PADD ne semblent pas transparaître dans le règlement. Elles n'ont pas été déclinées et traduites de manière à assurer la préservation de l'identité architecturale et urbaine des différents villages du territoire dans ce projet de règlement. Le manque de prescriptions pourrait conduire à une banalisation progressive des centres urbains et de leurs franges.

II.6. Enjeux en matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le territoire de Vierzon Sologne Berry est couvert sur un tiers par le massif de Sologne et les boisements. Il s'agit à la fois d'un milieu et d'un réservoir de biodiversité à préserver. Mais on peut également constater des phénomènes d'emboisement et de fermeture des paysages qu'il convient de maîtriser.

La communauté de communes est également à la confluence de plusieurs cours d'eau et les boisements alluviaux représentent une part importante de ces massifs forestiers.

Le diagnostic identifie des enjeux tels que :

- l'urbanisation très présente en bordure de cours d'eau,
- des routes à grande circulation qui fragmentent le territoire,
- une dynamique d'emboisement,
- des peupleraies qui réduisent la fonctionnalité des zones humides,
- un manque de connaissance sur la présence éventuelle de milieux humides sur le SAGE Sauldre et une nécessité de remise en état,
- l'engrillagement de la forêt de Sologne qui entrave les déplacements de la faune.

La protection des paysages, des espaces naturels, forestiers et agricoles, ainsi que des continuités écologiques constitue un socle essentiel de l'adaptation au changement climatique, en renforçant la résilience des territoires face aux aléas (canicules, inondations, sécheresses). La valorisation des grandes unités paysagères (forêts solognotes, vallées, plateaux agricoles) contribue à maintenir des fonctions écologiques essentielles :

- régulation thermique,
- gestion naturelle des eaux pluviales,
- maintien de la biodiversité.

Dans l'état initial de l'environnement, le diagnostic a identifié la trame verte et bleue en reprenant à la fois la cartographie à l'échelle régionale issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) intégré aujourd'hui au SRADDET, mais également les données issues de l'étude « Sologne Nature environnement, PDNPE et Nature 18 », et propose une nouvelle cartographie réalisée par le bureau d'étude Biotope. Ces cartographies fournissent des informations contradictoires.

Les justifications du PLUiH, ne traduisent pas du lien établi entre les zonages réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF...), les trames vertes et bleues identifiées et les outils de préservation mis en place par le règlement et les OAP en particulier l'OAP « continuité écologique » qui ne figure pas au document et permettrait de mettre en œuvre les moyens de résoudre les points de fragmentation et d'éviter d'en former.

Les dispositions mises en œuvre par le PLUiH Vierzon Sologne Berry n'apparaissent pas proportionnées aux enjeux propres au territoire.

II.7. Enjeux et incidences sur l'agriculture

L'activité agricole du territoire est confrontée à des enjeux importants d'enfrichement et de fermeture de paysages. La friche représente un état transitoire vers la forêt. La culture ou la prairie qui s'enfriche, devient une lande puis un fourré qui devient à terme de la forêt. Par ailleurs, le foncier agricole est soumis à un marché foncier tourné vers les domaines de chasse solognots.

Le PLUiH ne prévoit pas de dispositions permettant de préserver des espaces de développement autour des sièges d'exploitations. Par ailleurs, les constructions agricoles peuvent être contraintes par les périmètres de réciprocités (L111-3 du code rural) qui s'appliquent à certains bâtiments d'élevage (voir chapitre X.2. de l'avis). Afin d'anticiper l'évolution des exploitations, le PLUiH doit permettre de maintenir un espace de développement entre des sièges d'exploitations agricoles et les zones d'habitations. Ceux-ci n'ont pas été répertoriés ou cartographiés ne permettant pas leur prise en compte.

II.8. Prise en compte des risques

Le projet arrêté de PLUi-H de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry a pris en compte les dispositions du SCoT en matière de gestion du risque inondation issues du :

- Plan de gestion des risques inondation (PGRI) Loire-Bretagne ;

- Plan de prévention du risque inondation de l'Arnon ;
- Plan de prévention du risque inondation du Cher rural ;
- Plan de prévention du risque inondation de l'Yèvre Aval ;
- Plan de prévention du risque inondation du Cher, de l'Yèvre et de l'Arnon à Vierzon.

Le diagnostic ne traite pas du risque incendie et en particulier de la vulnérabilité du territoire aux feux de forêt, il n'intègre pas les obligations légales de débroussaillement (OLD) au travers du règlement. Il conviendrait de reprendre les règles techniques de l'arrêté préfectoral (joint en annexe du présent avis) en application des dispositions du chapitre IV du code forestier. De plus, la cartographie des zones soumises à OLD doit obligatoirement être annexée au PLUiH (Décret du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des OLD).

II.9. Servitudes d'utilité publique et réseaux

Le PLUiH doit annexer les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables sur son territoire. Il est indispensable de pouvoir localiser et faire connaître les contraintes existantes relatives à ces SUP. En effet, les SUP constituent une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. Pour cela, le PLUiH doit faciliter la lecture du public et de l'instructeur pour permettre de les faire appliquer.

Dans ce cadre, le règlement écrit indique pour chacune des zones que « Les dispositions réglementaires applicables à la zone [X] comprennent cumulativement :

- [...]
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords des monuments historiques.
- Les dispositions relatives aux plans de prévention des risques naturels inondations approuvés et annexés au titre des servitudes d'utilité publique ».

D'une part, la rédaction aurait pu être harmonisée en indiquant également après « monuments historiques », « annexés au titre des servitudes d'utilité publique ». D'autre part, il convient d'être exhaustif en remplaçant ces mentions par « l'ensemble des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique » qui ne se réduisent pas qu'au PPRi.

L'opposabilité des SUP repose sur leur annexion au PLUiH ou leur publication sur le géoportail de l'urbanisme, l'ensemble des SUP ne sont toutefois pas encore versées. Les arrêtés d'institution des SUP ne sont pas annexés, les fiches ministérielles relatives à la numérisation des SUP sont superflues. Le PLUiH dispose d'un plan des SUP. Toutefois, il n'est pas exhaustif et cela n'est pas explicitement mentionné. **Il conviendra de faire apparaître l'ensemble des SUP du territoire.**

III. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Sur la période de référence de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), soit 2011-2021, le territoire de Vierzon-Sologne-Berry a consommé 132,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le PLUiH a fait le choix de neutraliser la consommation d'ENAF des zones d'aménagement concertées (ZAC) du territoire. Toutefois, le rapport de présentation ne présente pas l'inventaire des ZAC en les localisant et en indiquant pour chacune d'elle, leur surface et les potentiels résiduels permettant de répondre aux besoins de développement économique.

IV. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est réduite à une synthèse dans le rapport de présentation qui fait la somme des dents creuses en appliquant un taux de rétention de 60 %. Ces hypothèses de rétention foncière appliquées aux dents creuses ne sont pas suffisamment détaillées, ce qui limite la portée démonstrative du raisonnement sur la réduction de l'extension urbaine. Le dossier comporte également un atlas foncier présentant la cartographie des dents creuses, le lien entre ce document et l'analyse foncière n'est pas établi. Et bien qu'un tel travail à l'échelle parcellaire puisse sembler exhaustif, il n'explicite pas pleinement les mécanismes de régulation permettant de garantir la maîtrise effective de la consommation d'espace.

Par ailleurs, les gisements fonciers à inventorier ne se réduisent pas uniquement aux parcelles non bâties. En particulier, le diagnostic n'a réalisé aucun inventaire des friches d'activités ou commerciales permettant de mobiliser ces potentiels aux travers de reconversions alors que l'action « Prioriser le renouvellement urbain pour l'aménagement d'espaces à vocation économique : mobilisation des friches » figure à l'objectif 2.2 du PADD.

De l'inventaire des capacités de densification découle les besoins en extension. Ainsi, il est déterminant pour la mise en œuvre d'une politique de sobriété foncière. L'analyse menée semble minimiser les gisements tout en permettant de justifier les ouvertures à l'urbanisation consommant de l'espace au-delà des besoins réels. De plus, le règlement graphique ne reflète pas nécessairement les données de cet atlas (voir chapitre règlement graphique du présent avis).



exemple : extrait de l'atlas foncier - Vierzon planche 42 - aucun potentiel foncier identifié



Figure 1: exemple : extrait du règlement graphique - Vierzon zoom 36 – classé en totalité en U



exemple : extrait de l'atlas foncier, Dampierre-en-Graçay



Figure 2: exemple : extrait du règlement graphique, Dampierre en Graçay

Les ZAC permettent de répondre aux besoins en matière de développement économique. L'analyse des capacités de densification ne comptabilise pas ces gisements disponibles.

Il est nécessaire de produire une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis qui justifie les choix en matière de délimitation des parties actuellement urbanisées et de l'identification des dents creuses et qui explique la méthodologie appliquée.

Enfin, la réussite de la trajectoire fixée par le PLUiH dépendra fortement de la capacité opérationnelle à mobiliser effectivement le foncier et le bâti existants, notamment dans les centralités urbaines et les bourgs. À ce titre, une articulation renforcée entre les objectifs du PLUiH et les dispositifs opérationnels (OPAH, Action Cœur de Ville, lutte contre la vacance) sera déterminante.

V. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLUiH fixe un objectif démographique de 38 000 habitants à l'horizon 2040. La population des ménages du territoire s'élève à 37 056 en 2022 (INSEE). Le scénario retenu repose sur une hypothèse de croissance annuelle moyenne de +0,15 %.

Cette hypothèse est cohérente avec le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCoT qui prévoit également une croissance de 0,15 % par an, conduisant à une population estimée à 40 200 habitants à l'horizon 2044.

Le PADD du PLUiH Vierzon-Sologne-Berry fixe les objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur plusieurs périodes.

Période loi climat et résilience (LCR) 2021-2031	2031-2040
60 ha	30 ha

Période du PLUiH 2025-2035
45 ha

Or, le PLUiH ouvre à l'urbanisation 70,7 ha de zones 1AU qui représentent une consommation moyenne de 4,71 ha/an lorsqu'on projette le PLUiH sur 15 ans (cf.page 48 des justifications). **Il est nécessaire de spécifier explicitement et de façon cohérente au travers des différentes pièces qui composent le PLUiH, la durée programmée du document à 10 ou 15 ans et de projeter les objectifs chiffrés sur cette même période.**

Depuis la loi climat et résilience (LCR), la consommation observée sur les trois millésimes 2021-2023, les « coups partis », sur le territoire de Vierzon-Sologne-Berry s'élèvent à 36,78 ha. Le rapport de présentation ne détaille pas de quelle manière ces années ont été ou non prises en compte dans la projection du PLUiH.

Ainsi, on peut estimer que sur la période 2021-2031, la consommation d'ENAF constatée et permise par le PLUiH pourrait s'élever à 69,75 ha. Soit une réduction de la consommation d'ENAF de 47 % comme indiqué dans les justifications des objectifs chiffrés.

Toutefois, **cette consommation n'est pas cohérente avec l'objectif chiffré fixé par le PADD (page 8) a une consommation maximale de 60 ha à l'échéance 2031.**

Ces objectifs chiffrés sont compatibles avec la trajectoire fixée par le SCoT Avord Bourges Vierzon, avec un rythme de 2,1 ha annuels à vocation économique et 2,85 ha annuels à vocation résidentielle (4,95 ha/an).

Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU n'est pas régulée par un échéancier, ce qui ne permet pas de garantir la mise en œuvre de l'objectif intermédiaire de réduction du rythme de l'artificialisation à l'horizon 2031.

V.1. Logement

Le PLUiH a estimé un besoin de production de 1095 logements en 15 ans permettant de répondre à la variation démographique et au desserrement des ménages qui passeraient de 2,04 personnes/ménage à 2 personnes/ménage.

La création de logements neufs peut être produite, en densification (519 logements), en mobilisant le logement vacant (105 logements). Ainsi, il restera 471 logements à bâtir en extension urbaine. L'estimation du besoin est erronée dans les justifications (page 46) puisqu'elle ne tient pas compte de la résorption de la vacance. De plus, le tableau (page 47) prévoit la réalisation de 731 logements en extension (au sein des zones AuH). Ce chiffre est largement surestimé et n'est pas cohérent avec le besoin exprimé. Ainsi, la part des logements à réaliser en extension s'élève à 67 % alors que la part des logements à produire en densification est réduite à 33 %.

La consommation d'espace à vocation résidentielle induite par ces logements supplémentaires n'est pas justifiée par le rapport de présentation et en particulier par le besoin. **En particulier, les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielle en extension sont de nature à compromettre les actions du programme d'orientations et d'actions (POA) telles que :**

- action 1 : produire une offre nouvelle de logements, de petite typologie, pour répondre aux besoins des habitants (objectif de production de 73 logements/an) ;
- action 3 : encourager la production de l'habitat en renouvellement urbain et dans les dents creuses (objectif de 47 % de logements dans l'enveloppe urbaine) ;
- action 5 : prévenir et lutter contre la vacance dans le parc privé.

Je vous invite à revoir la justification de la production de logement qui s'écarte du scénario établi par le PADD et l'analyse du point mort.

V.2. Motifs du choix du projet au titre de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale synthétise les incidences positives ou négatives de chacun des documents d'un PLU(i). Pour autant, ces justifications sont peu explicites dans le projet arrêté. L'évaluation environnementale ne démontre pas la mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser (ERC) en décrivant les mesures prises afin de limiter les impacts.

Le PLUiH rapporte que 23 secteurs à urbaniser sont situés en zone humide potentielle et/ou avérée selon les cartes de prélocalisation et qu'il convient de conditionner l'urbanisation aux résultats de l'inventaire zone humide. **L'évaluation environnementale ne comprend pas les inventaires pédologique et floristique de recherche des zones humides. Ainsi, elle n'est pas proportionnée aux enjeux identifiés sur ce territoire.**

Ces inventaires auraient dû être réalisés, a minima sur les zones ouvertes à l'urbanisation, d'autant plus sur les zones dépassant le seuil de 0,1 ha (seuil de la rubrique 3310 de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumis à autorisation (A) ou à déclaration (D) en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement) (voir Guide pour la prise en compte des zones humides de la DREAL Centre Val de Loire de janvier 2016) et en compatibilité avec l'OP10 du SCoT Avord Bourges Vierzon.

Les zones humides à protéger identifiées au règlement graphique ne tiennent pas compte de l'inventaire produit pas le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Vallée de l'Arnon Aval (SMAVAA) dans le cadre du contrat territorial. Le PLUiH doit intégrer ces données dès lors qu'elles ont été confirmées et validées par l'instance de gouvernance du SMAVAA.

Parmi les secteurs à urbaniser (AU), sept font l'objet d'une alerte en raison de leurs potentielles incidences sur les continuités écologiques. Alors que le PADD prévoit de « préserver la fonctionnalité du maillage écologique » et notamment « orienter les choix de développement de manière à réduire la pression sur les secteurs sensibles (réservoirs de biodiversité, corridors, secteurs de fracture) », **l'évaluation environnementale ne décrit pas de quelle manière le PLUiH réduit ses impacts.** Or, en application des dispositions de l'article R104-18 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU(i) doit comprendre « la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ». Leur absence constitue un manquement réglementaire au contenu de l'évaluation environnementale.

Les études d'incidences nécessitent d'être conduites au stade de la planification. Il appartient au document d'urbanisme de mesurer les enjeux et les incidences de l'application du PLUiH avant d'ouvrir les secteurs à l'urbanisation. En effet, l'urbanisation au coup par coup des habitations individuelles ne sera pas soumise à étude d'impact. De fait, les incidences négatives sur l'environnement et en particulier la destruction de zones humides ne pourra pas être évitée ; le renvoi de la démarche ERC au stade projet ne permet pas de garantir la mise en œuvre des actions de préservation des milieux.

VI. Justification des choix retenus pour établir les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux autorisations au titre du droit des sols dans un lien de compatibilité. Ainsi, elles définissent les objectifs à atteindre, sans fixer de règle, laissant une latitude dans les projets d'aménagement. Les OAP thématiques du PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry sont déclinées sous formes de grandes orientations, dans une rédaction proche d'un PADD, ne permettant pas ou peu d'opposabilité aux autorisations au titre du droit des sols.

VI.1. OAP « parvis de gare »

L'OAP thématique « parvis de gare » concerne la requalification des abords des gares de Vierzon et de Foëcy. Comme il ne s'agit pas d'une thématique transversale applicable à l'ensemble du PLUiH, elle relève plutôt d'une OAP sectorielle. Cette OAP mériterait de traiter les orientations sous forme d'un schéma d'aménagement et de desserte.

VI.2. OAP « commerce »

L'OAP « commerce » n'est obligatoire qu'en l'absence de SCoT. Elle est donc facultative dans le cas du PLUiH Vierzon Sologne Berry. Elle reprend les éléments du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT. En revanche, elle ne rappelle pas les périmètres de centralités et de périphérie, et en l'absence de précision, on peut supposer qu'elle est applicable de manière transversale à toutes les autorisations pour la destination de construction « commerce et activités de services ». L'OAP ne traite pas de manière différenciée les dispositions relatives aux périphéries ou aux centralités.

En particulier, elle prévoit que « la place du stationnement dans les secteurs de centralité est réduite (en nombre et en surface) au profit de :

- la végétalisation d'espaces avec des essences locales ou, a minima, leur désimperméabilisation,
- la constitution de cheminements piétons,
- l'implantation d'espaces de stationnements partagés ou réservés aux modes doux ».

Or, dans les centralités, le stationnement se fait plutôt sur les espaces publics. Au contraire, l'accès aux périphéries par les modes de mobilité douce sont contraints et ce sont plutôt les surfaces de stationnement dédiées à ces secteurs du « tout automobile » qui nécessiteraient d'être réduites ou mutualisées.

VI.3. OAP « patrimoine »

L'OAP patrimoine se compose de 3 orientations. Axée sur la préservation du patrimoine naturel et du paysage, elle ne peut être considérée comme répondant à l'OAP « continuités écologiques » telle que prévue par l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme, elle ne traite pas non plus du patrimoine bâti. Les OAP s'appliquent aux autorisations du droit des sols dans un rapport de compatibilité. Or, ces orientations ne sont pas déclinées en prescriptions permettant d'être appliquées à l'échelle d'un projet, par exemple « Favoriser l'attractivité touristique du territoire (tourisme vert et tourisme local) en intégrant la création d'hébergements touristiques variés, notamment à proximité d'espaces susceptibles d'accueillir une forme d'agrotourisme ». Cette rédaction s'apparente à la rédaction d'un PADD. Ces orientations ne seront que peu opérationnelles en phase d'instruction. Les OAP doivent être rédigées sous forme d'objectifs à atteindre, en laissant une latitude dans les projets d'aménagement, tout en définissant leurs principes par des actions, tel que « lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou un espace public, l'espace non bâti devra faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité. ».

Il serait donc nécessaire de revoir la rédaction des prescriptions opposables des OAP dans un objectif opérationnel.

VI.4. OAP « système alimentaire »

L'OAP « système alimentaire » porte l'ambition de « faire de l'urbanisme un outil de transition et de résilience alimentaire, capable de protéger les terres nourricières, d'encourager les pratiques agricoles innovantes et de favoriser une alimentation durable, partagée et accessible à tous ».

Il s'agit d'une ambition portée par la communauté de commune dans le cadre d'un projet de territoire. Bien que le système alimentaire ne fasse pas partie des prérogatives d'un PLUiH (le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'outils pouvant impacter les systèmes de productions ou les filières d'approvisionnement agroalimentaire), le PLUiH a la faculté de décliner ces objectifs afin de réglementer de manière à prendre en compte et favoriser leur mise en œuvre.

La délimitation d'une zone Nj, avec une trame de jardin permettant les abris et les serres au règlement graphique traduit déjà l'action de « préserver et développer les jardins familiaux », à ce titre l'OAP telle que proposée, n'apporte pas de plus-value.

En effet, les objectifs qui visent à « favoriser l'accès au foncier » et la « mobilisation des friches et délaissés », grâce à un inventaire des friches auraient pu se traduire au règlement graphique par des emplacements réservés ou l'emploi du droit de préemption urbain. Une autre action qui concerne l'identification « des espaces préférentiels pour le développement d'une activité maraîchère » pouvait se traduire par un zonage A couplé aux actions foncières précédemment citées. Le PLUiH disposait d'outils réglementaires pour un certain nombre d'orientations inscrites dans cette OAP. **Mais, en tout état de cause, l'outil de l'OAP tel que rédigé n'est pas opérationnel et ne doit pas être confondu avec le PADD ou le projet de territoire de la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry afin d'y inscrire des volontés politiques mais des dispositions opposables à des projets.**

VI.5. OAP « entrées de ville »

L'outil d'OAP « entrée de ville » est usuellement employé en tant qu'OAP à vocation paysagère ayant pour effet de prévoir les dispositions, en particulier dans les zones périphériques et de déroger aux dispositions en matière d'inconstructibilité le long des routes à grande circulation (article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme). L'étude doit également justifier de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

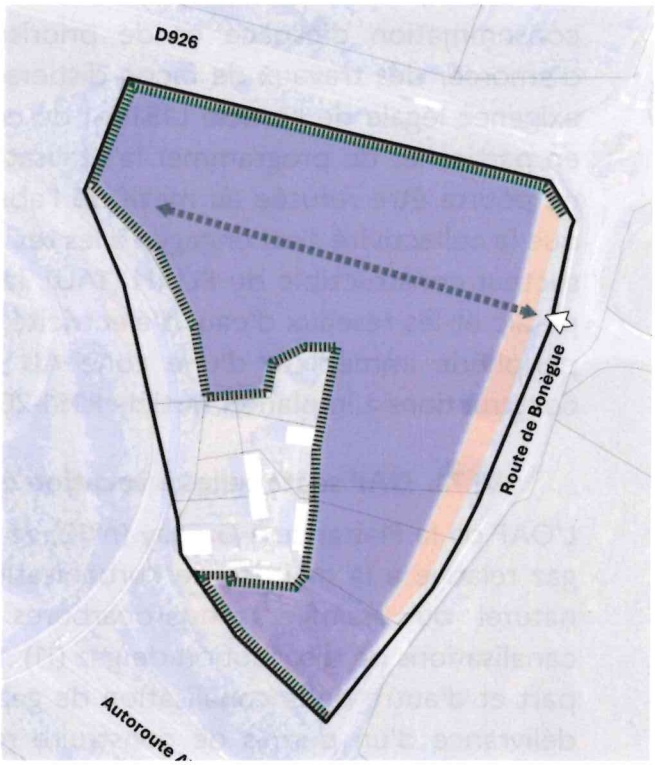
L'OAP thématique concerne les deux secteurs d'entrée de ville Est et Ouest de Vierzon le long de la route départementale D2076, dans les parties déjà urbanisées.

En revanche, elle ne concerne pas l'urbanisation du secteur 1AU à vocation économique « du Bonègue » (OAP sectorielle n°43) qui est soumise à l'inconstructibilité le long des grands axes routiers (bande de 100 m ou 75 m selon la typologie de route à grande circulation). En effet, ce secteur se situe à proximité immédiate de l'autoroute A71 et de l'échangeur n° A2/A71. **Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne respecte pas les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme en l'absence de l'étude dérogatoire prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme.**

En application du principe d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, sur l'emprise de 4,4 ha que représente la zone 1AU seul 1,9 ha se trouve hors du périmètre et peut être constructible.



bande d'inconstructibilité (L111-6) 100m



extrait de l'OAP sectorielle

VI.6. OAP continuités écologiques

L'OAP dédiée aux continuités écologiques a été rendue obligatoire par la LCR et l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme. Le projet de PLUiH Vierzon-Sologne-Berry ne comporte pas cette OAP thématique. **Son absence constitue un manquement aux dispositions légales.**

L'OAP dédiée aux continuités écologiques devra se référer aux cartographies qui définissent la trame verte et bleue pour spécifier les mesures et actions à mettre en œuvre permettant la préservation des réservoirs et des corridors et la lutte contre la fragmentation de ces espaces.

VI.7. OAP Sectorielles

Comme indiqué précédemment, l'étude des zones 1AU a révélé un certain nombre d'enjeux pour lesquels le PLUiH ne justifie pas des mesures ERC permettant une réponse proportionnée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Concernant les OAP à vocation résidentielle, elles rappellent les densités imposées par le SCoT Avord Bourges Vierzon, toutefois cela n'est pas pertinent, car le PLUiH a fixé ses propres objectifs en matière de densité.

Les OAP indiquent uniquement pour échéancier : court, moyen et long termes ce qui reste difficilement opposable.

D'une part, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones permet de temporiser la consommation d'espace et de prioriser la réalisation des secteurs tout en évitant d'amorcer des travaux de façon dispersée créant du mitage. D'autre part, il s'agit d'une exigence légale de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme. L'échéancier doit permettre en particulier de programmer la réalisation des équipements. En effet, une construction ne pourra être refusée au motif de l'absence d'équipement dans les zones 1AU dès lors que la collectivité s'est engagée à les réaliser. En effet, dès lors qu'elle a classé les zones en secteur constructible du PLUiH (1AU), la collectivité considère que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-20 du code de l'urbanisme).

VI.7.1. OAP sectorielles à vocation économique

L'OAP de la Plaisance à Graçay (n°12) se trouve grevée par la servitude de canalisation de gaz relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (I1). En conséquence, dans un périmètre de 220 m de part et d'autre de la canalisation de gaz correspondant à la zone d'effet létaux (PEL), la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable de GRT GAZ. L'ouverture d'un ERP est interdite dans un périmètre de 5 m de part et d'autre de la canalisation enterrée.

Il est nécessaire d'indiquer formellement ces précisions dans l'OAP, en faisant apparaître la servitude sur le schéma et également de joindre en annexe l'arrêté relatif à la servitude I1.

Pour l'OAP n°43 à Vierzon, voir les remarques sur l'OAP « entrée de villes ».

À Vignoux-sur-Barangeon, une zone 1AU soumise à l'OAP sectorielle n°47 a été délimitée sans possibilité d'accès. En effet, l'OAP précise que « l'accès au site s'effectuera par un raccordement au réseau viaire existant depuis la voie desservant la zone d'activités ». Sur le schéma, on peut constater qu'il s'agit de la rue de la Landette. Or, l'occupation actuelle de la parcelle voisine nécessiterait un accès via un espace privé. De plus, selon les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, en l'absence de desserte cette zone devrait au mieux être classée en 2AU dans l'attente des aménagements. Enfin, la probabilité de zones humides est assez forte, et l'urbanisation nécessiterait un déboisement.



situation de la zone 1AU n°47 (Vignoux-sur-Barangeon) - orthophoto

VI.7.2. OAP sectorielles à vocation résidentielle

À Vierzon (OAP n°51), l'analyse des secteurs recommande de maintenir les zones boisées et arborées. L'OAP indique que « le site s'inscrit dans un environnement principalement naturel. L'aménagement du secteur tiendra compte du caractère naturel du site. Afin de préserver l'impact environnemental du projet et favoriser son insertion paysagère, l'aménagement paysager du site participera à renforcer les éléments constitutifs de la trame verte locale par l'aménagement d'espaces verts au nord-est du site et aux abords des espaces de stationnement par la création d'espaces verts ». Pour autant, l'OAP propose de créer des espaces verts, là où il n'y a pas de boisement. Au contraire, elle ne propose pas un aménagement permettant le maintien, même partiel de ces boisements. **Il est nécessaire de prévoir des dispositions proportionnées aux enjeux identifiés et cohérentes avec les ambitions affichées.**

L'OP4 du SCoT Avord Bourges Vierzon prévoit que « toute extension de l'urbanisation au sein de la zone Natura 2000 ne sera admise qu'à condition de respecter les prescriptions suivantes :

Elle devra s'inscrire dans le cadre d'une extension maîtrisée et encadrée de manière à garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation de la zone Natura (DOCOB) ; et à ne pas porter atteinte à une espèce rare ou menacée ».

La commune de Neuvy-sur-Barangeon se situe en totalité incluse dans la zone Natura 2000 « Sologne » (directive habitat), l'étude des zones 1AU a ainsi estimé un enjeu fort de biodiversité sur l'OAP n°20. Ce secteur situé en extension urbaine dans un espace boisé, et à proximité d'un réservoir de trame verte, l'évaluation environnementale doit en particulier justifier des impacts sur la zone Natura 2000 en compatibilité avec l'orientation du SCoT en appliquant la séquence ERC. L'évaluation des incidences Natura 2000 dont le contenu est précisé par l'article R414-23 du code de l'environnement se réduit à décrire les sites présents sur le territoire du PLUiH.

Il est nécessaire d'exposer les mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables, et le cas échéant, les mesures compensatoires ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation.

L'atlas foncier du PLUi présente les secteurs d'extension potentiels préalablement identifiés sur la commune de Massay. Parmi eux, la commune est propriétaire d'un secteur et le bailleur social « France Loire » d'un autre. Or, la zone classée en 1AU qui fait l'objet de l'OAP sectorielle (n°15) est un secteur dont la commune n'a pas la maîtrise foncière. Cette stratégie foncière aurait vocation à être explicitée.

VII. Justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement et justifications de la délimitation des zones au règlement

VII.1. Zone à urbaniser à long terme

Le PLUiH ne prévoit pas de zones à urbaniser à long terme, il s'agit pourtant d'un outil à disposition d'un PLUiH pour assurer la priorisation du développement et de l'urbanisation sans disperser les travaux en matière d'aménagement. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, il permet de temporiser et de jalonner les ouvertures à l'urbanisation pour garantir une réduction de la consommation d'espace à l'échéance 2031.

VII.2. STECAL

Le règlement du PLUiH compte un certain nombre de zones indicées en zone N, dont certains sont constructibles en application des dispositions relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (art.L151-13 du code de l'urbanisme).

En zone à vocation naturelle, le PLUiH comporte les secteurs :

- Nc, destiné aux activités de carrière en zone naturelle,
- Ne, destiné aux activités économiques en milieu naturel isolé,

- Ngdv, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Nh, correspondant aux hébergements en zone naturelle,
- Nj, destiné aux espaces de jardins familiaux, aux jardins partagés et aux vergers partagés,
- Nt, délimitant les activités, les aménagements et les installations de tourisme et de loisirs en zone naturelle.

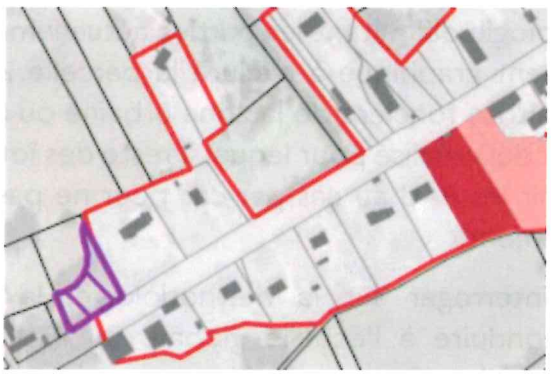
Les STECAL identifiés semblent répondre à des situations localisées et à des besoins spécifiques. Ils n'appellent pas d'observation particulière, dès lors que leur caractère limité et leur justification sont clairement établis.

Il serait opportun que le rapport de présentation explicite la surface de chaque STECAL, afin de démontrer de manière objective leur caractère limité, conformément aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

De plus, le règlement écrit ne fixe pas les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire dans les STECAL, tel que prévu par l'article L151-13 du code de l'urbanisme. **Il est nécessaire que le règlement écrit soit complété sur ce point.**

VII.3. Règlement graphique

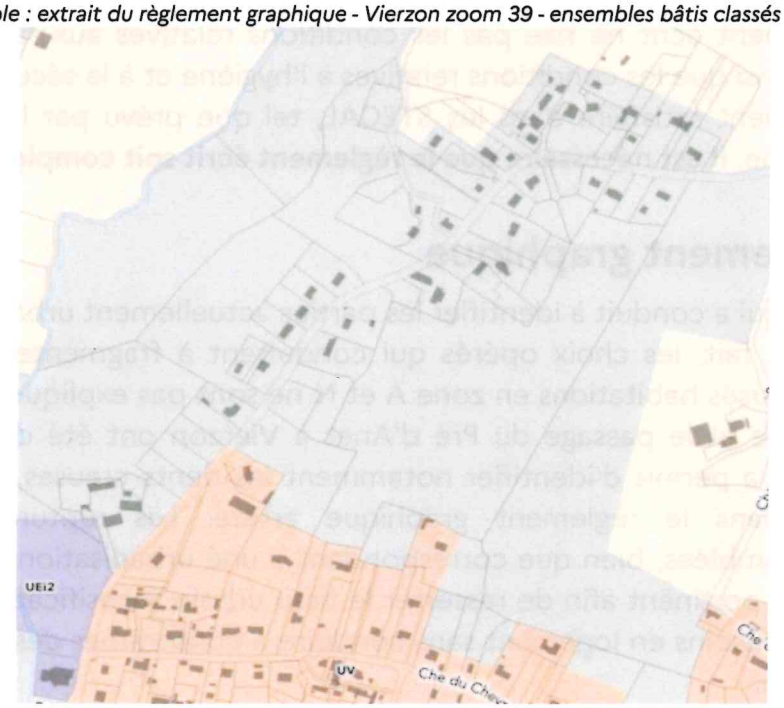
La méthodologie qui a conduit à identifier les parties actuellement urbanisées (PAU) n'est pas explicitée. De fait, les choix opérés qui conduisent à fragmenter les villages et à classer de nombreuses habitations en zone A et N ne sont pas expliqués. Par exemple, la rue Anatole France et le passage du Pré d'Anet à Vierzon ont été classés en zone N. L'atlas foncier qui a permis d'identifier notamment les dents creuses, ne se reflète pas nécessairement dans le règlement graphique arrêté. Les ruptures d'urbanisation pourraient être comblées, bien que correspondant à une urbanisation linéaire. Ce choix peut en effet être pertinent afin de resserrer le tissu urbain (densification), et permettre de répondre aux besoins en logement sans conduire à consommer des espaces agricoles ou créer du mitage.



exemple : Massay – dent creuse exclue de la PAU



exemple : extrait du règlement graphique - Vierzon zoom 39 - ensembles bâtis classés en zone N



exemple : extrait du règlement graphique - Vierzon zoom 37 - tissu bâti non identifié comme parties urbanisées

Par ailleurs, la méthodologie délimitant les parties actuellement urbanisées (PAU) conduit par exemple le règlement graphique à exclure la parcelle ZS205 dont le bailleur social « Val de Berry » a la maîtrise foncière de la zone urbaine ou à urbaniser et classe en zone naturelle le lotissement déjà réalisé pour lequel il reste des îots libres. J'attire en particulier votre attention à définir les PAU au cas par cas pour ne pas conduire le PLUiH à devoir être modifié successivement.

Il est légitime de s'interroger sur la méthodologie, la récurrence de ces erreurs d'appréciation peut conduire à l'échelle globale du PLUiH à identifier bien plus de potentiels gisements en densification. À l'inverse, minimiser les gisements conduit le PLUiH à surévaluer le besoin en extension en s'écartant de la démarche de sobriété foncière.

Le règlement graphique matérialise des emplacements réservés dans l'objectif de réaliser des installations de production d'énergie renouvelable. Or, l'emplacement réservé est un outil de maîtrise foncière. Ils sont instaurés au bénéfice de la communauté de communes. Ainsi, la mise en œuvre de cet emplacement réservé implique, à terme, **l'acquisition des terrains concernés par la communauté de communes**, conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet public justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement. Il n'est donc pas adapté à cet objectif.

Le château de Foëcy et la maison Célestin Gérard à Vierzon sont deux monuments historiques protégés, il n'est donc pas nécessaire de les identifier au titre du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19.

VII.4. Règlement écrit

En zone N, le règlement prévoit que « Dans les secteurs Ne et Nt, le long de certains axes, aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à :

- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A20 ou A71,
- 20 mètres de l'axe des voies départementales classées à grande circulation ».

Or, le PLUiH ne peut déroger aux règles des articles d'ordre public. Dans le cas de l'amendement Dupont, il est nécessaire de réaliser l'étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du code de l'urbanisme). **Cette disposition est donc illégale.**

Le règlement de la zone UB restreint « les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être liées aux activités de maraîchage et d'horticulture ». Or, le PLUiH n'est pas autorisé à distinguer les activités agricoles. Selon l'article L 101-3 du code de l'urbanisme « la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol en dehors des productions agricoles ».

Ce point constitue une fragilité juridique du document. Voir pour exemple, la réponse ministérielle n° 3668 du 21 février 2023 et la décision du CAA de NANCY, du 14/11/2023, 20NC03583.

La structure du règlement ne reprend pas la forme du contenu modernisé du PLUiH. De fait, il est exhaustif en listant les usages, affectations des sols, types d'activités et destinations des constructions autorisées et en interdisant ce qui n'est pas mentionné. Le projet de PLUiH conduit à interdire les installations photovoltaïques en zone agricole (y compris sur les parcelles non exploitées, friches, carrières et autres telles que désignées par le document cadre). En zone N, elles peuvent être autorisées, selon l'ancienne désignation (antérieure à la loi APER) d' « installation à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». Et en sous-secteur Ne (à vocation économique) » elles sont désignées comme « installations, ouvrages et constructions liés au développement des énergies renouvelables » et autorisées à condition « qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces de perméabilité et aux corridors écologiques ; que les installations de production d'énergie photovoltaïque remplissent les caractéristiques techniques nécessaires pour ne pas être comptabilisées comme consommant de l'espace naturel, agricole ou forestier ».

Afin de faciliter la compréhension de l'instructeur sur les intentions des auteurs du PLUi, **je vous invite à harmoniser la rédaction en matière de production d'énergie solaire au sol.**

À toutes fins utiles, la DDT a communiqué sur la réglementation des centrales solaires au sol dans un courriel adressé aux collectivités (voir pièces annexes).

Le règlement écrit prévoit la constructibilité des exploitations agricoles en zone A. La rédaction ne reprend pas les destinations et sous-destinations obligatoires prévues par le code de l'urbanisme et tend à distinguer ce qui relève ou non de l'exploitation agricole.

Or, l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime définit déjà ce qui relève de l'exploitation agricole, y compris la diversification, transformation et commercialisation des produits qui entre de fait dans la destination. Les logements des agriculteurs relèvent des locaux accessoires (et de l'exploitation agricole) s'ils nécessitent la présence permanente et rapprochée de l'éleveur, ce qui doit être justifié par le pétitionnaire. La jurisprudence définit la notion de présence permanente et rapprochée (voir jurisprudence du conseil d'État du 14 mai 1986, 56622). De fait, le PLUiH peut autoriser en zone A et N les exploitations agricoles, en rappelant dans le lexique la définition de la destination exploitation agricole selon le code rural mais ces usages ne peuvent pas relever de conditions.

Ce point constitue une fragilité juridique du document.

VIII. Inventaire des capacités de stationnement

Le rapport de présentation comporte un inventaire des capacités de stationnement (page 179 du diagnostic). Ce volet du rapport de présentation n'appelle pas de remarque particulière.

IX. Indicateurs relatifs à l'évaluation de l'application du PLUiH

Les indicateurs proposés pour le suivi et l'évaluation de l'application du PLUiH ne sont pas très opérationnels. S'ils identifient des thématiques pertinentes (consommation foncière, production de logements, biodiversité, etc.), ils ne sont pas systématiquement assortis de valeurs de référence, d'objectifs chiffrés ni de seuils d'alerte.

En l'absence d'état initial quantifié et de cibles clairement définies, il est difficile d'apprécier la portée réelle du dispositif de suivi et sa capacité à mesurer l'atteinte des objectifs fixés par le PADD, notamment en matière de réduction de la consommation d'espace et de transition écologique.

X. Recommandations de forme

X.1. Rapport de présentation

État initial de l'environnement :

Page 29 : Il est nécessaire de préciser que les périmètres de captage sont des SUP (AS1). Elles doivent être annexées au PLUiH et s'imposent dans un lien de conformité.

Il est indiqué que « le captage d'eau souterraines dit « le Pied de Bic » situé sur la commune de Nohant-en-Graçay ne possède pas de DUP. La ressource en eau y est donc très limitée ». Or, il n'y a pas de lien entre la tension hydrique et la protection du captage. Le captage de Nohant en Graçay est protégé depuis juillet 2024 (SIAEP de Graçay) (voir également page 41). Ces informations nécessitent d'être corrigées.

Il est également indiqué que « la ressource en eau potable est donc limitée sur les communes de Genouilly, Graçay, Nohant-en-Graçay, Vignoux-sur-Barangeon, Neuvy-sur-Barangeon et Saint-Outrille ». Or, la tension hydrique ne concerne que, pour certaines années, le captage de Neuvy-sur-Barangeon. Ces informations nécessitent d'être corrigées. Par ailleurs, aucun camion citerne n'a été mobilisé dans ce cadre en 2019. Il conviendrait de compléter qu'un nouveau captage d'eau potable est en cours de réalisation à Neuvy-sur-Barangeon.

Il semble y avoir une erreur de publication, car la page 32 est identique à la page 36 ; et la page 37 à la page 39.

La page 47 fait mention du « territoire de Tours Métropole Val de Loire ».

À la page 48, le tableau des périmètres de biodiversité n'apparaît pas.

Page 65, le titre de la carte mentionne le « PETR Pays de Vierzon », or elle concerne le périmètre de la communauté de communes.

Page 71, il est fait mention de la « zone agricole » alors que le contenu de la page concerne la zone naturelle.

La révision du PPRi Cher rural a été approuvée le 22 février 2022, il conviendra de mettre à jour le paragraphe page 79 de l'état initial de l'environnement. Il convient que le PLUiH soit compatible dans le règlement graphique et écrit, et de mettre à jour les annexes du PLUiH relatives aux SUP (PM1).

Page 141, les références ne correspondent pas au territoire de la communauté de communes « les cartes stratégiques de bruit des infrastructures de transports terrestres relatives au département du Jura » et page 142 : « ferroviaires du Jura (échéance 4) a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 octobre 2024 ».

Page 149, la page ne correspond pas aux atouts/contraintes en matière de gestion des déchets.

Page 98 du diagnostic, il manque l'insertion de la carte des SIQO.

La page 126 du diagnostic mentionne la construction en maçonnerie de tuffeau, alors qu'il s'agit d'une pierre quasiment absente du secteur.

X.2. Règlement écrit

Page 24, la référence à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 relative à la définition des zones humides doit être mise à jour. La définition applicable résulte désormais des dispositions issues de la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité, confirmées par la décision du Conseil d'État du 17 juin 2020. Ceci rappelle le caractère alternatif (et non cumulé) des critères de définition des zones humides (végétation, habitats et/ou critère pédologique).

Le règlement écrit d'un PLUiH dans son contenu « modernisé » ne prévoit pas de nomenclature obligatoire, si bien que les articles non réglementés n'ont pas besoin de figurer. Toutefois, s'agissant du PLUiH de Vierzon-Sologne-Berry, on peut constater que le règlement écrit renvoie régulièrement à des dispositions générales communes à l'ensemble des zones. Pour autant, la communauté de communes n'a pas choisi d'appliquer des zones de renvoi au règlement national d'urbanisme (RNU) pour simplifier son document.

X.3. Annexes

Certaines annexes correspondent à d'autres documents d'urbanisme.

Les délibérations relatives au droit de préemption urbain sont caduques en ce qu'elles reposent sur les documents d'urbanisme antérieurs.

La communauté de communes compétente peut réinterroger l'application du DPU, la participation pour voirie et réseaux et la taxe d'aménagement à l'occasion de l'application du nouveau PLUiH, afin de mettre en œuvre les ambitions affichées.

Les annexes sanitaires semblent être partielles, car elles ne couvrent pas toutes les communes. Cela doit être précisé, le cas échéant. Les plans doivent être édités à une échelle lisible pour être opérationnels.

L'arrêté « bruit » n°2015-1-0982 doit être remplacé par l'arrêté n°2022-0653 ; par ailleurs, l'arrêté relatif aux cartes de bruit stratégiques n°2022-0807 peut être ajouté.

XI. Conclusion

Après analyse des différents documents, et au regard de vos projections en termes de consommation d'espaces, j'émets un avis favorable au projet de PLUiH de la communauté de communes Vierzon Sologne Berry.

Toutefois, et ce dans un souci de sécuriser juridiquement votre PLUiH et de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, je vous recommande fortement de modifier votre projet en prenant en considération l'ensemble des remarques contenues dans cet avis.

Le Préfet,

Philippe LEMOING SURZUR

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des Territoires**

**Service connaissance aménagement,
planification et sécurité**
Bureau documents d'urbanisme et planification
Affaire suivie par : Véronique Rossignol
02 34 34 61 35
ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr

Bourges, le 25 septembre 2024

DOCUMENT D'URBANISME

Avis de la CDPENAF du 19 septembre 2024 sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal – habitat (PLUiH)

La communauté de communes de Vierzon Sologne Berry a prescrit, par délibération du 22 mars 2018, son plan local d'urbanisme intercommunal - habitat (PLUi-H).

La communauté de communes est inscrite dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Avord Bourges Vierzon prescrit par délibération du 5 juillet 2018.

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

Le PLUiH Vierzon-Sologne Berry a retenu un scénario démographique de croissance de 0,15 %/an au regard du SCoT du PETR Centre-Cher qui prévoit une augmentation de la population de 0,20 % par an à l'horizon 2044, soit une croissance de 786 habitants supplémentaires en 10 ans.

Sur le territoire, il est observé un vieillissement de la population qui se traduit par un desserrement des ménages. Le PADD fixe un objectif de production de 730 logements neufs pour répondre aux besoins de desserrement et de croissance après déduction de la mobilisation de la vacance et en tenant compte du renouvellement.

Le PLUiH prévoit une consommation de 6 ha/an en moyenne jusqu'en 2031 soit 60 ha et 3 ha/an de 2031 à 2036 et se fixe un objectif de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 45 ha (en extension). Cette enveloppe foncière exclut les surfaces de la ZAC du parc technologique de Sologne, dont l'engagement des travaux est antérieur à 2021. L'objectif est bien de tendre vers le ZAN.

Le territoire dispose d'atouts pour son développement et son attractivité. Le positionnement stratégique pour les dix prochaines années s'oriente autour de 3 axes :

- entre ville et campagne : renouveler son image et réactiver les moteurs de son attractivité,
- nœud de réseaux : dynamiser l'activité économique en valorisant sa connectivité,
- engager un mode de développement respectueux des milieux et des sites pour des espaces de vie résilients.

La communauté de communes travaille en étroite collaboration avec le PETR. L'objectif est bien de valoriser le territoire. Différentes actions ont été réalisées afin de favoriser l'attractivité du territoire avec notamment une offre de formation plus étendue. Le territoire observe une dynamique constante de diminution du taux de chômage.

La présentation de ce PADD appelle plusieurs observations.
La démarche et le document produit apparaissent de qualité.
Toutefois, l'ambition démographique, bien que modérée, vient en contre-pied de la décennie passée.
Une attention particulière devra être observée sur la consommation d'espaces afin d'atteindre la trajectoire ZAN, notamment sur le volet économique et en tenant compte de la consommation en cours depuis 2021.

Avis : La commission a rendu un avis favorable à la majorité

Le président de la CDPENAF,

Le directeur adjoint

Yannick PASTOUREAU

Signé numériquement par PASTOUREAU Yannick
Date : 2024.09.25 15:41:01 +02'00'

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires

Arrêté N° 2022 - 0166

Portant approbation de la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la rivière le Cher dans le département du Cher

sur les communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux

Le Préfet du Cher
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10-2 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-60 et L.163-10 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du président de la République du 5 février 2020 nommant M. Jean-Christophe BOUVIER préfet du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-0876 du 12 juillet 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la rivière le Cher dans le département du Cher sur les communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux ;

Vu la décision n° F-024-19-P-032 du 24 mai 2019 de l'Autorité environnementale de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté n° DDT 2021213 du 23 août 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Cher rural dans le département du Cher ;

Vu les avis recueillis lors de la concertation effectuée en application de l'article R.562-7 du code de l'environnement ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête remis le 9 décembre 2021 et son avis favorable ;

Considérant la nécessité de doter le territoire des communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux d'un plan de prévention des risques d'inondation adapté visant à préserver les personnes, les biens et le champ d'expansion des crues ;

Considérant que le projet de révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Cher rural dans le département du Cher a été modifié pour tenir compte des avis et des observations exprimés dans le cadre de la concertation et de l'enquête publique et que les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet présenté à l'enquête publique ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des Territoires par intérim ;

ARRÊTE

Article 1er – Approbation

La révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Cher est approuvée sur le territoire des communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux.

Le plan de prévention des risques d'inondation révisé prend pour appellation : plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Cher rural dans le département du Cher.

Le dossier du PPRi du Cher rural dans le département du Cher, comprend les documents suivants :

- la note de présentation,
- un atlas cartographique avec :
  - les cartes des phénomènes naturels,
  - les cartes des aléas et des enjeux,
  - les cartes de zonage réglementaire,
- le règlement.

Article 2 – Notification

Le présent arrêté sera notifié :

- aux maires des communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher,

Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux ;

- aux présidents des communautés de communes Berry-Grand-Sud, Coeur-de-France, Arnon-Boischaut-Cher, Fercher-Pays-Florentais, Coeur-de-Berry et Vierzon-Sologne-Berry.

Article 3 – Annexion aux documents d'urbanisme

Le plan de prévention des risques d'inondation approuvé vaut servitude d'utilité publique. Conformément aux articles L.153-60 et L.163-10 du code de l'urbanisme il devra être annexé sans délai aux documents d'urbanisme applicables sur le territoire des communes concernées.

Article 4 – Mesures de publicité

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairie des communes mentionnées à l'article 1er ainsi qu'au siège des communautés de communes Berry-Grand-Sud, Coeur-de-France, Arnon-Boischaut-Cher, Fercher-Pays-Florentais, Coeur-de-Berry et Vierzon-Sologne-Berry pendant une durée d'un mois minimum.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat des maires des communes et des présidents des communautés de communes précitées.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

Un avis au public sera inséré dans le journal « le Berry républicain ».

Article 5 – Mise à disposition du public

Le plan approuvé sera mis à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux :

- dans les mairies des communes mentionnées à l'article 1er ;
- au siège des communautés de communes Berry-Grand-Sud, Coeur-de-France, Arnon-Boischaut-Cher, Fercher-Pays-Florentais, Coeur-de-Berry et Vierzon-Sologne-Berry ;
- à la préfecture du Cher auprès de la direction départementale des Territoires du Cher (service environnement et risques – bureau prévention des risques).

Il sera également consultable sur le site internet des services de l'État dans le Cher (http://www.cher.gouv.fr).

Article 6 – Abrogation

L'arrêté préfectoral n° 2005-1-1220 du 3 novembre 2005 modifié approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la rivière le Cher dans le département du Cher sur les communes d'Épineuil-le-Fleuriel, La Perche, Ainay-le-vieil, Coust, Colombiers, Drevant, La Groutte, Saint-Georges-de-Poisieux, Bouzais, Bruère-Allichamps, Nozières, Farges-Allichamps, Vallenay, Saint-Loup-des-Chaumes, Crézançay-sur-Cher, Venesmes, Châteauneuf-sur-Cher, Corquoy, Lapan, Lunery, Saint-Caprais, Saint-Florent-sur-Cher, Villeneuve-sur-Cher, Sainte-Thorette, Preuilly, Quincy, Brinay, Foëcy, Saint-Hilaire-de-Court, Méry-sur-Cher, Saint-Georges-sur-la-Prée et Thénioux est abrogé.

Article 6 – Exécution

Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Cher, Monsieur le directeur départemental des Territoires du Cher, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'article 1er et Messieurs les présidents des communautés de communes Berry-Grand-Sud, Coeur-de-France, Arnon-Boischaut-Cher, Fercher-Pays-Florentais, Coeur-de-Berry et Vierzon-Sologne-Berry sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bourges, le 22 FEV. 2022

Jean-Christophe BOUVIER

Le préfet,

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 monsieur le préfêt du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s).

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.

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des Territoires

Arrêté N°2025-0086 du 20/01/2025

Définissant les obligations légales de débroussaillement (OLD) dans les massifs exposés au risque feux de forêt du département du Cher au titre de l'article L. 132-1 du code forestier

Le préfet du Cher
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code forestier, notamment ses articles du livre I titre III L. 132-1 à L. 135-2 et R. 132-1 à R. 134-6 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 123-19-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 29 juillet 2022 portant nomination de M. Maurice Barate en qualité de préfet du Cher ;

Vu l'arrêté ministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique ;

Vu l'arrêté ministériel en vigueur classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 mars 2024 relatif aux obligations légales de débroussaillement pris en application de l'article L. 131-10 du code forestier ;

Vu le décret du 29 avril 2024 modifiant l'article R. 125-24 du code de l'environnement ;

Vu la présentation du 8 octobre 2024 à la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt dans le département du Cher ;

Vu l'avis du 8 octobre de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt dans le département du Cher ;

Vu l'avis du 3 octobre 2024 du conseil scientifique régional du patrimoine naturel de la région Centre – Val de Loire ;

Vu la consultation du public qui s'est tenue du 15 novembre au 6 décembre 2024 ;

Considérant que la mise en œuvre des obligations de débroussaillement est prévue dans la loi visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie ;

Considérant les résultats de l'étude du risque feux de forêts en région Centre-Val de Loire réalisée en 2021 par la DREAL Centre-Val de Loire ;

Sur la proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE :

TITRE I – CHAMP D'APPLICATION

Article 1er : zones concernées

Sans préjudices des dispositions prévues par d'autres réglementations, les dispositions du présent arrêté sont applicables aux terrains et grands linéaires, tels que définis à l'article 12 du présent arrêté, situés à moins de 200 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre de l'article L. 132-1 du code forestier.
La carte des zones soumises aux obligations légales de débroussaillement est consultable sous forme de cartographie interactive aux adresses suivantes :
https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillement
https://www.cher.gouv.fr/

Par exception au premier alinéa :

- les travaux de débroussaillement sont applicables aux réseaux électriques dans les bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre de l'article L. 132-1 du code forestier,
- les travaux de débroussaillement sont applicables aux réseaux ferrés situés à moins de 20 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre de l'article L. 132-1 du code forestier.

TITRE II – DÉFINITION DU DÉBROUSSAILLEMENT

Article 2 : débroussaillement

On entend par **débroussaillement initial** les opérations de réduction des végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité verticale et horizontale du couvert végétal et sont réalisées conformément au présent arrêté.

Le débroussaillement ne vise pas à faire disparaître l'état boisé et n'est ni une coupe rase ni un défrichement.

Au contraire, le débroussaillement doit :

- permettre un développement normal des boisements en place,
- assurer leur renouvellement ou leur installation là où ils ne sont pas encore constitués, en laissant suffisamment de semis et de jeunes arbres,
- limiter l'impact sur les paysages et l'environnement, notamment par le choix des éléments de végétation conservés (espèces protégées, arbres remarquables, etc.).

Le **maintien de l'état débroussaillé** inclut les travaux d'entretien courant visant à maintenir l'état débroussaillé par coupe ou broyage régulier de la végétation.

Article 3 : lexique

Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

- végétation ligneuse basse : plantes ligneuses ou semi-ligneuses ne dépassant généralement pas 50 cm de hauteur (ronce, callune, bruyère, ...),
- arbuste : tous les végétaux ligneux spontanés ou plantés **de plus de 50 cm de hauteur et de moins de 3 mètres de hauteur,**
- arbres : tous les végétaux ligneux spontanés ou plantés **de plus de 3 mètres de hauteur,**
- accotement : zone s'étendant de la limite de la chaussée au début du talus ou du fossé,
- abattage : opération consistant à couper un arbre au ras du sol,
- boisement rivulaire : linéaire boisé situé sur les rives des cours d'eau et des berges d'étangs,

- broyage en plein : broyage effectué au moyen de matériel de type gyrobroyeur ou broyage lourd autoporté et sur des surfaces continues. Les débroussailleuses à main ou les tondeuses ne sont pas concernées,
- coupe rase : opération qui consiste à couper au ras du sol tous les arbres d'une parcelle sans changer la destination boisée de celle-ci grâce à la repousse naturelle ou à la plantation,
- couvert : projection verticale des houppiers sur le sol,
- défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière,
- élagage : opération consistant à la coupe de branches, mortes ou vivantes, d'un arbre sur pied,
- élimination : enlèvement, broyage ou incinération (dans le strict respect de la réglementation relative à l'emploi du feu) des produits issus du débroussaillement,
- glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase,
- haie bocagère : formation linéaire constituée d'arbres et arbustes généralement plantés au sein de terres agricoles,
- houppier : ensemble des ramifications vivantes d'un arbre (branches et rameaux) situé au-dessus du fût,
- massif arbustif : ensemble de ligneux bas et d'arbustes jointifs d'une surface maximale de 150 m^2,
- ouverture : toute porte ou fenêtre, quelles que soient ses dimensions et ses caractéristiques de fermeture (présence ou pas de volets),
- rémanents : résidus végétaux d'arbres et d'arbustes présents au sol après une opération sylvicole ou des travaux de débroussaillement,
- route forestière : voie accessible en tout temps aux camions grumiers,
- ZNIEFF de type I : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Article 4 : règles détaillées

Les opérations à conduire pour répondre à l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé sont les suivantes :

- couper ou broyer l'ensemble de la végétation herbacée et ligneuse basse de façon régulière afin que celle-ci ne dépasse pas 50 cm de hauteur,

- couper ou éliminer toute la strate arbustive présente sous les houppiers des arbres présents dans la zone à débroussailler pour éviter que le feu ne s'y propage,

- lorsqu'ils ne sont pas situés sous le couvert d'arbres, les arbustes peuvent être maintenus de deux manières :
  - modalité pied à pied où chaque arbuste doit être mis à une distance de 3 mètres en tout point :
    - des houppiers des autres arbustes ou arbres maintenus,
    - des constructions, chantiers ou installations de toute nature ;
  - modalité en îlots où des arbustes pourront être conservés sous forme de massifs arbustifs, sans que leur couvert total n'excède 10 % de la surface concernée par l'obligation légale de débroussaillement. La superficie des massifs arbustifs ainsi conservés ne peut excéder 150 m^2, chaque massif étant distant d'au moins 3 mètres de tout houppier ou arbuste et distant de 10 mètres de toute construction, chantiers ou installations.

- couper les arbres et les branches situés à moins de 3 mètres de toute construction,

- élaguer les branches des arbres surplombant les toits des constructions,

- élaguer les arbres conservés afin que toutes les parties des branches se trouvent à une hauteur minimale de 2 mètres du sol, dans la limite du tiers de la hauteur de l'arbre,

- assurer l'absence de contact des haies et des plantations d'alignement avec les constructions, chantiers et installations de toute nature ou les boisements, en maintenant un espace d'au moins 3 mètres de distance entre l'extrémité de l'alignement et une habitation ou un boisement,

- à titre de recommandation, les dimensions des haies à 2 mètres de largeur et 2 mètres de hauteur maximum seront privilégiées. Le présent alinéa ne concerne pas les haies bocagères,

- couper et éliminer tous les bois morts inférieurs à 40 cm de diamètre ainsi que ceux ne garantissant pas la sécurité des personnes et des biens,

- éliminer les végétaux coupés par broyage ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillement. L'élimination peut exceptionnellement être réalisée par brûlage lorsque ni le broyage ni l'exportation ne sont possibles, dans le respect des dispositions locales encadrant l'emploi du feu.

TITRE III – MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION D'IMPACT SUR LES ESPÈCES PROTÉGÉES ET LEURS HABITATS

Article 5 : mesures générales

- les travaux de débroussaillement seront réalisés de manière progressive dans l'espace, notamment en procédant depuis l'espace urbanisé vers l'espace naturel,

- des îlots de végétation pourront être maintenus dans la limite de 10 % de la surface concernée par l'obligation légale de débroussaillement. La superficie de ces îlots ainsi conservés ne peut excéder 150 m^2, chaque massif étant distant d'au moins 3 mètres de tout houppier ou arbuste et distant de 10 mètres de toute construction, chantiers ou installations.

- les arbres à cavité apparente, les arbres taillés en têtards et les arbres morts sur pied de diamètre supérieur à 40 cm devront être conservés sous réserve de maintenir la sécurité des personnes et des biens,

- le débroussaillement dans les boisements rivulaires situés à moins de 10 m des berges n'est pas requis,

- afin de réduire l'impact sur les espèces et leurs habitats, les opérations de débroussaillement initial devront préférentiellement être réalisées entre le **1er septembre et le 15 mars.**

Article 6 : mesures spécifiques

- dans les périmètres des ZNIEFF de type I, des réserves naturelles nationales et des arrêtés de protection de biotope ou d'habitats naturels, les travaux de broyage en plein supérieurs à 5000 m^2 **devront être réalisés entre le 1er septembre et le 15 mars.**
  Ces zonages de protection sont consultables sur le site de la DREAL Centre – Val de Loire https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=e78a6d9d-f1b5-4c72-ab8d-b9b77b953f3a

- lorsque le débroussaillement entraîne la coupe de bois morts, les résidus de coupe pourront être stockés au sol **en dehors de la zone soumise à obligation légale de débroussaillement,** afin de créer des zones de refuges (amphibiens, reptiles) et d'alimentation (micro-faune du sol).

TITRE IV – OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT POUR LES ENJEUX LOCALISÉS

Article 7 : définition

Les « enjeux localisés » correspondent aux constructions, installations ou chantiers de toute nature. Cela concerne aussi l'intégralité des terrains en zone U (articles L 134-5 et L 134-6 du code forestier).

Article 8 : périmètre

L'obligation de débroussaillement et de maintien à l'état débroussaillé s'applique, pour les zones désignées à l'article 1 du présent arrêté, dans chacune des conditions suivantes :

- aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; cette distance peut être portée à 100 mètres par arrêté du maire,
- aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers ou installations de toute nature, sur une profondeur de 2,5 mètres de part et d'autre de la voie,
- sur l'ensemble de la parcelle (bâtie ou non) pour les terrains situés en zone urbaine (délimitée dans le document d'urbanisme lorsqu'il existe),
- sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concerté, à une association foncière urbaine ou à un lotissement (opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme),
- sur les terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs et de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs (terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du code de l'urbanisme) sur une profondeur de 50 mètres ; cette distance peut être portée à 100 mètres par arrêté du maire,
- aux abords des installations mentionnées à l'article L. 515-32 du code de l'environnement (sites SEVESO), sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement.

Sont exclus du périmètre les chantiers mobiles d'entretien courant des réseaux linéaires ainsi que les bases vie mobiles associées et qui suivent le chantier ainsi que les chantiers d'exploitation forestière.

Article 9 : obligations de débroussaillement particulières liées à une occupation spécifique du sol

- Camping :

  Les terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs et de stationnement de caravanes ou de constructions légères sont considérés comme une seule et même entité à laquelle sera appliqué le débroussaillement selon les modalités définies à l'article 4 du présent arrêté auxquelles s'ajoutent les deux points suivants :
  - les branches basses des arbres conservés doivent être coupées au ras du tronc afin que toutes les parties des branches se trouvent à une hauteur minimale de 4 mètres du sol, dans la limite du tiers de la hauteur de l'arbre, dans l'enceinte du camping,
  - une bande de 50 mètres de large doit être débroussaillée sur le périmètre extérieur selon les modalités de l'article 4 du présent arrêté. Le maire pourra porter la largeur de bande à 100 mètres lorsque les circonstances locales l'exigent par un arrêté particulier.

- Parcs de loisirs :

  Les terrains, y compris leurs parkings, occupés par un parc de loisirs ou toute installation qui peut leur être assimilée sont considérés comme une seule et même entité à laquelle sera appliqué le débroussaillement selon les modalités définies à l'article 4 du présent arrêté auxquelles s'ajoute le point suivant :

  - une bande de 50 mètres de large doit être débroussaillée sur le périmètre extérieur selon les modalités de l'article 4 du présent arrêté. Le maire pourra porter la largeur de bande à 100 mètres lorsque les circonstances locales l'exigent par un arrêté particulier.

- Aires de stationnement

  Les terrains constituant les aires de stationnement et de repos routières ou autoroutières sont considérés comme une seule et même entité à laquelle sera appliqué le débroussaillement selon les modalités définies à l'article 4 du présent arrêté auxquelles s'ajoute le point suivant :
  - une bande de 50 mètres de large doit être débroussaillée sur le périmètre extérieur selon les modalités de l'article 4 du présent arrêté. Le maire pourra porter la largeur de la bande à 100 mètres lorsque les circonstances locales l'exigent par un arrêté particulier.

  Sont exclues de ces dispositions, les aires de stationnement routières dépourvues d'équipements de service (tables, bancs, jeux, sanitaires, ...).

- Parcs photovoltaïques

  Les parcs photovoltaïques au sol situés à moins de 200 mètres des bois et forêts des massifs classés pour le risque feux de forêt au titre de l'article L. 132-1 du code forestier doivent être placés avec un retrait d'au moins 50 mètres entre les panneaux extérieurs et la limite des bois et forêts.

  Cette bande de 50 mètres est décomposée en deux parties :
  - une première bande de 25 mètres gérée en glacis (végétation maintenue sous 50 cm),
  - une seconde bande de 25 mètres dépourvue d'arbres mais pouvant inclure une végétation arbustive dans les conditions de l'article 4 du présent arrêté : mise à distance pied à pied des arbustes ou maintien d'îlots.

  Cette disposition s'applique à compter de la publication du présent arrêté pour les nouveaux parcs (date de dépôt de la demande de permis de construire faisant foi).

Article 10 : responsabilité

Les travaux liés aux obligations légales de débroussaillement, selon les modalités définies à l'article 4, sont à la charge des propriétaires :
- des constructions, chantiers et installations de toute nature,
- des terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un document d'urbanisme,
- des terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concerté, à une association foncière urbaine ou à un lotissement,
- des terrains de camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs et de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Le locataire ou l'acquéreur d'un bien se situant dans une zone soumise aux obligations légales de débroussaillement devra en être informé par le propriétaire ou son représentant avant la signature du bail ou de l'acte de vente. Un locataire peut effectuer le débroussaillement, mais cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité.

En cas d'obligations légales de débroussaillement qui déborderaient sur la propriété d'autrui, le propriétaire voisin ne peut s'opposer à leur réalisation (article L. 131-12 du code forestier). Le propriétaire dont les installations génèrent les obligations légales de débroussaillement demandera l'autorisation de pénétrer sur la propriété voisine afin de réaliser ses obligations. Cette demande mentionnera qu'en cas de refus ou de non-réponse dans un délai d'un mois, l'obligation de débroussaillement est mise à la charge de ce voisin. Le propriétaire devra alors en informer le maire (R. 131-14 du code forestier).

Article 11 : contrôle

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations légales de débroussaillement énoncées au présent titre.

TITRE V – OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT POUR LES GRANDS LINÉAIRES

Article 12 : définition

Les « grands linéaires » correspondent aux infrastructures linéaires dont les abords doivent être débroussaillés en application des articles L. 134-10 à L. 134-12 (voies ouvertes à la circulation publique, lignes électriques et voies ferrées) du code forestier.

Article 13 : obligation de débroussaillement relatives aux voies de circulation

Le débroussaillement et le maintien à l'état débroussaillé sont obligatoires aux abords :

- des autoroutes,
- des routes nationales,
- des routes départementales,
- des routes métropolitaines,
- des voies communales,
- des routes forestières,

revêtues ou empierrées et ouvertes à la circulation publique motorisée.

Sont exclus de cet article les pistes cyclables et les chemins de randonnée.

Un gabarit minimal de 4 m x 4 m (hauteur au-dessus de la bande de roulement et largeur chaussée + accotements) devra être maintenu afin de permettre le passage des véhicules de secours.

Le débroussaillement devra être réalisé sur les largeurs suivantes :

Type de voie	Obligation de débroussaillement de part et d'autre de la voie
Autoroute et voie express	10 mètres hors bande d'arrêt d'urgence de glacis (végétation maintenue sous 50 cm)
Autre voie ouverte à la circulation publique	2,5 mètres à partir du bord de chaussée

Article 14 : voies d'intérêt DFCI

Conformément à l'article L. 134-10 du code forestier et après avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt dans le département du Cher, les voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme des voies assurant la prévention des incendies ou inscrites à ce titre au plan départemental ou interdépartemental de protection des forêts contre les incendies pourront faire l'objet de mesures de débroussaillement spécifiques dont la largeur débroussaillée ne pourra excéder 100 mètres de largeur.

Article 15 : chemins et voies non ouverts à la circulation publique

Les chemins et voies non ouverts à la circulation publique mais donnant accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillés sur une largeur de 2,5 mètres de part et d'autre de la voie et un gabarit minimal de 4 m x 4 m (hauteur au-dessus de la bande de roulement et largeur chaussée + accotements) devra être maintenu libre de toute végétation afin de permettre le passage des véhicules de secours.

Article 16 : maintien d'arbres

Par dérogation aux dispositions qui précèdent dans les articles 14 à 16, des arbres ou des alignements d'arbres peuvent être maintenus dans les bandes latérales faisant l'objet du débroussaillement.

Article 17 : lignes basses tensions

Le débroussaillement des lignes à basse tension (inférieures à 1 kV) à fil nu est obligatoire de part et d'autre de l'axe de la ligne sur une largeur de 2 mètres ainsi que l'élagage ou la suppression de la végétation située à moins de 3 mètres du fil dans toutes les directions et l'abattage des arbres morts ou en voie de dépérissement susceptibles de tomber sur les lignes.

Aucune nouvelle création de ligne basse tension à fil nu n'est autorisée ; les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Pour les lignes à basse tension en conducteurs isolés, le débroussaillement consiste en un entretien courant comprenant l'élagage pour empêcher tout contact de la végétation environnante avec les lignes.

Aucun surplomb de végétation n'est autorisé au-dessus des conducteurs.

Les lignes hors tension en régime permanent ne sont pas concernées par cet article.

Article 18 : lignes hautes tensions

Le débroussaillement obligatoire des lignes haute tension consiste en la réalisation d'un glacis (maintien de la végétation sous 50 cm et suppression des rémanents) au niveau des pieds de pylônes d'une surface dépendant du niveau de tension :

- 5 mètres au-delà du support pour les lignes HT < 90 kV ;
- 10 mètres au-delà du support pour les lignes HT dont la tension est comprise entre 90 et 225 kV ;
- 15 mètres au-delà du support pour les lignes HT dont la tension est comprise entre 226 et 400 kV.

La gestion de la végétation sous les linéaires de lignes (hors zone de pylônes), devra être réalisée selon les règles de l'arrêté ministériel du 17 mai 2001 susvisé, en y ajoutant l'élimination des végétaux coupés par broyage ou par exportation.

Aucun surplomb de végétation n'est autorisé au-dessus des conducteurs.

Pour les lignes à haute tension en conducteurs isolés, le débroussaillement consiste en un entretien courant comprenant l'élagage pour empêcher tout contact de la végétation environnante avec les lignes.

Les lignes hors tension en régime permanent ne sont pas concernées par cet article.

Article 19 : débroussaillement le long des voies ferrées

Le débroussaillement le long des voies ferrées est obligatoire sur une largeur de 6 mètres à partir du rail extérieur de la voie.
Les installations techniques liées aux passages à niveau et les guérites et installations de signalisation ferroviaire sont assimilées à la voie ferrée et considérées comme enjeux linéaires.

Cette bande de 6 mètres inclut une zone de glacis où la végétation est maintenue sous 50 cm sur une largeur de 2 mètres depuis le rail extérieur de la voie.

Article 20 : dispositions pour le contrôle le long des voies ferrées

Les propriétaires et gestionnaires des lignes ferroviaires devront prendre toutes dispositions nécessaires afin de permettre aux représentants de l'État la réalisation des opérations de contrôle du débroussaillement.

Article 21 : responsabilité

Les travaux liés aux obligations légales de débroussaillement sont à la charge du gestionnaire de réseau ou du propriétaire pour les voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, dans le cas où le propriétaire de la parcelle concernée est également soumis à une obligation légale de débroussaillement, la mise en œuvre de celle-ci incombe au propriétaire de la parcelle et non au gestionnaire de réseau.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux responsables des infrastructures de lignes électriques qui conservent la charge de l'obligation de débroussaillement y compris lorsqu'il existe une superposition d'obligation légale de débroussaillement sur la parcelle concernée.

En cas d'obligations légales de débroussaillement qui déborderaient sur la propriété d'autrui, le propriétaire voisin ne peut s'opposer à leur réalisation (article L. 131-12 du code forestier). Le gestionnaire du réseau avise les propriétaires intéressés par tout moyen permettant d'établir date certaine, dix jours au moins avant le commencement des travaux (R. 131-15 du code forestier). Durant ce délai de 10 jours, le propriétaire voisin peut indiquer s'il prendra à sa charge les travaux ou s'il refuse l'accès à sa propriété. Dans ces cas, l'obligation de débroussaillement est mise à la charge de ce voisin. Le gestionnaire du réseau doit alors en aviser le préfet, avec preuves de ses démarches à l'appui.

Dans le cas des propriétés closes, un accord express du propriétaire reste nécessaire. En application du L. 131-12 du Code forestier, sans accord du propriétaire l'obligation de débroussaillement est mise à la charge de ce dernier.

Article 22 : contrôle

Le préfet assure le contrôle de l'exécution des obligations légales de débroussaillement énoncées au présent titre.

TITRE VI – MESURES DIVERSES

Article 23 : dispenses

Les terrains agricoles cultivés (y compris les haies bocagères) et régulièrement entretenus, sont dispensés des dispositions du présent arrêté.

Article 24 : sites particuliers

Sites classés ou inscrits :

Les obligations de débroussaillement réalisées sont conduites de manière à respecter le paysage et les points de vue tout en s'inscrivant dans la protection des biens et des personnes.

Dans les sites classés (article L. 341-1 du code de l'environnement), les coupes et abattages d'arbres sont soumises à autorisation préfectorale tandis que les coupes d'arbustes, considérés comme de l'entretien normal de l'espace rural, sont dispensées d'autorisation conformément au L. 341-10 du même code.

Périmètres monuments historiques :

Aux abords des monuments historiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme et feront l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. La gestion de la végétation arbustive et le maintien à l'état débroussaillé ne nécessitent pas de déclaration préalable.

Espaces boisés classés (EBC) :

Dans les espaces boisés classés, sont dispensés de déclaration préalable les coupes ou abattages d'arbres nécessaires à la réalisation d'une obligation légale de débroussaillement.

Article 25 : arbres remarquables

Le maintien d'un arbre remarquable à proximité immédiate d'une construction est possible sous réserve que celui-ci soit isolé en tout point de plus de 3 mètres de tout autre arbre ou arbuste. Seuls les arbres remarquables et de grande hauteur (platane, tilleul, marronnier...), ou correspondant à des éléments du patrimoine local (ifs, hêtres ou chênes pluri-centenaires, châtaigniers...) peuvent être maintenus.

Article 26 : dérogations aux prescriptions particulières pour les réseaux (Article L.134-13 du code forestier)

Par dérogation aux prescriptions du présent arrêté, la mise en œuvre du débroussaillement et le maintien à l'état débroussaillé pourront être modulés dans le cadre d'un document global de débroussaillement réalisé par le gestionnaire ou le propriétaire d'un réseau routier, ferroviaire ou électrique aérien à ses frais.

Ce document devra être soumis à l'avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt dans le département du Cher préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Il présentera notamment les mesures alternatives envisagées permettant une réduction de la largeur de débroussaillement, les modalités de réalisation du débroussaillement ainsi que, s'il y a lieu, le programme pluriannuel de réalisation.

Ces mesures devront être suffisantes au regard des risques d'incendie de forêts.

Seul l'agrément du document par décision préfectorale autorisera cette dérogation aux prescriptions particulières de débroussaillement du présent arrêté.

Article 27 : traitement des rémanents d'exploitation forestière

Après une exploitation forestière, sur l'emprise d'une obligation légale de débroussaillement, le maître d'ouvrage des travaux devra éliminer des lieux ou broyer sur place les rémanents et branchages conformément aux dispositions du présent arrêté, avant le 15 juin.

Article 28 : semis, plantation, boisement et reboisement

La régénération des peuplements forestiers (plantations, semis) n'est pas soumise à l'application de l'obligation légale de débroussaillement.

Article 29 : stockage de bois

Dans les massifs concernés par les OLD « enjeux localisés », les stockages de bois-énergie en arbres entiers situés en bordure d'une route ouverte à la circulation publique motorisée sont associés à la voirie et donc soumis aux modalités de débroussaillement de l'article 4 sur une bande de 2,5 mètres autour du stockage.

Article 30 : entrée en vigueur

Les modalités de réalisation des obligations légales de débroussaillement telles que définies dans le présent arrêté sont applicables dès le lendemain de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 31 : diffusion de l'arrêté

Le directeur départemental des territoires du Cher, le directeur de l'agence Berry Bourbonnais de l'office national des forêts, le chef du service départemental de l'office français de la biodiversité et les maires des communes concernées, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher.

à Bourges, le 20 janvier 2025

Le préfet,

Signé

Maurice BARATE

Voies et délais de Recours

Dans un délai de deux mois à compter, soit de la notification, soit de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher, les recours suivants peuvent être introduits :
- un recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

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 d'Orléans 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.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DE LA BIODIVERSITÉ, DE LA FORÊT, DE LA MER ET DE LA PÊCHE

Arrêté du 20 mai 2025 modifiant l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier

NOR : *TECT2508129A*

Le ministre d'État, ministre de l'intérieur, et la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche,

Vu le code forestier, notamment ses articles L. 111-1, L. 111-2, L. 132-1 et L. 133-1 ;

Vu l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie, au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier ;

Sur proposition des préfets,

Arrêtent :

Art. 1er. – Les annexes 1 et 2 de l'arrêté du 6 février 2024 susvisé sont remplacées par les annexes 1 et 2 du présent arrêté.

Art. 2. – Sont abrogés :

- le décret du 20 juillet 1950 portant classement des bois situés dans les régions des Pyrénées-Orientales particulièrement exposées aux incendies de forêt ;
- le décret du 16 octobre 1950 portant classement des forêts constituant le massif de Bouconne (départements de la Haute-Garonne et du Gers) particulièrement exposé aux incendies ;
- le décret du 23 mars 1951 portant classement de massifs forestiers particulièrement exposés aux incendies dans le département de la Charente-Maritime ;
- le décret du 7 septembre 1951 classant le massif forestier de Montech (Tarn-et-Garonne) comme particulièrement exposé aux incendies de forêts ;
- le décret du 11 octobre 1951 portant classement de massifs forestiers particulièrement exposés aux incendies dans le département du Var ;
- le décret du 29 mars 1952 portant classement dans le département d'Indre-et-Loire de forêts particulièrement exposées aux incendies ;
- le décret du 24 décembre 1953 tendant au classement de forêts situées sur le territoire de communes du département de l'Aude, comme particulièrement exposées aux incendies ;
- le décret du 24 décembre 1953 tendant au classement, dans le département de Vaucluse, des forêts particulièrement exposées aux incendies.

Art. 3. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 20 mai 2025.

La ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche,
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur général de la performance économique et environnementale des entreprises,
P. DUCLAUD

Le directeur général de la prévention des risques,
C. BOURILLET

Le ministre d'État, ministre de l'intérieur,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général de la sécurité civile et de la gestion des crises,
J. MARION

SAINT-PALAIS-DE-NEGRIGNAC
SAINT-PALAIS-SUR-MER
SAINT-PIERRE-D'OLERON
SAINT-PIERRE-DU-PALAIS
SAINT-SIGISMOND-DE-CLERMONT
SAINT-TROJAN-LES-BAINS
SOUMERAS
VAUX-SUR-MER
VIROLLET

Département du Cher

Les massifs forestiers dit *« DE LA SOLOGNE »* situés dans les communes de :

ALLOGNY
ALLOUIS
ARGENT-SUR-SAULDRE
AUBIGNY-SUR-NERE
BERRY-BOUY
BRINON-SUR-SAULDRE
LA CHAPELLE-D'ANGILLON
CLEMONT
ENNORDRES
MENETREOL-SUR-SAULDRE
MERY-ES-BOIS
MERY-SUR-CHER
NANÇAY
NEUVY-SUR-BARANGEON
PRESLY
SAINT-ÉLOY-DE-GY
SAINT-GEORGES-SUR-MOULON
SAINT-LAURENT
SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY
SAINT-PALAIS
SAINTE-MONTAINE
THENIOUX
VASSELAY
VIERZON
VIGNOUX-SUR-BARANGEON
VOUZERON

Département des Cotes d'Armor

Les massifs de Bréhat, Cap d'Erquy, Cap Fréhel, Penhoat-Lancerf, les landes et falaises de Plouezec, les forêts de Granit Rose, Avaugour-Bois Meur situés sur les communes de :

BOQUEHO
ERQUY
FREHEL
ILE-DE-BREHAT
KERFOT
LANLOUP
LANRODEC
PAIMPOL
PLEUMEUR-BODOU
PLEVENON
PLOUMAGOAR
PLOURIVO
PLOUEZEC
SAINT-FIACRE
SAINT-PEVER
TREBEURDEN

Département de l'Eure

Les massifs forestiers d'un seul tenant d'une superficie supérieure à 4 hectares et situés dans les communes de :

ARNIERES-SUR-ITON
LES BAUX-SAINTE-CROIX
BEAUBRAY
BEAUMONTEL
BEAUMONT-LE-ROGER
LA BONNEVILLE-SUR-ITON
CONCHES-EN-OUCHE
CRIQUEBEUF-SUR-SEINE
LES DAMPS
EVREUX
FONTAINE L'ABBE
GAUDREVILLE-LA-RIVIERE
GLISOLLES
GROSLEY-SUR-RISLE
LA HAYE-MALHERBE
INCARVILLE
LAUNAY
LERY
LOUVIERS
TERRES-DE-BORD
NAGEL-SEEZ-MESNIL
NASSANDRES-SUR-RISLE
PONT DE L'ARCHE
SAINT-ELIER
SAINT-LEGER-DE-ROTES
SAINT-VIGOR
SERQUIGNY
LES VENTES
VAL-DE-REUIL (UNIQUEMENT SUR LE MASSIF DE BORD LOUVIERS)

Département d'Eure-et-Loir

Le massif forestier du Drouais situé sur les communes de :

ABONDANT
ANET
BONCOURT
BU
CHERISY
DREUX
MONTREUIL
ROUVRES
SAUSSAY
SOREL-MOUSSEL
VERT-EN-DROUAIS

Articulation entre la carte nationale de sensibilité aux feux de forêt et de végétation et l'atlas du risque de feux en Centre-Val de Loire.

L'impact attendu du changement climatique sur les feux de forêt et les suites données aux incendies de 2022 en France ont conduit à la production de deux documents qui précisent le risque dans la région Centre-Val de Loire.

1. **La carte nationale de sensibilité au danger prévisible de feux de forêt de végétation**

Suite aux incendies de l'été 2022, une carte nationale à maille fine, recensant les zones particulièrement exposées à un risque d'incendies de forêt, a été élaborée à partir d'un modèle probabiliste et d'outils d'intelligence artificielle.
Elle est établie à partir :

- d'images satellitaires décrivant la végétation, l'occupation des sols et les équipements sensibles susceptibles d'être à l'origine ;
- de données climatiques ;
- d'informations sur le relief.

La carte reflète **la sensibilité actuelle aux feux de forêt et de végétation de plus 20 hectares**, selon un maillage régulier du territoire. Chacune des mailles est **caractérisée par sa probabilité d'être touchée par un feu de plus 20 hectares**.
Du fait de caractéristiques actuelles de la région Centre-Val de Loire et du calibrage de la carte au niveau national, la sensibilité aux feux de végétation sur la région est notamment mise en avant dans certains départements.
Cette carte est portée à la connaissance des élus pour notamment les éclairer dans leurs choix en matière d'aménagement et d'urbanisme. Elle a vocation à être révisée régulièrement.

2. **L'atlas du risque de feux de forêt en région Centre-Val de Loire :**

Le rapport "Changement climatique et extension des zones sensibles aux feux de forêts", produit en juillet 2010 par l'IGN, l'ONF et Météo France, constatait une extension du risque vers l'intérieur des terres et vers l'ouest de la France. Ainsi, à l'horizon 2040, la région Centre-Val de Loire serait classée en aléa moyen, soit équivalent à l'aléa des Landes en 1989-2008. Au vu de ce constat la DREAL, la DDRAF, les DDT et les SISD de la région Centre-Val de Loire ont réalisé en 2021 un atlas régional du risque de feux de forêt. Les objectifs du document sont d'**identifier les massifs les plus sensibles aux feux de forêts** pour faciliter, d'une part, la mise en place d'actions à court terme visant la sensibilisation du grand public et la limitation de l'emploi du feu et, d'autre part, à moyen terme, l'élaboration par les acteurs locaux **de stratégies complètes** de prévention et de lutte contre les feux de forêt (gestion des espaces forestiers, défense contre les incendies, sensibilisation de la population au risque d'incendie, aménagement et urbanisme ...).
Le principe d'élaboration de cet atlas repose sur la détermination :

- d'un aléa dit induit par le croisement entre l'aléa naturel (sensibilité naturelle au feu des formations forestières (inflammabilité et combustibilité)) et les activités humaines source de départs de feux ;
- des enjeux à protéger (humains, économiques, culturels et environnementaux) ;
- de la défendabilité du territoire (par les moyens du SDIS).

Le risque correspond alors au croisement de l'aléa induit avec les enjeux à protéger et la capacité à défendre le territoire. L'atlas conclut en priorisant les massifs par niveaux de risques.

En conclusion, l'atlas régional et la carte nationale de sensibilité sont des outils pouvant être utilisés de manière complémentaire tant dans leur approche spatiale que temporelle. L'atlas régional se positionne sur la gestion globale du risque attendu dans le cadre du changement climatique à l'échelle des massifs forestiers. La carte nationale de sensibilité se positionne davantage sur la prise en compte du risque de feux de forêt et de végétation, à court terme, dans les documents d'urbanisme. Dans les espaces forestiers sensibles, elle permet si nécessaire de renforcer les principes de prise en compte du risque d'incendie dans l'urbanisme (cf annexe) par des prescriptions complémentaires.

Annexe
La prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme

1. Contexte

La sécheresse et les températures accrues de ces dernières années augmentent le risque de feux de forêt. Avec le changement climatique, **les massifs de la région Centre-Val de Loire seront de plus en plus exposés à ce risque dans les années à venir**. L'atlas feux de forêts réalisé par la DREAL Centre Val de Loire en 2021 a eu pour objectif de définir les massifs forestiers à prioriser en termes de sensibilité au niveau régional. Dans les massifs sensibles, il est recommandé de prendre en compte les principes d'aménagement développés dans le guide du CEREMA : « La prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme» synthétisé dans cette fiche.
Les zones concernées au sein des communes sont en priorité les secteurs avec bâtis situés à 200 mètres ou moins des zones boisées.

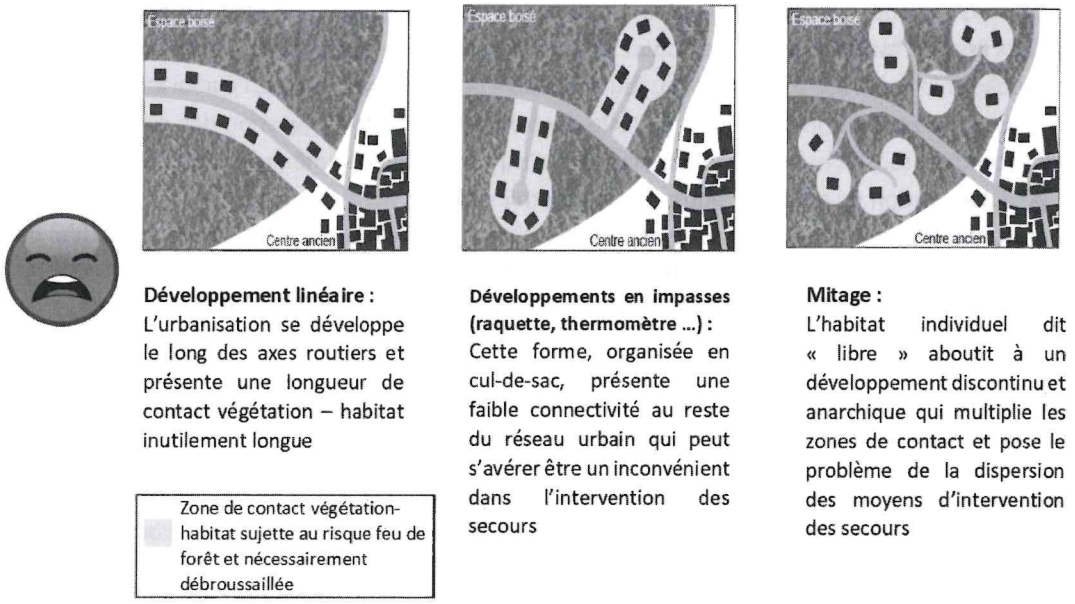
2. Incidence de l'aléa feux de forêts sur l'urbanisme

Les politiques d'urbanisme sont généralement définies à moyen terme (SCOT, PLU, carte communales, etc.). **Afin d'éviter une augmentation incontrôlée du risque feux de forêt dans les années à venir, il faut dès maintenant prendre en compte l'augmentation du risque de feux de forêts dans l'élaboration des documents d'urbanismes pour limiter les enjeux exposés dans le futur.**

3. Prise en compte de l'aléa feux de forêt dans l'urbanisme

Deux grands principes s'appliquent :

- **La construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée.** La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie.
- **La construction isolée doit être proscrite.**



Développement linéaire : L'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation – habitat inutilement longue

Développements en impasses (raquette, thermomètre ...) : Cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connectivité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours

Mitage : L'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact et pose le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours

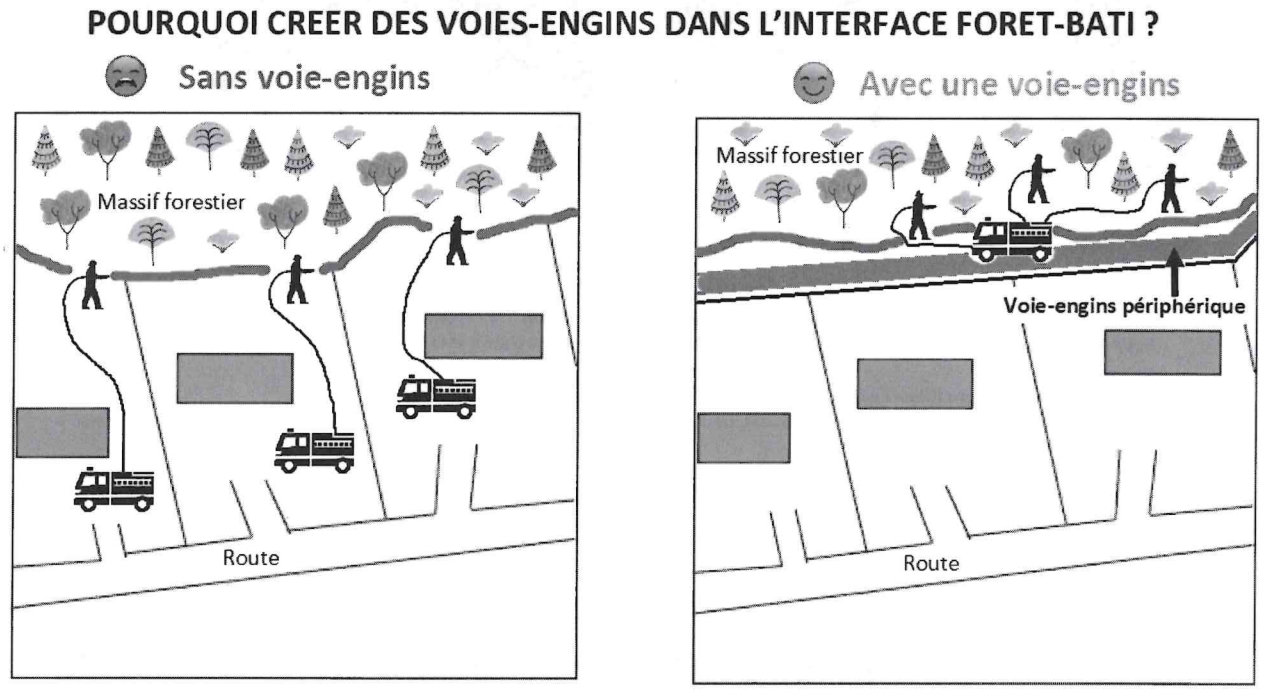
Illustration 1 : Exemple de formes urbaines à éviter à l'interface ville-forêt, d'après guide CEREMA

Que faire pour améliorer la situation ?

Le principe est **de créer des voies-engins connectées au réseau routier** (Illustration 2), de **prévoir des places de retournement** et d'**éliminer les voies sans issues**. Il peut être également recommandé des dispositions constructives permettant de diminuer la vulnérabilité (Illustration 3 et paragraphe 4). Il est conseillé de ne pas

autoriser des établissements recevant du public (ERP), des établissements à risque d'explosion (ICPE...) ou nécessaires à la gestion de crise à moins de 200 m des zones boisées, et de réfléchir à un approvisionnement en eau suffisant en cas de feu. En pratique, l'illustration 3 montre comment une extension de la zone urbaine en orée de forêt peut être envisagée dans de bonnes conditions (comblement des « dents creuses » et densification des zones déjà urbanisées).

➔ *Pour aller plus loin : Voir l'annexe 2 du guide du CEREMA sur la prise en compte du risque incendie de forêts dans l'urbanisme*



Pas d'accès au massif
Obstacles à l'intervention : clôtures, bâtiments, etc.
Nombre d'engins important : chaque lot doit être défendu
La forêt n'est pas protégée (départ feux)

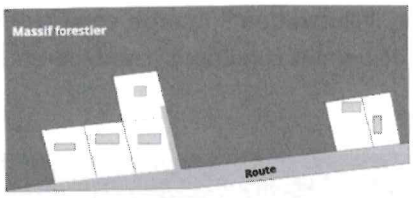
Voie-engins aménagée dans l'interface forêt-bâti et connectée au réseau routier
Positionnement des secours en défense du bâti et de la forêt
Attaque sur des feux naissants facilitée

D'après croquis DDT24

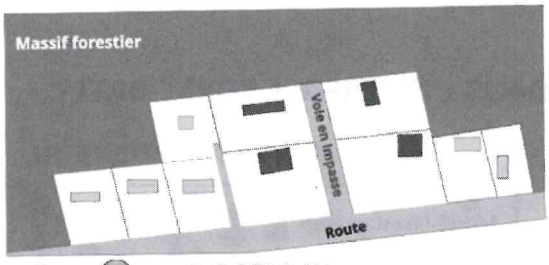
Illustration 2 : Importance des voies engins dans la défense des habitations en cas de feu

Extension de l'urbanisme en zone forestière

D'après croquis DDT24-SETAF-pôle forêts



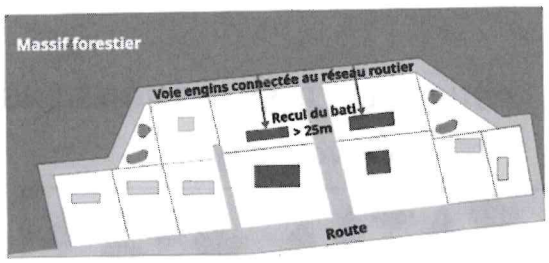
Situation initiale :
A partir d'un petit ensemble bâti



A EVITER !!!

Extension linéaire avec 2 rangées de constructions desservies par une voie en impasse :

- **La voie en impasse n'est pas adaptée pour l'accès des secours**
- **En cas d'incendie, les constructions doivent être protégées individuellement** sur chaque lot ce qui mobilise de nombreux engins
- **La forêt n'est pas protégée (départ de feux)**
- L'usage, par les engins forestiers, de la voie en impasse qui dessert les lots peut être source de conflits
- Si l'urbanisation se prolonge encore linéairement selon les mêmes modalités, la forêt devient inaccessible depuis la route.

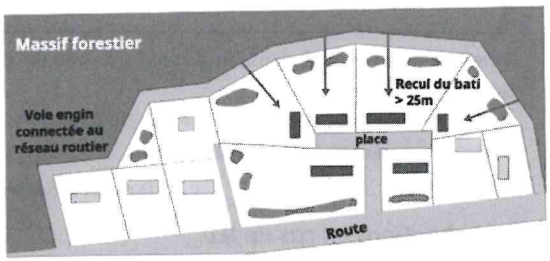


PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET

Extension sur deux rangées de constructions desservies par une voie d'accès prolongée par une voie-engins en lisière forestière :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Un recul du bâti par rapport à la lisière est préconisé (distance >25m ↔ à un arbre couché)
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des usages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, etc.)

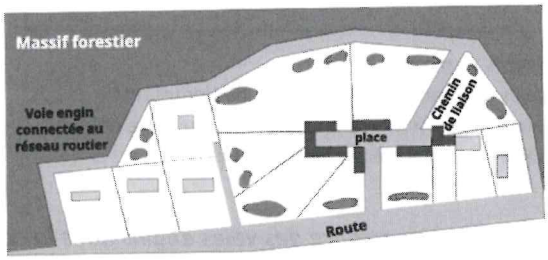
Cependant, la forme urbaine est peu satisfaisante (dispersion des constructions, pas de réel espace de transition avec la forêt).



PREVENIR LE RISQUE INCENDIE DE FORET ET AMELIORER LA FORME URBAINE

Extension autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti :

- Les secours peuvent accéder à la forêt et organiser la défense depuis la voie-engins pour protéger simultanément les constructions et la forêt.
- L'ensemble bâti initial est protégé.
- L'accès à la forêt est préservé.
- Le bâti est densifié, libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive.
- L'interface entre le bâti et la forêt peut être aménagée pour des ouvrages récréatifs (promenade, ...) et recevoir des équipements complémentaires (bâches incendie, parcours santé, ...)



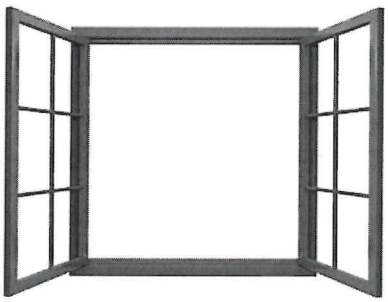
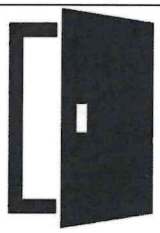
AMENAGER DES « SYLVO-HAMEAUX »

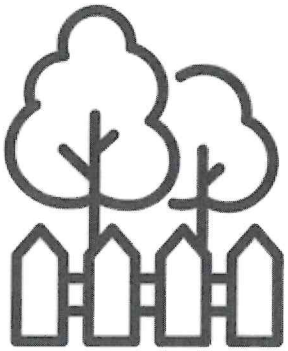
Création d'un ensemble bâti de type hameau autour d'une place centrale et aménagement de l'interface forêt-bâti permettant la protection incendie et la valorisation collective de l'interface :

- Un espace central aménagé, bordé par des constructions implantées à l'alignement des voies, structure de composition urbaine. Il est connecté par un accès « doux » à la zone boisée.
- Les formes urbaines sont compactes et les parcelles de faible dimension, un espace naturel est préservé à l'arrière des constructions.
- Le bâti est densifié (constructions mitoyennes et alignement sur la place) libérant des espaces privatifs et collectifs dans l'interface forêt-habitat.
- La transition entre bâti et forêt est progressive, l'esprit forestier du lieu est valorisé.

Illustration 3 : étendre la zone urbaine en orée de zones boisées dans de bonnes conditions : comblement d'une « dent creuse »

4. Réduire la vulnérabilité des bâtis existants et bonnes pratiques pour les nouvelles constructions à moins de 200 m d'une zone boisée

 **Fenêtres (vitre, châssis, volets)**	**Châssis :** éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium et le PVC privilégier le bois **Volets :** éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium et le PVC privilégier le bois plein et équiper toutes les fenêtres de volets **Vitre :** éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...) privilégier le verre et double vitrage
 **Portes**	éviter le polymère (polycarbonate, polypropylène, PMMA, ...), l'aluminium, le métal et le PVC privilégier le bois plein
 **Toiture**	éviter une toiture végétalisée, les tôles métalliques, le fibrociment, les tuiles ajourées, les évacuations (tuiles d'aération, cheminées) non équipées de grilles privilégier les tuiles, les ardoises (toit en pente) ou les dalles de béton (toit terrasse)et équiper les ouvertures (tuiles d'aération, cheminées) de grilles
 **Façades**	éviter les matériaux d'isolation de façade par l'extérieur, le bois aggloméré crépi, le bardage bois, les poutres apparentes privilégier la pierre, le béton cellulaire, les briques, les parpaings crépis, et équiper les évacuations

 Gouttières	éviter le PVC privilégier le zinc
 Environnement	éviter de ranger le bois de chauffage contre l'habitation, le gazon synthétique, un abri de jardin à moins de 8 mètres de la maison, le stockage de bouteilles de gaz (vide ou pleines) dans un espace non protégé, la présence d'une citerne de gaz/hydrocarbure non emmurée/enterrée privilégier une voie d'accès large, un portail large (4 m minimum) non automatisé, porche haut (4 m minimum) et une configuration permettant de faire le tour de la maison avec un véhicule

Pourquoi ces recommandations ?

- L'aluminium, le PVC, les polymères et le métal vont fondre et/ou se déformer sous l'effet de la chaleur. Il faut donc éviter de les utiliser pour les volets, gouttières, portes, etc.
- Pour les fenêtres, le verre est fragilisé par une exposition directe à une forte chaleur, et risque d'exploser. Des volets en bois plein permettent de réduire l'exposition des vitres au feu.
- Les toitures végétalisées, en tôle métallique et en fibro-ciment sont facilement inflammables. Ces matériaux sont donc à éviter. L'ensemble des évacuations situées sur la toiture (tuiles ajourées, cheminées, etc.) sont des points d'entrée pour les brandons et doivent donc être équipées d'une grille fine.
- Une voie d'accès large et un espace suffisant autour de la maison permettent le passage d'un camion de pompier et son retournement afin de se positionner dans la meilleure position pour lutter contre les flammes.

➔ *Pour aller plus loin : Voir l'annexe 5 de la note technique du 29 juillet 2015 et plaquette « Ma maison est proche d'un (ou dans un) massif forestier. Est-elle vulnérable en cas de feu de forêt ? Je le vérifie », DDT Bouches-du-Rhône, 2016.*

5. Diminuer le risque en été :

Même en absence de législation contraignante, il est conseillé pour les habitations à moins de 200 m d'une zone boisée :

- De débroussailler sur 50 mètres autour de l'habitation
- D'espacer les bouquets d'arbres d'au moins 5 mètres les uns des autres
- D'enlever les arbres planter à moins de 3 mètres des façades et/ou surplombant la toiture
- D'éviter les pare-vues en canisse, en plastique et en bois à proximité de l'habitation

- De ne pas planter de haies très inflammables (cyprès, mimosa, pyracanthe, laurier amande, laurier tin, bambous,...) à proximité de l'habitation

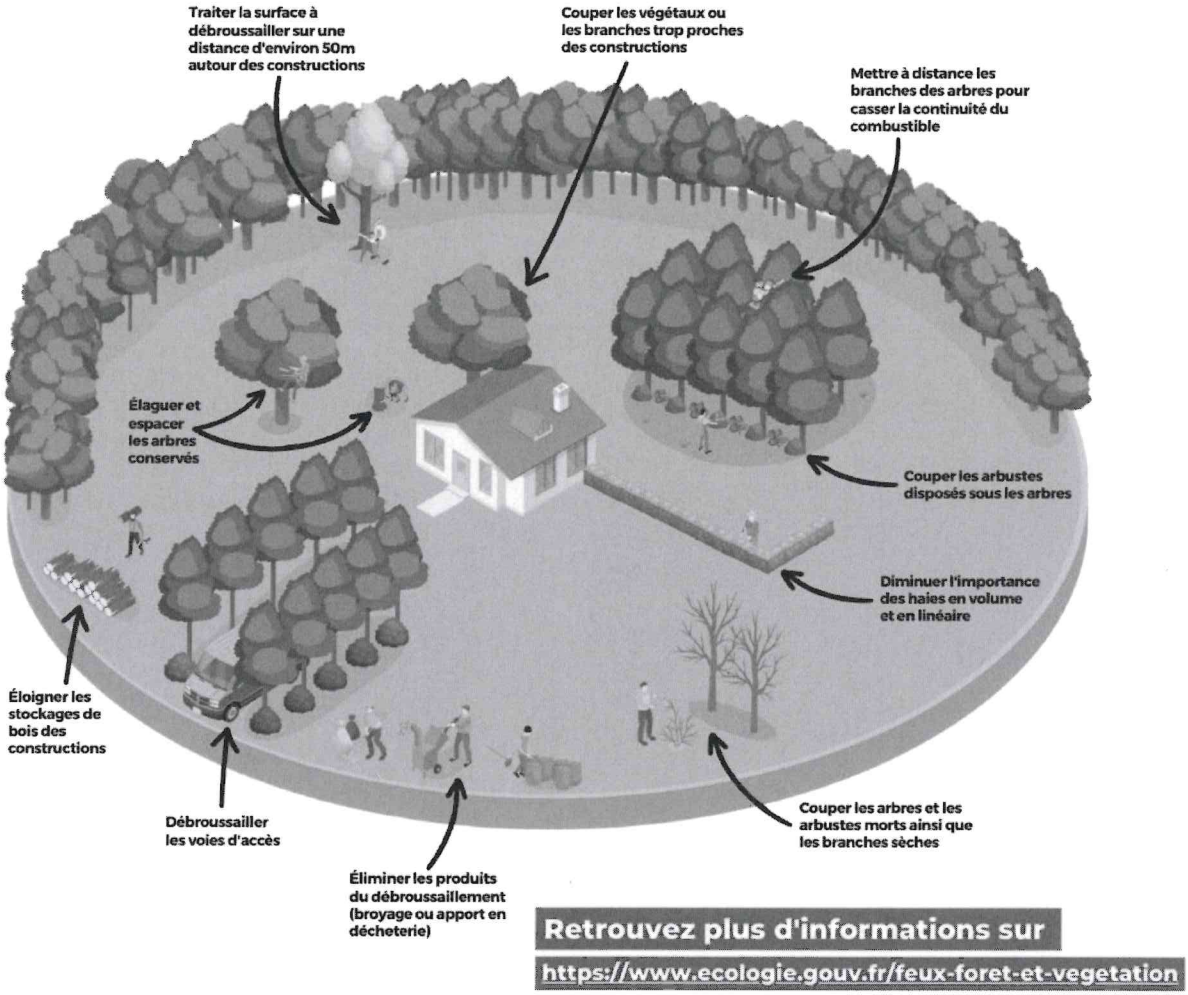


Illustration 4 : consignes pour débroussailler efficacement (d'après campagne d'information nationale)

Pourquoi ses recommandations ?

- Le débroussaillement consiste à réduire le volume des végétaux combustibles de toute nature dans le but de diminuer la puissance d'un feu à l'approche d'une construction et donc à diminuer l'impact du feu sur celle-ci.
- Lorsque les arbres se touchent ou sont espacés de moins de 5 mètres, le passage du feu de l'un à l'autre est facilité. Les espacer de 5 mètres permet de limiter la propagation d'un incendie.
- Des arbres plantés à moins de 3 mètres d'une construction ou qui surplombent son toit peuvent s'embraser et endommager le mur situé à proximité ou faciliter la pénétration du feu dans la construction via la toiture.
- Les pare-vues en canisse, le mobilier en plastique et en bois sont particulièrement inflammables. Ils sont donc des vecteurs privilégiés de propagation du feu.

➔ *Pour aller plus loin : campagne d'information nationale (https://www.ecologie.gouv.fr/feux-foret-et-vegetation)*

Une plaquette de sensibilisation aux feux de forêt a également été élaborée pour les installations classées pour la protection de l'environnement situées dans les massifs forestiers.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CHER

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE LA COHESION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
Pôle de la Protection des Populations

Service de la Santé et de la Protection Animales
et de l'Environnement
Unité Protection de l'Environnement

Arrêté préfectoral n°2016-DDCSPP-034
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Graçay

La Préfète du Cher,

Chevalier de la Légion d'Honneur,

Officier de l'Ordre national du Mérite,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 555-16, R. 555-30 et R. 555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 121-1, L.121-2, L. 122-1, L. 123-1 et R. 431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 122-22 et R. 123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu l'étude de dangers du transporteur GRT Gaz en date du 16 juin 2014 ;

Vu le décret du 17 décembre 2015 du Président de la République nommant Mme Nathalie COLIN, Préfète du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2011-1-0008 du 1er janvier 2016 accordant délégation de signature à M. Thierry BERGERON, directeur départemental de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations du Cher ;

Vu la décision du 6 janvier 2016 donnant délégation de signature aux agents de la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations du Cher ;

Vu le rapport de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Région Centre-Val de Loire, en date du 12 janvier 2016 ;

Vu l'avis émis le 28 janvier 2016 par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du Cher ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R. 555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Sur proposition du Directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations,

ARRÊTE :

Article 1er :

Selon l'article L. 555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

En application de l'article R. 555-30 b du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée au présent arrêté.

Seules les distances SUP 1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA : En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Nom de la comnune : Graçay Code INSEE : 18103

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL EXPLOITÉES PAR LE TRANSPORTEUR :

GRT Gaz
Immeuble Bora
6, rue Raoul Nordling
92270 BOIS-COLOMBES

Ouvrage(s) traversant la commune

TYPE	Influence	Description	PMS (bar)	DN	Longueur (en mètres)	Implantations	Distances S.U.P. (en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
							SUP 1	SUP 2	SUP3
CA	traversant	DN500-1989-ROUSSINES-MERY SUR CHER	67,7	500	1430,13	ENTERRE	195,00	5,00	5,00

Ouvrage(s) ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière : Néant

Installations annexes situées sur la commune : Néant

Installations annexes non situées sur la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière : Néant

Article 2 :

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable de la Préfète rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP 3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3 :

Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4 :

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Article 5 :

En application du R. 555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture ainsi que sur le site Internet des services de l'Etat dans le Cher et adressé au maire de la commune de Graçay.

Article 6 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Cher, le maire de la commune de Graçay, le directeur départemental de la cohésion sociale et de la protection des populations, le directeur départemental des territoires du Cher et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Région Centre-Val de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée ainsi qu'au directeur de GRT Gaz.

Fait à Bourges, le 5 février 2016

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Pour le Directeur départemental et par délégation,
Le Directeur départemental adjoint,

Signé : Thierry PLACE

1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture du Cher (Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations - Service de la santé et de la protection animales et de l'environnement - Unité protection de l'environnement) et de la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement Centre-Val de Loire ainsi que dans la mairie de la commune concernée.

La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée auprès du tribunal administratif d'Orléans (28, rue de la Bretonnerie, 45054 Orléans Cedex 1) par :

- le demandeur dans un délai de deux mois qui commence à courir du jour où la présente décision lui a été notifiée. Les délais de recours prévus par l'article L 514-6 du code de l'environnement ne sont pas interrompus par un recours administratif préalable (gracieux ou hiérarchique) ou par un recours devant une juridiction incompétente,

- les tiers dans un délai d'un an à compter de l'affichage de cette décision.

Par ailleurs, en vertu de l'article L. 515-11 du code de l'environnement, lorsque l'institution des servitudes prévues entraîne un préjudice direct, matériel et certain, elle ouvre droit à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit. La demande d'indemnisation doit être adressée à l'exploitant dans un délai de trois ans à dater de la notification du présent acte. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.

Direction Départementale
des Territoires

Service Habitat
Bureau Politiques de l'Habitat
ddt-sh-bph@cher.gouv.fr

Bourges, le 22 janvier 2026

NOTE

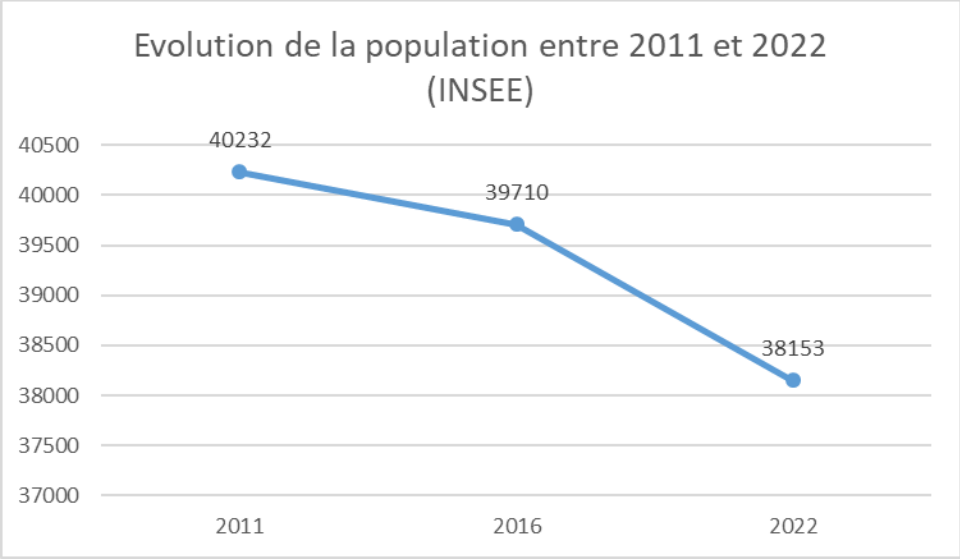
au

Bureau Documents d'Urbanisme et de Planification

Objet : Avis sur le projet de PLUiH Vierzon Sologne Berry

Le présent avis du service habitat ne porte que sur les thématiques liées à la démographie et au besoin de logements qui en découlent.

Le PLUiH Vierzon Sologne Berry comptait 38 153 habitants en 2022 contre 40 232 en 2011, soit une baisse d' environ 5,17 %.



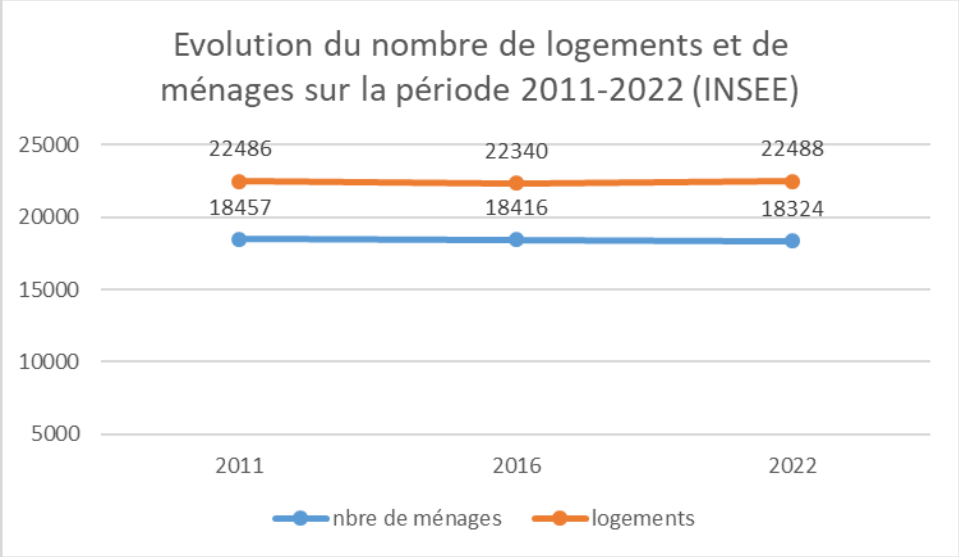
6, place de la Pyrotechnie - CS 20001
18019 BOURGES CEDEX
Tél : 02 34 34 61 00
www.cher.gouv.fr

Comme déjà évoqué lors des différentes réunions de travail, l'ambition d'une croissance démographique de 0,15 % par an (scénario 5 du contenu du rapport de présentation – justification des choix 1.1) le parti-pris des élus d'opter pour l'hypothèse haute, semble très optimiste.

Malgré le phénomène de desserrement des ménages annoncé, on constate tout de même une baisse du nombre de ménages qui ne compense plus la perte de population.

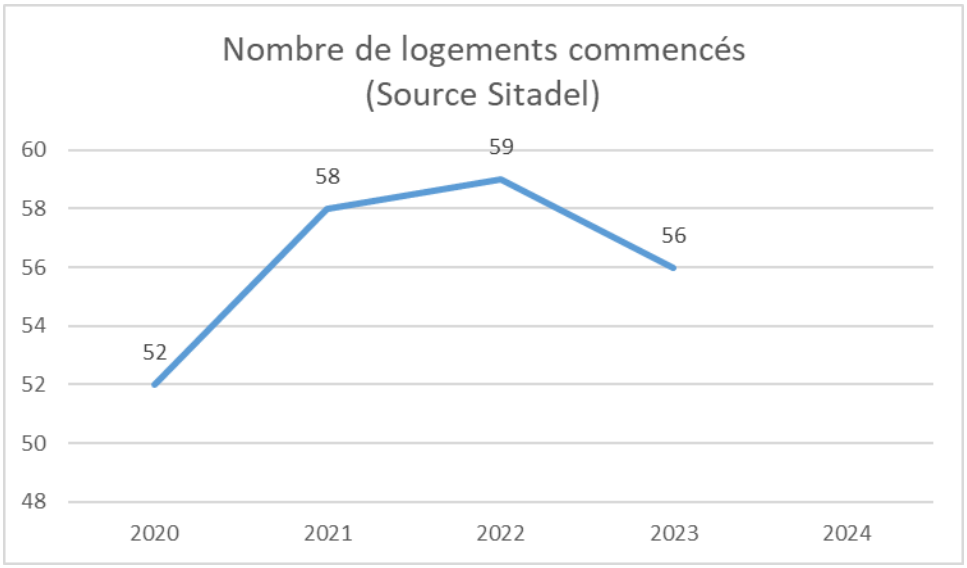
Maintenir une production de logements soutenue lorsque le nombre de ménages diminue ne peut conduire qu'à amplifier le phénomène de la vacance, fort présent sur le territoire.

Par contre, si nous retenons le scénario de forte augmentation démographique le nombre de besoins en logements nous parait cohérent au vu de l'hypothèse retenue par la collectivité d'augmentation de la population, aux besoins de renouvellement du parc, au desserrement du ménage et à la remobilisation de logements vacants.

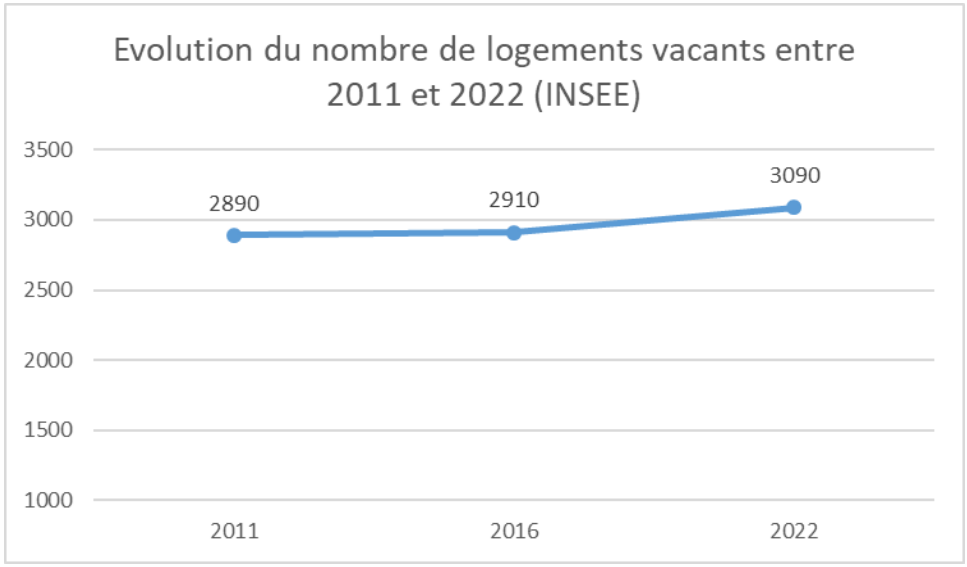


Le rapport de présentation - justifications des choix fixe un objectif de production de 73 logements par an. On peut citer 438 logements sur la période du PLH et 1095 logements sur la période du PLUiH.

Le graphique suivant présente l'évolution des logements commencés entre 2020 et 2023. Ce sont 225 logements qui ont été commencés sur cette période, soit une moyenne de 56 logements par an.

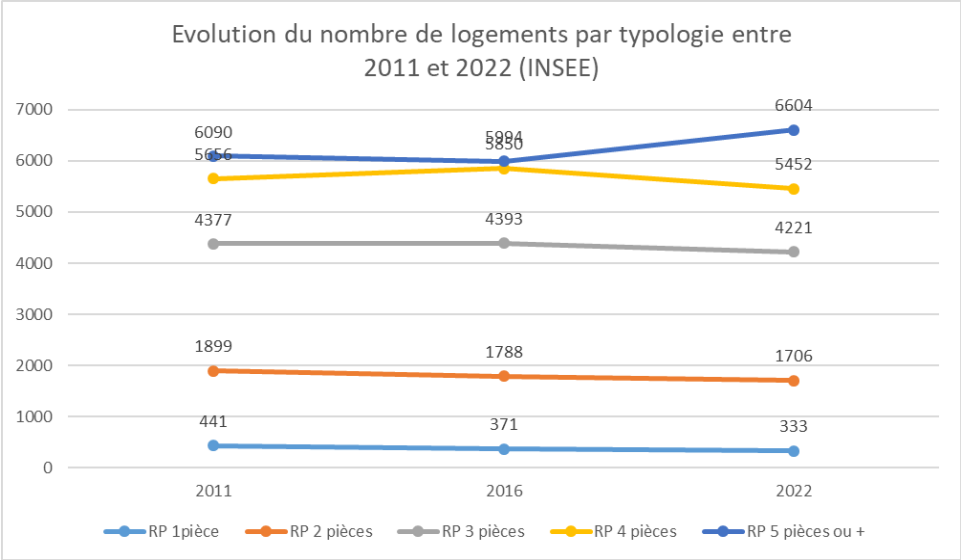


L'objectif de production de 73 logements par an, sur la période 2025/2040, est surévalué.



Au vu du nombre important de logements vacants, l'estimation des besoins en logements paraît supérieure aux besoins réels du territoire.

L'effort pourrait être concentré sur la réduction du parc de logements vacants, l'objectif de remobilisation de 70 logements en 10 ans, soit 7 par an, pourrait être revu à la hausse pour lutter contre la vacance notamment du parc privé qui compte plus de 12,94 % de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022.



Le territoire est doté majoritairement de grands logements, les logements de 4 pièces et plus représentant près de 65,82 % du nombre de logements. Les logements de 1 et 2 pièces ne représentent seulement qu'un peu plus de 11,13 % des résidences principales (source INSEE 2021).

Le choix affiché de diversifier l'offre résidentielle en répondant aux besoins de logements en mobilisant l'existant répond aux politiques de l'habitat.

Pour répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques et pour diversifier l'offre de logements, la production de logements et la remobilisation de logements vacants devront se concentrer sur les logements dits de petite taille.

A noter que la plupart des remarques émises par le service Habitat dans le cadre de l'élaboration du POA ont été prises en compte par le bureau d'études « Espacité », à savoir :

- les partenaires ont bien été identifiés.
- la référence à l'action 3.2 du PDH « Lutter contre la vacance » a bien été reprise dans l'action 5.
- les éléments sur l'encadrement des ventes HLM ont bien été intégrés dans la partie « Contexte » de l'action 9.
- les jeunes actifs qui étaient mentionnés à l'action 12 ont été requalifiés en jeunes ménages pour tenir compte de la restitution de l'étude de besoins en logement pour les jeunes sur la commune de Vierzon qui fait état d'un manque de logement pour les jeunes à faibles ressources ou sans ressource.
- à l'action 14, l'enjeu des gens du voyage a bien été pris en compte pour répondre aux obligations réglementaires de la loi 2000 et des prescriptions du SDAGDV.

Enfin, certaines études ont été revues dans la mesure où le service Habitat peut mettre à disposition de la collectivité des données répondant à certaines de ses actions.

Cependant, une prime de remobilisation des logements vacants dans le parc privé telle que mise en place par la CDC à destination des organismes de logement social (Action 2) de 5000 € pour la production de logements en PLAI et 3000 € pour la production de PLUS pourrait faire partie des initiatives mises en œuvre pour lutter contre la vacance sur le territoire à l'Action 5 du POA. Cette prime pourrait en effet permettre à des bailleurs privés de remobiliser leur logement en logement social.

Gens du voyage

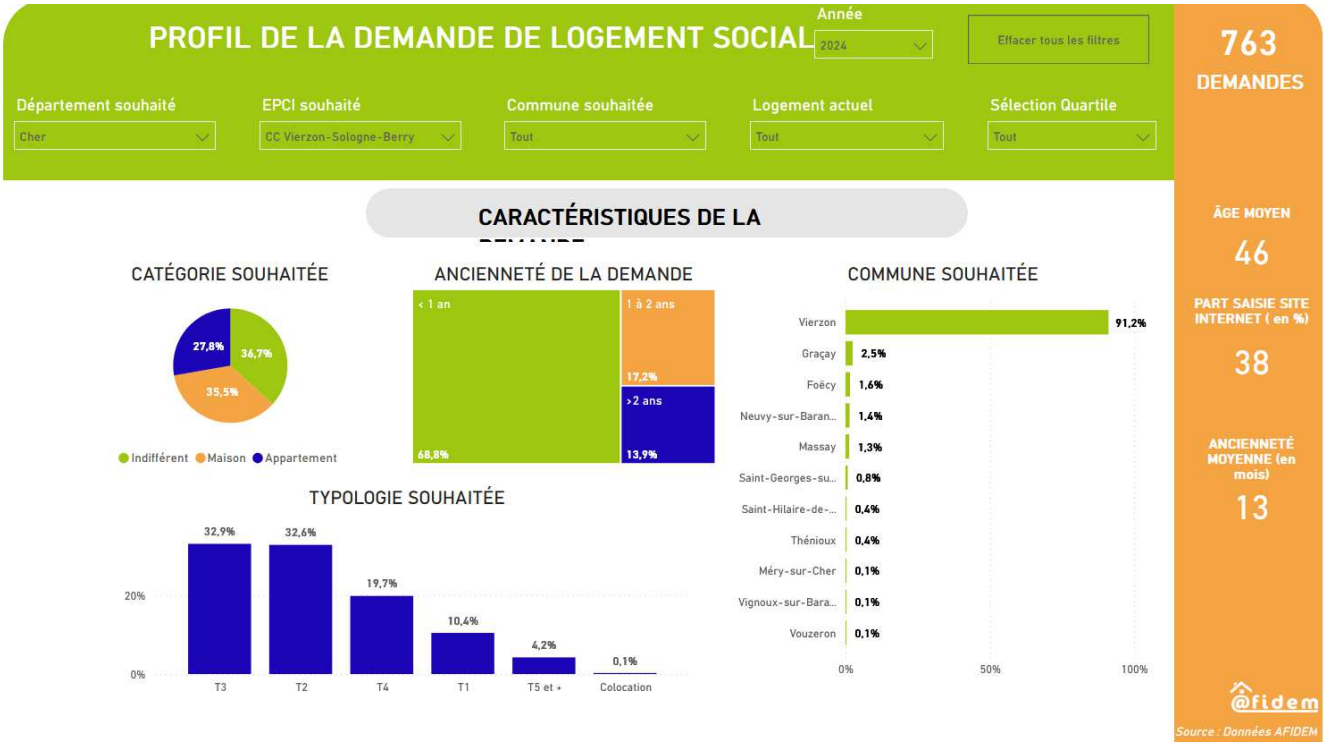
Le PLUiH prévoit un secteur réservé à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. En effet, depuis la loi 2000, la commune dont la population est supérieure à 5000 habitants a obligation de créer une aire permanente d'accueil des gens du voyage prescrite au SDAGV (schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2024-2029).

Conformément au SDAGV, la communauté de communes doit également créer 5 terrains familiaux locatifs ou habitats adaptés et peut, si elle le juge nécessaire, réaliser une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dans l'année suivant l'approbation du SDAGV comme indiqué par l'action 14 du POA.

Logement Locatif Social :

En 2024, le parc social intercommunal comprend 2468 logements locatifs sociaux, dont 2106 à Vierzon. Ces dix dernières années, 216 LLS ont été agréés (hors ANRU) sur le territoire intercommunal, pour une croissance annuelle du parc autour de 1 %. Compte-tenu du taux de pression, cette croissance doit être maintenue, avec un objectif de production annuelle moyenne de 20 à 30 LLS.

Le taux de pression sur le territoire intercommunal se situe à 3,6 demandes pour une attribution, soit 763 demandes pour 210 attributions en 2024 (AFIDEM). Près de 80 % des demandeurs se situent sous les plafonds PLAI et leur âge moyen est de 46 ans. Près de deux tiers des demandes portent sur des T2-T3, 20 % pour des T4. Cette proportion devra être maintenue dans la production de l'offre nouvelle.



Logement privé :

Il est fait mention de l'OPAH-RU qui s'est terminée en 2024 pour expliquer certaines actions. La nouvelle OPAH-RU 2026 ne traite plus de la rénovation énergétique mais des îlots dégradés, de la vacance et un peu de LHI, et uniquement sur certains ilots du centre de Vierzon. C'est un périmètre restreint (géographiquement et thématiquement), or il y a un réel besoin d'encourager et d'accompagner la rénovation énergétique sur l'ensemble du territoire inter-

communal. En 2025 de nombreux dossiers de demandes de subventions ANAH ont été déposés en diffus pour de la rénovation énergétique, montrant que le besoin existe. Pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, la CC pourrait porter un volet 3 accompagnement énergie dans le cadre du pacte territorial du CD18, qui est co-financé avec l'ensemble des EPCI du département hors Bourges Plus.

Conclusion :

1. Les objectifs de production de logements retenus semblent surestimés au vu de la tendance démographique constatée ces dernières années.

2. La remise sur le marché des logements vacants participe à la fois à la restauration de l'attractivité du territoire et à la densification de l'urbanisation, avec pour bénéfice un accès rapproché aux services et équipements de proximité, sans consommation d'espace. Elle contribue ainsi à réduire les coûts énergétiques, tant pour les habitants que pour la collectivité. Une prime de remobilisation des logements vacants du parc privé pourrait être une mesure incitative auprès de bailleurs privés et pourrait permettre la sortie de vacance de certains logements. Pour identifier le potentiel de remise sur le marché des logements vacants, produire un plan d'action et l'intégrer à la réponse aux besoins en logements, la DDT et le conseil départemental peuvent accompagner les collectivités sur la lutte contre la vacance.

3. L'amélioration du parc de logements existants participe à la préservation du cadre de vie, contribue à leur attractivité des territoires et permet d'engager le territoire vers une meilleure sobriété énergétique. Déja engagée dans le cadre des pactes territoriaux France Rénov', l'intercommunalité pourrait envisager de co-financer, avec l'Anah, un accompagnement des ménages les plus modestes dans leurs travaux de rénovation énergétique.

4. Les moyens financiers engagés par la collectivité pour le financement de l'offre nouvelle et la rénovation du logement social constituent une réelle plus-value pour répondre aux besoins des habitants en matière de logements, et un outil pour guider l'action des bailleurs.

5. La vente de logements sociaux (HLM) est encadrée par les articles L443-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation Les 3 objectifs de la vente de logements sociaux par les organismes HLM :

- permettre aux locataires occupants d'accéder à la propriété ;
- favoriser la mixité sociale ;
- obtenir des fonds pour réaliser de nouveaux programmes de logements sociaux.

Les communes ne peuvent s'opposer à la vente de logements sociaux par les organismes HLM que si que si cette vente risque de faire passer la proportion de logements sociaux sur leur territoire en dessous des 25 % exigés par la loi solidarité et renouvellement urbain. Les services de l'État se tiennent à disposition de l'EPCI pour partager le bilan des ventes HLM réalisées.

Le BPH tient à souligner les échanges constructifs entre le bureau d'études Espacité et la personne en charge de l'urbanisme de la CDC qui ont permis l'élaboration d'un POA de qualité.
Sa mise en œuvre nécessitera de déployer des moyens suffisants pour atteindre les objectifs fixés dans chacune de ses 16 actions.

Sujet : Loi APER et documents d'urbanisme
De : DDT 18/SCAPS/BDUP "(Documents" d'Urbanisme et "Planification)" emis par SAISON Beatrice "(Cheffe" de "Bureau)" - DDT 18/SCAPS/BDUP <beatrice.saison.-.ddt-scap-bdup@cher.gouv.fr>
Date : 11/10/2024 à 10:13

Mesdames et Messieurs les élus,

Promulguée le 10 mars 2023, la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, loi APER, vise à déployer massivement les énergies renouvelables sur le territoire français dans les années à venir et permettre ainsi à la France d'atteindre ses objectifs en matière de production et de consommation d'énergie renouvelable, mais également de rattraper son retard en termes de transition énergétique.

Le décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers vient préciser les caractéristiques définissant l'agrivoltaïsme, ainsi que les modalités de contrôle et de sanction des projets concernés. Il définit également la nature des terrains où des installations photovoltaïques (non agrivoltaïques) pourront être autorisées, au travers de l'élaboration d'un document cadre spécifique, en cours d'élaboration dans le Cher.

J'attire votre attention sur les impacts de la loi APER sur votre territoire. En effet, toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme pour une installation agrivoltaïque située en zone A d'un PLUi est autorisable, car il s'agit d'une installation nécessaire à l'activité agricole (et non-plus considérée comme de l'équipement collectif, ni comme une installation photovoltaïque) conformément aux articles L. 151-11 et R. 151-23 du code de l'urbanisme.

Afin de permettre une meilleure lisibilité de votre document d'urbanisme, nous vous invitons à vous appuyer sur les définitions et principes des textes législatifs et réglementaires dans votre règlement, notamment pour :
- différencier l'agrivoltaïsme au titre du L 314-36 du code de l'énergie et le photovoltaïque compatible au titre du L 111-29 du code de l'urbanisme,
- expliciter que l'agrivoltaïsme est autorisé en zone A du PLUi au titre du L. 151-11 et R. 151-23 du code de l'urbanisme.

La loi APER vous permet également :
- de fixer dans votre règlement, en application du I du L 151-42-1 du CU, des conditions à l'implantation des ENR en raison de leur incompatibilité avec le voisinage, ou s'ils portent atteinte au paysage, aux espaces naturels et au milieu environnant ;
- de définir des zones d'exclusion d'ENR, en application du II du L 151-42-1 du CU (également pour limiter l'impact sur voisinage et le milieu environnant). Pour rappel, de telles zones d'exclusion ne pourront être définies qu'en contrepartie de zones d'accélération sur la commune concernée, et lorsque le comité régional de l'énergie (CRE) aura statué sur la suffisance de ces mêmes zones d'accélération en regard des objectifs fixés par la future programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE).

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), vous avez la possibilité de faire référence aux critères introduits par le décret du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations photovoltaïques dans le calcul de la consommation d'espace, afin de conditionner l'autorisation des installations au fait qu'elles ne consomment pas d'ENAF.

Nous pourrons échanger plus amplement sur ce sujet lors de la première réunion du club PLUi qui se tiendra le mardi 15 octobre à 14h00 à la DDT du Cher.

Bien cordialement,

Béatrice SAISON

Cheffe du bureau documents d'urbanisme

et de planification

Service Connaissance, Aménagement
et Planification

6, place de la Pyrotechnie - 18000 BOURGES
Tél : (+33) 2 34 34 61 95 - Mobile : 06 31 98 99 26
www.cher.gouv.fr

PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

| Direction départementale des Territoires

