



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Foncier et urbanisme

AG du syndicat de la propriété privée rurale
16 octobre 2020
Maxime CUENOT



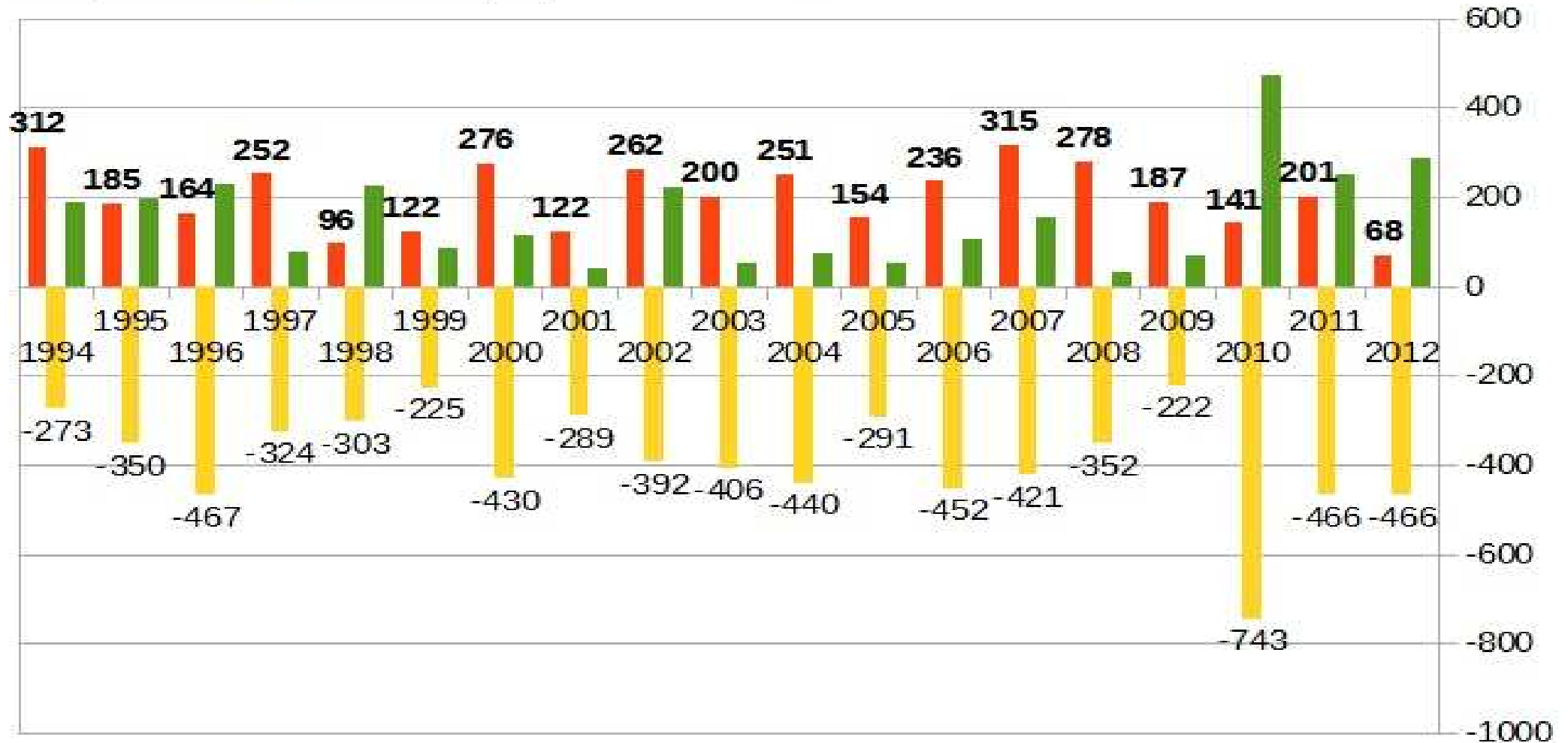
PRÉFET
DU CHER

Liberté
Égalité
Fraternité

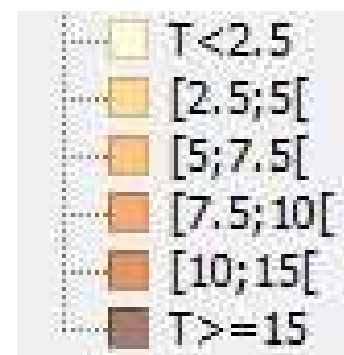
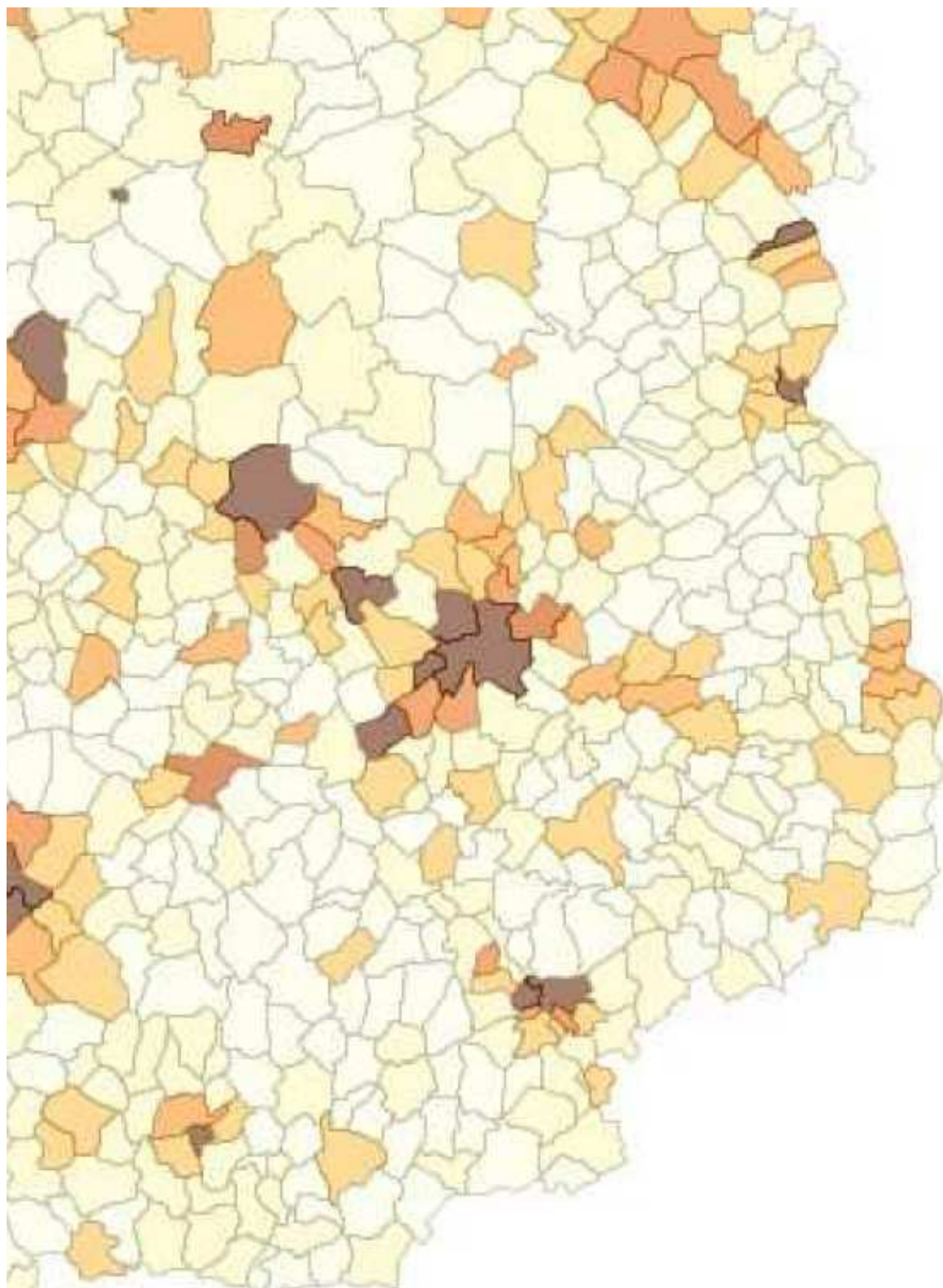
Le foncier du Cher

Département du Cher (18)

■ Naturel ■ Agricole ■ Artificiel



Le foncier du Cher



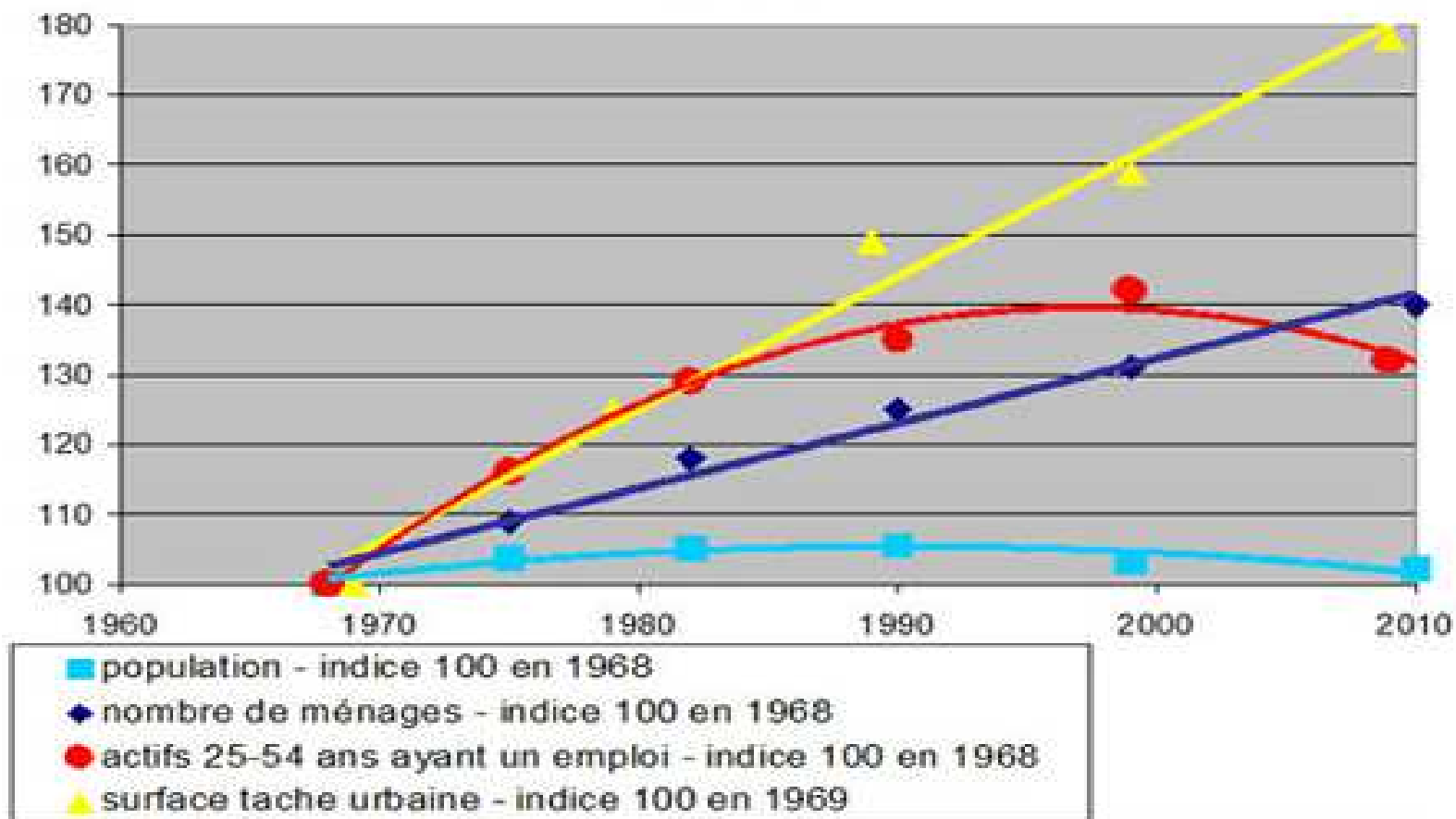
Le foncier du Cher

Classe 1	Régression des surfaces artificialisées avec gain de population
Classe 2a	Croissance de la population \geq à la croissance des surfaces artificialisées
Classe 2b	Perte de population \leq à la régression des surfaces artificialisées
Classe 2c	Recul des surfaces artificialisées \leq au recul de la population
Classe 3	Croissance des surfaces artificialisées relativement faible mais $>$ à la population
Classe 4	Croissance forte des surfaces artificialisées et mais moins rapide que 2x celle de la population
Classe 5	Croissance forte des surfaces artificialisées et 2X plus rapide que celle de la population
Classe 6	Croissance des surfaces artificialisées avec perte de la population

Région	Taux d'évolution des surfaces artificialisées	Indice de fiabilité du taux d'évolution	Taux d'évolution de la population	Indicateur d'étalement urbain	Classe
Alsace	1,1%	0,99	0,7%	1,6	3
Aquitaine	2,2%	1,00	1,6%	1,4	4
Auvergne	1,8%	1,00	0,2%	7,7	5
Basse-Normandie	2,2%	0,99	0,3%	7,0	5
Bourgogne	1,2%	0,95	0,0%	27,9	3
Bretagne	2,1%	1,00	1,4%	1,6	4
Centre	1,8%	1,00	0,7%	2,5	5
Champagne-Ardenne	1,1%	0,98	-0,5%	-2,3	6
Corse	3,1%	1,00	2,6%	1,2	4
Franche-Comté	1,9%	1,00	0,5%	3,8	5
Haute-Normandie	2,5%	1,00	0,4%	6,0	5
Île-de-France	1,1%	1,00	1,3%	0,9	2a
Languedoc-Roussillon	1,7%	0,99	2,5%	0,7	2a
Limousin	1,6%	1,00	-0,1%	-26,8	6
Lorraine	1,4%	1,02	-0,1%	-9,9	6
Midi-Pyrénées	2,0%	1,00	1,8%	1,1	4
Nord-Pas-de-Calais	1,5%	0,98	0,3%	4,3	3
Pays de la Loire	2,0%	1,00	1,4%	1,4	4
Picardie	1,2%	0,99	0,7%	1,6	3
Poitou-Charentes	1,9%	1,01	1,1%	1,7	4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,8%	1,05	1,8%	1,0	4
Rhône-Alpes	1,6%	0,92	1,6%	1,1	3
France métropolitaine	1,7%	0,99	1,1%	1,6	

Le foncier du Cher

tendances d'évolution de la tache urbaine, de la population et de l'emploi des 25-54 ans - département du Cher



Sources : INSEE RP, DGFIP fichiers fonciers, traitement DDT du Cher



PRÉFET
DU CHER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le foncier du Cher

En situation d'étalement urbain :

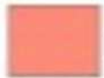
- Forte progression de la tache urbaine :



avec baisse de population

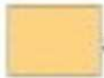


beaucoup plus rapide que la croissance de population



plus rapide que la croissance de population

- Faible progression de la tache urbaine :



avec baisse de population

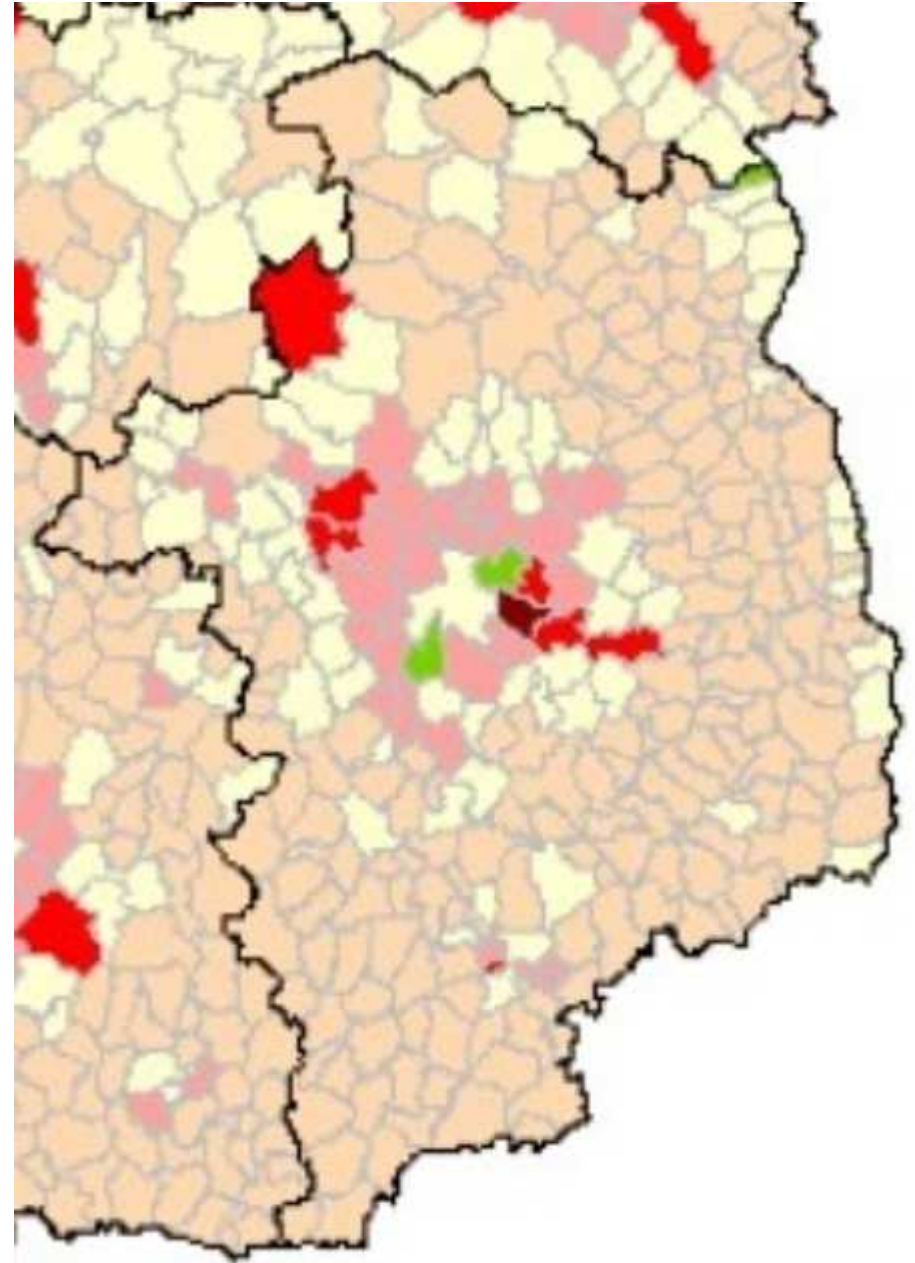


plus rapide que la croissance de population

En situation de densification de population :



Croissance de population > croissance de la tache urbaine



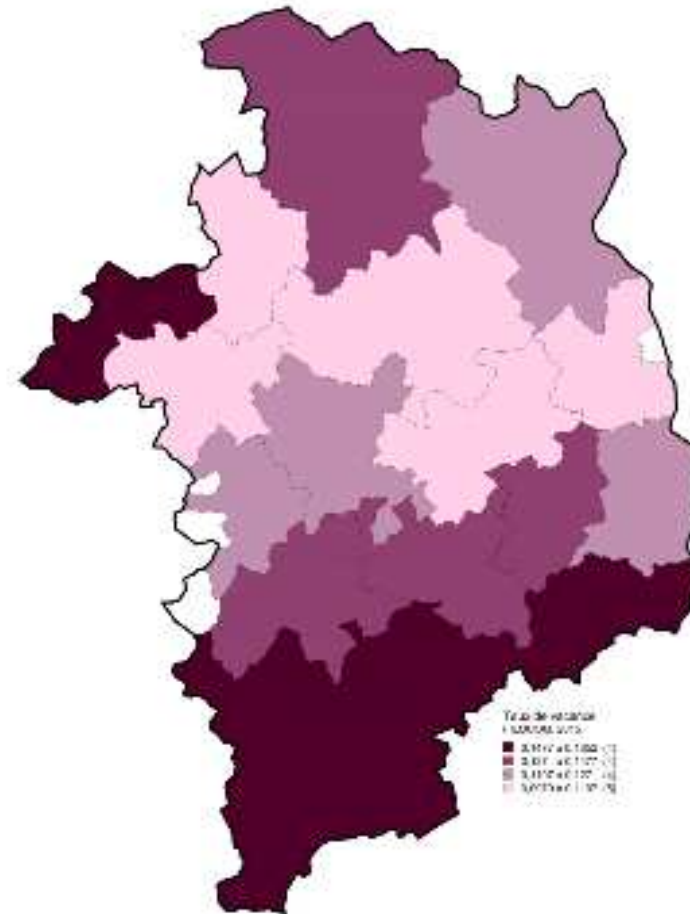


PRÉFET
DU CHER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le foncier du Cher

Territoires	Taux de vacance 2015
Cher	12,7%
Eure-et-Loir	8,4%
Indre	12,6%
Indre-et-Loire	7,8%
Loir-et-Cher	10,2%
Loiret	8,8%
Centre-Val de Loire	9,6%
France de province	9,4%



Les règles d'urbanisme

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)
 - Le règlement national d'urbanisme (RNU)
 - La carte communale (CC)
 - Le plan local d'urbanisme (PLU)
-

Le SCoT

- 4 SCoT sur le territoire du Cher
 - « document chapeau » d'orientations sur l'aménagement du territoire :
 - basé sur la démographie, l'environnement, l'économie
 - fixe la politique d'aménagement durable (urbanisme, mobilité, protection, équipements, développement, logement)
 - il fixe un faisceau de contraintes, un schéma de développement et des objectifs de consommation économe d'espace
-

Le RNU

- C'est le cadre légal des documents d'urbanisme et le règlement supplétif
 - Une règle essentielle : la constructibilité limitée aux parties urbanisées
 - Des exceptions :
 - adaptation du bâti existant
 - les constructions nécessaires à l'activité agricole (y compris aval) et les équipements collectifs sans être incompatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière
 - les constructions incompatibles avec le voisinage
 - les constructions sur délibération du conseil municipal
-

La carte communale

- C'est un document simplifié (donc moins coûteux) permettant de fixer une stratégie foncière
 - Elle fixe les zones C et NC
 - En secteur non constructible, restent autorisés les annexes, extensions, les équipements collectifs, les constructions pour l'exploitation A/F
-

Le PLU(i)(h)(d)

- C'est le document d'urbanisme le plus complet
 - Ses éléments réglementaires essentiels :
 - le plan de zonage U – AU – A – N (+ sous-destinations)
 - le règlement
 - les orientations d'aménagement et de programmation
 - les STECAL
 - en zone A/N peuvent être autorisés :
 - les équipements collectifs, les constructions pour l'exploitation agricole ou forestière
 - extensions et annexes, changements de destination
-

La situation dans le Cher

- état des documents d'urbanisme
- avancement de la réflexion PLUi

=> site internet de l'État cher.gouv.fr

<https://www.cher.gouv.fr/Publications/Etudes-observatoires-et-cartes-du-departement-du-Cher/Cartotheque-du-territoire/Urbanisme>

Impact sur le foncier rural

- En RNU ...
 - les parties urbanisées
 - la délibération du conseil municipal
 - En carte communale ...
 - les secteurs constructibles
 - En PLU ...
 - les secteurs U et AU
 - Partout (éventuellement sous condition) :
 - les annexes et extensions
 - les constructions pour l'exploitation AF et les équipements collectifs
-

La CDPENAF

- Une mission d'abord **pédagogique**
 - Composition : Etat, collectivités, représentants des intérêts NAF, chambre des notaires
 - Rôle sur les autorisations d'urbanisme
 - avis ***simple*** dans les cartes communales (pour l'exploitation agricole) et le RNU hors parties urbanisées
 - avis ***conforme*** sur la constructibilité sur délibération du conseil municipal en RNU
 - avis ***conforme*** pour les changements de destination en PLU
-

La CDPENAF

- Rôle sur les documents d'urbanisme
 - avis simple sur les SCoT
 - avis simple sur les cartes communales
 - avis simple sur les demandes de dérogation à l'urbanisation limitée (hors SCoT)
 - avis simple sur les PLU (dans leur ensemble + sur chaque STECAL + sur les règlements des zones A et N)
 - Autosaisine pour les projets d'envergure (ZAC, photovoltaïque ...) et les PADD
-

La CDPENAF

- Quels sont les grands sujets d'actualité ?
 - l'élaboration des PLU intercommunaux
 - l'élaboration / la révision des SCoT
 - le développement du photovoltaïque sur terres à vocation agricole
-