

Guéret, le **28 JAN, 2026**

Le préfet

à

Monsieur le Président
Communauté de communes de
Creuse Sud-Ouest
Route de la Souterraine
23400 Saint-Dizier-Masbaraud

Affaire suivie par :

Delphine Noizat

Chargée de projet planification

Tél : 05 55 61 20 55

Courriel :

delphine.noizat@creuse.gouv.fr

OBJET : Observations des services de l'État sur le projet d'élaboration de la carte communale de Sardent

REF. : Votre courrier en date du 1^{er} septembre 2025

P.J. : 1

Le conseil communautaire de la communauté de communes de Creuse Sud-Ouest a fait parvenir aux services de l'État une demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation limitée accompagnée du dossier d'élaboration de la carte communale de Sardent.

Je tiens à souligner la qualité rédactionnelle et visuelle générale du dossier qui facilite la compréhension des choix d'urbanisme retenus par les élus et permettra une consultation aisée par les administrés.

Vous trouverez ci-joint les observations des services de l'Etat suite à l'analyse du dossier transmis.

La commune de Sardent est marquée par une baisse démographique constante depuis 1968, qui semble légèrement s'atténuer depuis les années 2000, avec un déclin annuel moyen de 0,25 % sur les dix dernières années de référence (2011-2021).

Malgré ce constat, vous avez fait le choix de retenir un scénario de croissance démographique, à hauteur de 0,15 %/an. Ce scénario de rupture paraît ambitieux et devra être justifié au regard de la mise en œuvre d'actions concrètes sur le territoire pour gagner en attractivité.

Les besoins en logements identifiés à partir du scénario démographique retenu sont assez cohérents mais mériteraient d'intégrer une mobilisation plus importante de logements vacants car seulement 2 logements, sur les 80 recensés par l'INSEE en 2022, ont été identifiés pour être remis sur le marché. Ces choix permettraient de ne pas sur-estimer les besoins bruts en logements et de réduire l'étalement urbain prévu dans le document d'urbanisme.

L'étude de densification menée apparaît de qualité et permet d'identifier un potentiel d'implantation de 22 logements en dents creuses ramené à 13 logements après avoir appliqué 2 coefficients de rétention, 25 et 50 % suivant plusieurs critères. Ce second taux de 50 % paraît trop élevé, il convient de le revoir à la baisse sachant que la moyenne est plutôt de l'ordre de 30 à 40 %.

De plus, le nombre de logements prévus par rapport à la surface totale est beaucoup trop faible (4 à 5 logements par hectare), il faudrait tendre vers 10 logements à l'hectare ce qui permettrait de réduire les surfaces en extension.

En application de la loi Climat et Résilience, la consommation effective d'espaces, quelle que soit la destination (habitat, équipements, activités économiques), ne respecte pas l'objectif de réduction de moins 49 % appliqué à la consommation de la période de référence 2011/2021 qui est de 2,84 ha. Ainsi, la consommation d'ENAF ne devrait pas dépasser 1,45 ha sur la période 2021-2031. Or selon les données des fichiers fonciers, la consommation d'ENAF cumulée sur la période 2021-2023 est déjà de 2,18 ha et donc supérieure aux objectifs de la période 2021/2031.

Cette analyse qui résulte d'une évaluation des services de l'Etat n'a pas été réalisée dans le rapport de présentation du bureau d'études en charge de la carte communale. Le projet de carte communale ne démontre pas la prise en compte des objectifs de réduction du SRADDET. Le rapport mentionne même à la page 155 un objectif de réduction de la consommation foncière de 50 % au lieu des 49 % prévus.

Une modération plus marquée est donc nécessaire pour être en cohérence avec le SRADDET. Il est donc essentiel de limiter les secteurs en extension. J'attire votre attention particulièrement sur ce point en raison du fait qu'une consommation d'espaces non conforme aux objectifs de sobriété foncière a déjà été un motif d'annulation de documents d'urbanisme par voie juridictionnelle.

En application de l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, vous veillerez à annexer ce courrier et les observations des services de l'État au dossier d'élaboration de carte communale soumis à enquête publique.

Les services de la direction départementale des territoires (DDT) restent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile sur le contenu de ce courrier.

Le Préfet,


Jean-Philippe LEGUEULT