



Communauté de Communes Val de Cher Controis

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Réunions publiques – 4, 5 et 6 avril 2017*

**Présentation du diagnostic et du PADD**

- Introduction
  - La démarche de PLUi
  - Les grands objectifs de l'élaboration du PLUi
  - Les étapes de l'élaboration du PLUi
  - Le cadre réglementaire
  - La concertation
- Du diagnostic territorial aux orientations du PADD
  - Axe 1
  - Axe 2
  - Axe 3
  - Axe 4
- Débats et questions

### La démarche du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- Le PLUi est un **outil réglementaire de planification et d'aménagement** qui :
  - précise les **affectations générales** des sols
  - définit les **règles des droits à construire** pour l'habitat, pour les activités économiques, dont agricoles, pour les équipements, services, etc.
  - définit les **zones de protection des espaces naturels et de mise en valeur des paysages**
- Document de portée générale, il traduit également le **projet communautaire** pour la **décennie à venir**, dans le respect des objectifs de développement durable
- Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Val de Cher Controis a prescrit par délibération du 30 novembre 2015, l'élaboration du PLUi, qui couvre les **29 communes** du territoire
- Depuis le 01/01/2017, la **CC a fusionné avec la CC du Cher à la Loire**, mais les deux procédures d'élaboration de PLUi restent **distinctes**

## Les « 29 »



### Les documents d'urbanisme actuels des communes

- 10 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)
- 4 Plans d'Occupation des Sols (POS)
- 14 cartes communales
- 1 commune sous Règlement National d'Urbanisme (RNU)
  
- Ces documents vont rester en vigueur pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...) **jusqu'à l'approbation du PLU intercommunal** qui va, à son entrée en vigueur, succéder et se substituer à tous les documents communaux

### Pourquoi élaborer un PLUi ?

- Construire un **projet de territoire** global, cohérent et stratégique pour les 10 ans à venir à l'échelle de la communauté de communes Val de Cher Controis, adapté aux enjeux et aux réalités actuelles du territoire
- Anticiper le **transfert de la compétence PLU** aux communautés de communes au 27 mars 2017 (transfert réalisé en 2015 pour Val de Cher Controis)
- Respecter les **délais** s'imposant aux communes pour leur document d'urbanisme :
  - Intégration des dispositions des lois Grenelle et ALUR avant le 01/01/2017
  - Report du délai au 31/12/2019 pour les communes intégrées à un PLUi

### Les grands objectifs de l'élaboration

(cf délibération de prescription du PLUi du 30 novembre 2015) :

1/ Faire naître une **cohésion territoriale** à travers la mise en œuvre d'un projet de territoire porteur d'avenir permettant notamment :

- de définir de grandes orientations stratégiques en matière de **développement économique et touristique** porteuses d'emplois
- tout en programmant l'accueil parallèle de nouvelles populations en vue d'assurer un **renouvellement démographique**

2/ Mener une réflexion globale à l'échelle du territoire communautaire en privilégiant la **densification des bourgs et la préservation des espaces agricoles**, et en réinterrogeant les réserves foncières communales et les logements vacants

3/ S'interroger à travers ce projet de territoire, sur la **création de communes nouvelles** cohérentes avec les bassins de vie locaux

4/ Inscrire la réflexion communautaire dans une démarche élargie prenant en considération le moment venu, **toute orientation de portée supérieure** en matière d'aménagement du territoire et **travailler en coopération** avec les EPCI voisins

## Le contenu du PLUi

<b>I - Rapport de présentation</b> Etat initial du site et de l'environnement et diagnostic territorial + Justification des choix + évaluation environnementale		
<b>II - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b> Traduction du projet communautaire		
<b>III – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b> Traduction opérationnelle du projet sur les sites à enjeux	<b>IV - Règlement graphique</b> Plan de zonage qui délimite : <ul style="list-style-type: none"><li>- les zones urbaines U</li><li>- les zones à urbaniser AU</li><li>- les zones agricoles A</li><li>- les zones naturelles et forestières N</li></ul>	<b>V - Règlement écrit</b> Définition des conditions d'occupation et d'utilisation du sol pour chaque zone
<b>VI – Annexes</b> Notamment les servitudes d'utilité publique et les informations & obligations diverses (réseaux...)		

### Les étapes de l'élaboration du PLUi

Délibération prescrivant la révision du PLUi et définissant les modalités de concertation

*Novembre 2015*

Élaboration du **diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement**

**Définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- Ateliers thématiques
- Réunions publiques

**Débat** en Conseil Communautaire sur les **orientations générales du PADD**

*Mai 2017*

Élaboration des **pièces réglementaires** : OAP, règlement écrit et règlement graphique (zonage), finalisation du rapport et **justifications** en vue de l'arrêt de projet

- Réunion publique

**Délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de PLUi** et tirant le **bilan de la concertation**

*Début 2019*

Consultation du projet de PLUi arrêté par les **Personnes Publiques Associées (3 mois)**

**Enquête publique** (1 mois) + élaboration du rapport par le commissaire enquêteur (1 mois)

Modifications éventuelles du projet suite aux remarques des PPA et de la population lors de l'enquête publique

**Délibération** du Conseil Com. **approuvant le PLUi**

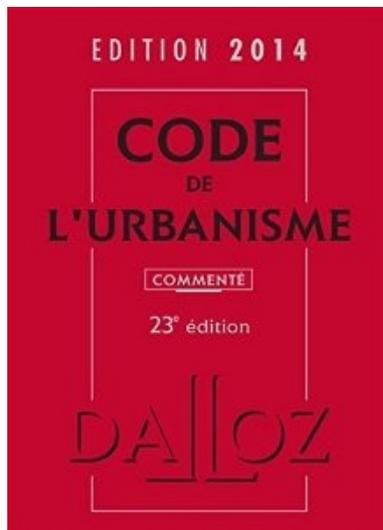
*Fin 2019*

### Le cadre réglementaire du PLUi



Le PLUi évolue dans un contexte réglementaire et supracommunal régi par :

- Le **Code de l'Urbanisme** (et de l'Environnement)
- Les principales Lois qui s'imposent :
  - **Loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbains, 13/12/2000)
  - **Loi Grenelle II** (Engagement National pour l'Environnement, 12/07/2010)
  - **Loi ALUR** (Accès au Logement et Urbanisme Rénové, 24/03/2014)
  - **Loi LAAAF** (Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, 13 / 10/2014)



### La concertation



**Une obligation réglementaire...** : (Article L.300-2 du CU) « L'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées »

**...et une évidence** : La mise en œuvre du projet communautaire exprimé dans le PLUi nécessite que celui-ci soit **compris et accepté par tous**. Pour être compris, il doit être expliqué et partagé, la concertation prend là tout son sens

Les habitants peuvent **s'informer et participer** à la démarche du PLUi à travers :

- les **articles dans les bulletins** communaux et intercommunaux
- la rubrique du **site internet** [www.val2c.fr](http://www.val2c.fr) dédiée à la démarche
- la réalisation de **panneaux de communication** pédagogiques
- les **réunions publiques**
- les **registres** mis à disposition de la population dans les locaux de la CC Val de Cher Controis et dans les 29 mairies
- la participation aux **ateliers de concertation** des 7 et 8 mars 2017
- la mise en service d'une **adresse courriel** dédiée au PLUi : [plui@val2c.fr](mailto:plui@val2c.fr)

### **Du diagnostic territorial aux orientations du PADD**

- AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique
- AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée
- AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis
- AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

### Les objectifs de l'AXE 1

AXE 1 : Développer  
l'attractivité du territoire  
en valorisant ses différents  
atouts et sa position  
stratégique

- Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi
- Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire
- Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population

## Les éléments du diagnostic

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

### Une attractivité économique modérée et inégale à l'échelle de la CC

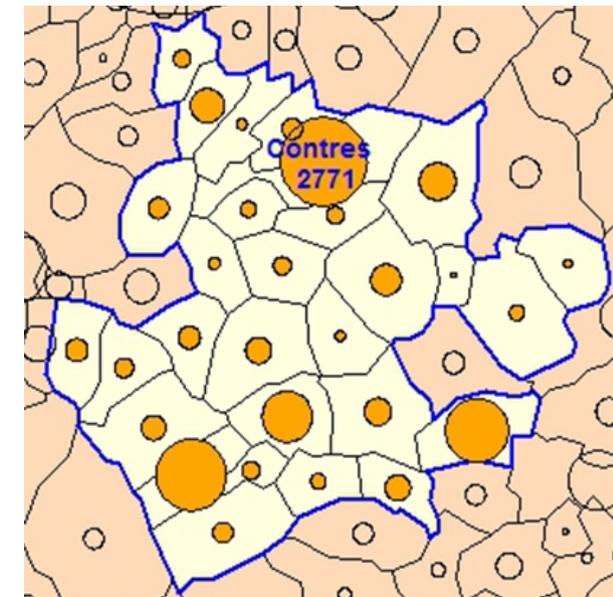
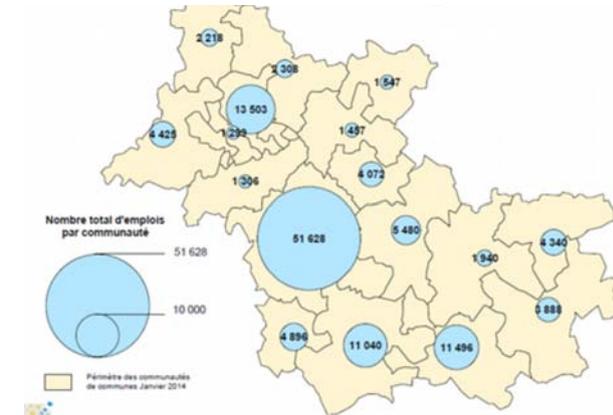
- 11 039 emplois en 2012, 4ème position du département
- Part des chômeurs en hausse : 8,7 %
- Un indice de concentration d'emploi <100 (83,9 en 2012)

**Un dynamisme concentré dans les pôles** de Contres, St-Aignan/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher (mais en perte de vitesse)

**Une dominance du secteur tertiaire** (61,5 % des emplois), l'agriculture et l'industrie en perte d'emplois

**D'importantes zones d'activités** (27 zones d'activités/14 communes)

**Influence de Blois et de Romorantin**



Nombre d'emplois en 2012

### Les orientations du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

- Assurer le **maintien des activités existantes** sur le territoire et leur offrir des **possibilités d'évolution** sur site
- Implanter les **moyennes et grandes entreprises** fortement génératrices d'emplois et de flux **dans les 3 pôles ou à proximité des 2 échangeurs d'autoroute et des gares**
- Accueillir dans des **zones économiques de proximité** réparties sur le territoire des petites entreprises, ou moyennes entreprises à rayonnement plus local
- Permettre l'**installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations** sur l'ensemble des communes



### Les orientations du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

- Permettre et favoriser la **requalification des friches**
- Développer une démarche de **marketing territorial** en complément de l'offre en foncier et immobilier d'entreprise
- Favoriser l'innovation et permettre l'**implantation d'entreprises de type start-up**
- Favoriser l'émergence de **pôles de compétitivité**
- Favoriser la **complémentarité des entreprises** présentes dans les zones d'activités



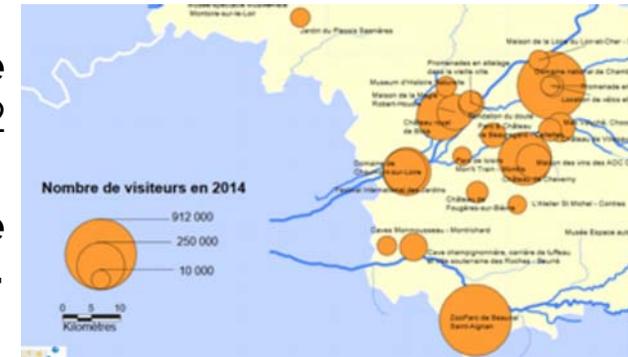
## Les éléments du diagnostic

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

### Une offre touristique variée

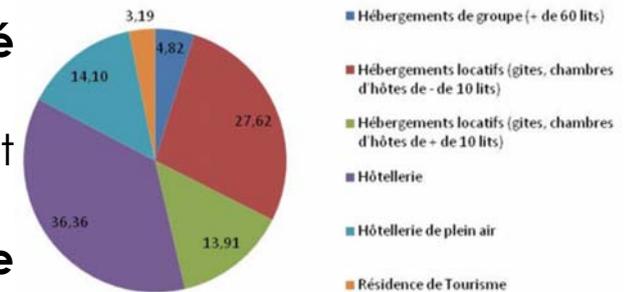
- Le ZooParc de Beauval, 1<sup>er</sup> site touristique de la région avec 1,2 millions de visiteurs par an
- Activités orientées vers la **découverte du patrimoine et les activités de plein-air au bord du Cher**
- Territoire traversé par des **sentiers de randonnée pédestre et cycliste**



Sites touristiques et monuments en Loir-et-Cher dépassant 10 000 entrées  
(Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher, mai 2015)

### Les hébergements touristiques

- Localisés principalement à **proximité du Val de Cher**
- La moitié des lits en hébergement hôtelier sont **localisés sur St-Aignan**
- **Un manque d'hébergements de groupes**



Offre en lits marchands selon la typologie des hébergements dans le Val de Cher Controis\*  
(Source : Agence de Développement Touristique Loir-et-Cher – Cœur Val de Loire, octobre 2016)  
\*les communes de Mareuil sur Cher, Meusnes et Rougeou ne sont pas intégrées au décompte

### Les orientations du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

- Valoriser la **situation stratégique** du territoire et mettre en avant **ses spécificités**
- Développer une **activité touristique et de loisirs variée et complémentaire** et proposer une **offre adaptée et diversifiée**
- Mettre en valeur et développer les **sites naturels touristiques existants**
- Valoriser à des fins touristiques le **patrimoine**
- Assurer le **maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques** existants et leur offrir des possibilités d'évolution



## Les orientations du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

- Développer l'**offre d'hébergement touristique** bâtie et de plein air et l'**offre de restauration**
- Prendre en compte le **zoo de Beauval** dans l'équilibre touristique du territoire et lui permettre un **développement aux impacts maîtrisés**
- Promouvoir les **produits locaux du terroir** auprès des touristes
- Maintenir et développer le **réseau d'itinéraires de promenade et randonnée piétonne, cycliste et équestre**
- Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la **navigabilité du Cher canalisé** en lien avec la mise en œuvre du SAGE Cher Aval
- Améliorer la **circulation et les déplacements** en lien avec les besoins touristiques



## Les éléments du diagnostic

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population

**34606 habitants** en 2012, soit 10 % de la population départementale

- Une **croissance démographique** portée à l'échelle intercommunale
- Alimentée par un **solde migratoire apparent supérieur au solde naturel**
- Une attractivité portée par la **proximité avec l'aire urbaine de Blois et le bassin d'emplois de Contres**

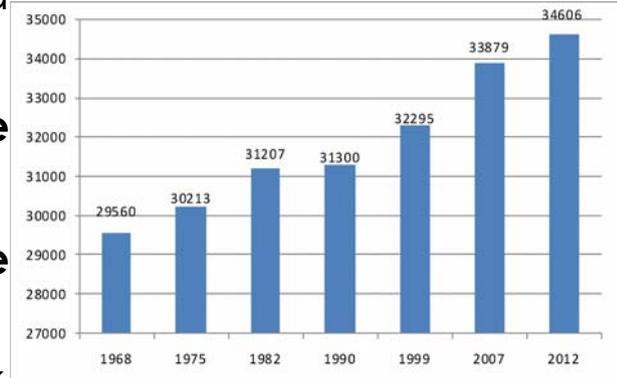
Des petites communes plus attractives que les **villes-centres, en déclin**

Une **population vieillissante** à l'échelle intercommunale (indice de jeunesse = 0,7)

Un **desserrement des ménages** : moyenne de 2,2 personnes par ménage en 2012

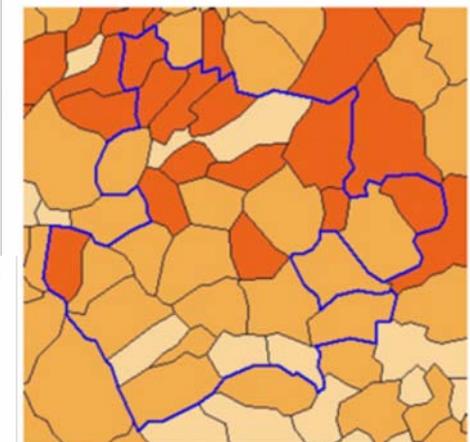
Le **secteur nord attire davantage de familles**

Evolution de la population de la CC du Val de Cher  
Contrôles de 1968 à 2012



Résidences principales :

nombre moyen de personnes en 2012



Source : Insee, RP 2012-exploitation principale © IGN - Insee 2016  
Territoire : 2.2 ; Zone de comparaison : 2.2

### Les orientations du PADD

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique

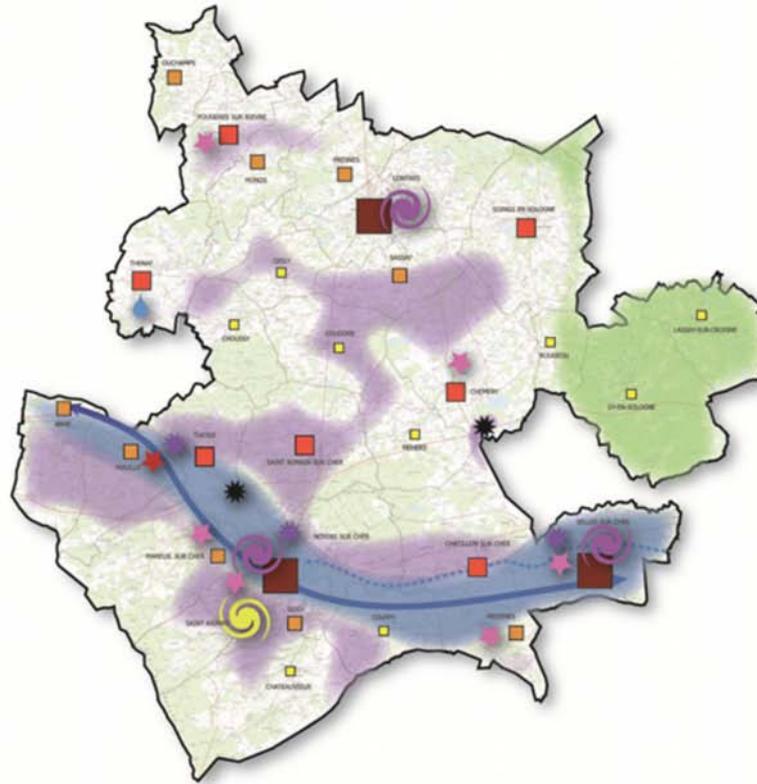
Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population

- Viser un rythme ambitieux de croissance démographique de 0,76 % par an, permettant d'atteindre environ **39 100 habitants à l'horizon 2029**
- Répartir le gain de population selon les **niveaux de centralités** (présence d'équipements, services, commerces,...)
- Permettre le renouvellement et un **développement maîtrisé de toutes les communes**
- Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire en favorisant l'**accueil de jeunes ménages**
- Accueillir une **population diversifiée** et favoriser la **mixité sociale**
- Assurer la **production des logements nécessaires** pour maintenir le niveau de population existante et pour atteindre l'objectif de croissance démographique

# AXE 1

## La carte de synthèse de l'AXE 1

AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique



### Orientations générales du PADD

**AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique**

**Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi**  
Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux :

-  dans les 3 pôles
-  à proximité des gares
-  à proximité des échangeurs d'autoroute

**Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire**

-  Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire
-  Valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain
-  Valoriser le patrimoine historique : exemple des principaux châteaux

**Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants :**

-  la vallée du Cher
-  le vignoble
-  la Sologne
-  le canal de Berry
-  l'étang du Roger
-  Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé et développer le réseau d'itinéraires de promenade, en particulier le Cher à Vélo

**Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population**

Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

-  dans les centralités majeures
-  dans les centralités secondaires
-  dans les centralités locales
-  dans les communes rurales

### Les objectifs de l'AXE 2

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

- Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise
- Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population
- Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports en commun du territoire et les mobilités
- Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques
- Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

## Les éléments du diagnostic

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise

### Un parc de logements qui s'agrandit

- 18 900 logements en 2013
- Un développement principalement dans les communes de taille moyenne de l'aire urbaine de Blois et du bassin d'emplois de Contres

Une **augmentation du nombre de petits ménages** alors que la **taille des logements est relativement élevée**

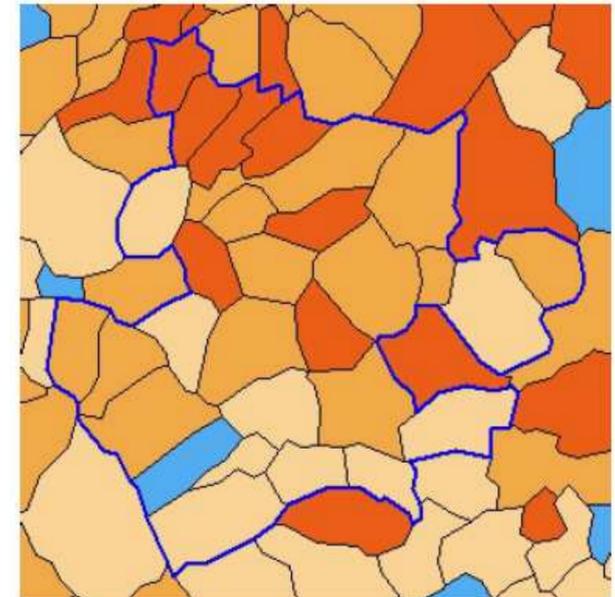
**Des logements vacants nombreux et en hausse** (10,7 % du parc)

- Une vacance importante dans les communes de taille importante : Saint-Aignan, Selles-sur-Cher, Noyers-sur-Cher

Un parc de **logements anciens**

Un parc de **logements locatifs sociaux peu développé** (7,6 % des RP)

Evolution du nombre de logements entre 2007 et 2012



### Les orientations du PADD

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher contoise



- Prévoir la réalisation d'environ **2300 logements neufs en 10 ans**
- Répartir l'effort de production de nouveaux logements selon les **niveaux de centralités des communes**
- Prévoir des **secteurs de développement de l'urbanisation** dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes
- Prévoir une **offre en logements répartie et diversifiée** et assurer un parcours résidentiel complet
- Consolider l'**offre en logements sociaux**
- Encourager une **réappropriation progressive du parc de logements vacants**
- Permettre l'**évolution et l'amélioration du bâti existant**
- Permettre le **changement de destination** dans les espaces agricoles et naturels
- Anticiper le vieillissement de la population en créant les conditions du **maintien des personnes âgées sur le territoire**
- Répondre aux **besoins d'accueil des gens du voyage**

## Les éléments du diagnostic

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population

### Des équipements à portée supra communale

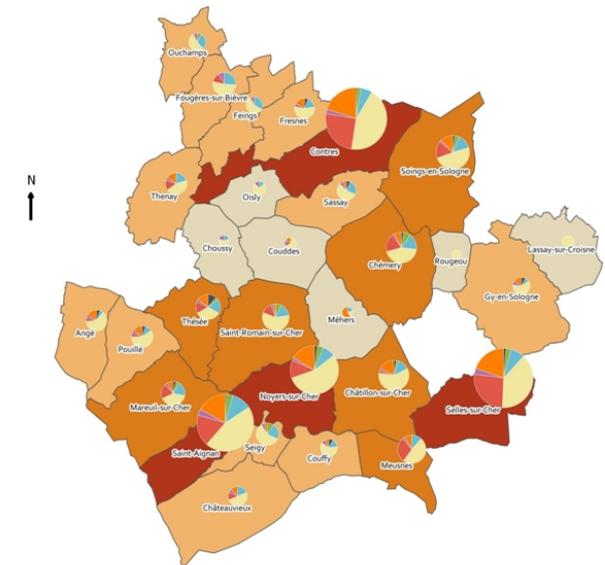
- RAM, médiathèques, cinémas, centre aquatique, maisons de l'emploi,...

### Les équipements scolaires

- Un réseau d'écoles maillant le territoire** (seules Rougeou, Méhers et Lassay-sur-Croisne n'en ont plus)
- Plusieurs écoles fonctionnent en **Regroupement pédagogique intercommunal (RPI)**

### Les équipements de santé

- 7,2 médecins pour 10 000 habitants**
- Concentration des équipements de santé **dans les pôles structurants**



Source : base permanente des équipements INSEE – 01/01/2015  
Réalisation : G2C Territoires

#### Légende

Niveau de services des communes



Equipements par domaine



### Les orientations du PADD

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population

- Développer l'**offre en équipements et services** et l'**adapter aux besoins des habitants** actuels et futurs :
  - maintenir et développer l'offre en **équipements communautaires structurants**, en privilégiant les 3 pôles principaux pour les équipements majeurs, et en favorisant les pôles relais pour les équipements secondaires
  - maintenir un **maillage** d'équipements de proximité sur tout le territoire
  - étudier la **mutualisation** de certains équipements

Il s'agit notamment de :

- Maintenir le **maillage des écoles** présentes sur le territoire
- Veiller à l'**adéquation entre l'offre et les besoins** de la population pour les équipements petite enfance, enfance, et jeunesse
- Développer une **offre de services à la personne à destination des personnes âgées**
- Développer les **structures de santé** pour améliorer l'offre de santé sur le territoire

## Les éléments du diagnostic

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports en commun du territoire et les mobilités

### Un réseau viaire structuré

Présence de **points durs de circulation**

**Une part importante de la voiture individuelle** dans les déplacements domicile-travail (85 % ; 1,5 % pour les TC)

**Un réseau de bus départemental TLC** (3 lignes régulières)

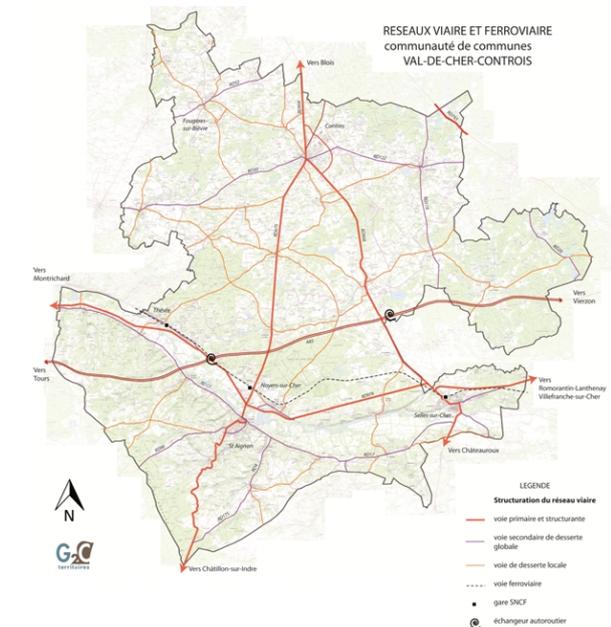
**3 gares ferroviaires** sur la ligne Tours-Vierzon-Bourges

**Transport à la demande**

**Navettes touristiques de Beauval**

**Des aires de covoiturage informelles**

**Peu d'itinéraires cyclables balisés** → projet voie verte dans le cadre du **Cher à vélo**



### Les orientations du PADD

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports en commun du territoire et les mobilités

- Miser sur les atouts que sont les **échangeurs routiers et les gares** pour connecter le territoire aux agglomérations dynamiques voisines
- Améliorer la **desserte du territoire**, et notamment les connexions entre les pôles majeurs
- Favoriser la **fréquentation des 3 gares**
- Travailler avec l'Autorité Organisatrice des Transports pour **maintenir et renforcer le niveau de desserte du territoire en transports en commun et transport à la demande**
- Étudier des solutions pour résorber **les principaux points noirs de circulation**
- Accompagner la réalisation des **projets routiers structurants**, notamment la déviation sur Chémery, et le barreau sud-ouest de la déviation de Contres
- **Sécuriser le réseau routier** pour les différents usagers
- Encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des **offres alternatives à l'usage individuel de la voiture**
- Veiller à adapter l'**offre de stationnements** aux besoins



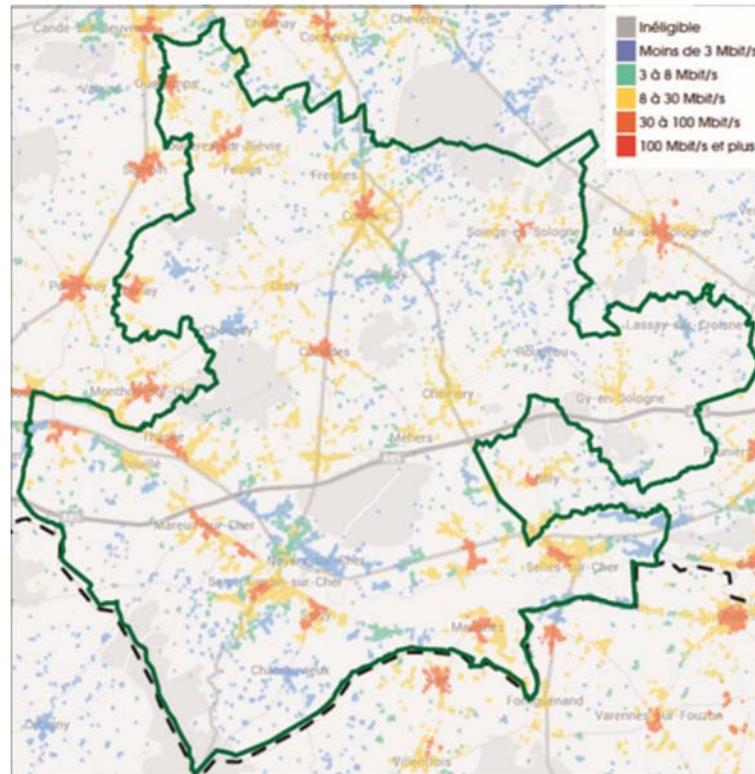
## Les éléments du diagnostic

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques

## Un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique approuvé en 2012

### Couverture numérique **hétérogène**



Couverture ADSL (source : Observatoire de France Très Haut Débit)

### Les orientations du PADD

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques

- Prendre en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Loir-et-Cher, prévoyant le **Haut Débit pour tous à l'horizon 2030**, et le programme du syndicat Loir et Cher Numérique
- Prendre en compte la **desserte numérique dans le projet de développement**, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail
- Anticiper l'**amélioration de la desserte et le déploiement futur des communications numériques**

## Les éléments du diagnostic

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

**Bonne qualité de l'eau potable** et un **bon rendement du réseau** d'alimentation en eau potable malgré quelques pertes sur certaines communes

Des problématiques de **ruissellement** lors d'épisodes pluvieux importants

Assainissement collectif dans les bourgs et quelques hameaux mais quelques stations d'épuration proches de la **saturation ou en dysfonctionnement**

Un **risque incendie élevé** sur le territoire du fait de l'important couvert végétal et une **couverture incendie inégale** sur le territoire

Présence de **lignes Haute Tension et d'un important réseau de transport de gaz**

### Les orientations du PADD

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée

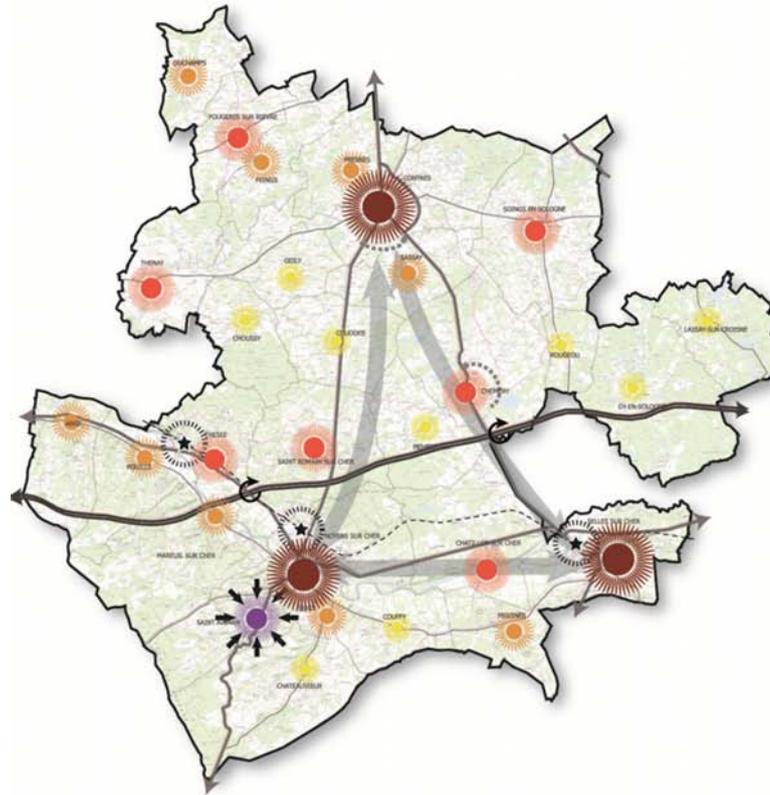
Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

- Assurer la **compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain**
- Prendre en compte la **desserte actuelle en réseaux pour le choix des secteurs de développement**
- Améliorer la **défense incendie** sur le territoire et privilégier le développement de secteurs déjà couverts
- Prendre en compte et anticiper la **collecte des ordures ménagères**



## La carte de synthèse de l'AXE 2

AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée



### Orientations générales du PADD

**AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée**

**Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controis**

Répartir l'effort de production des nouveaux logements :

-  dans les centralités majeures
-  dans les centralités secondaires
-  dans les centralités locales
-  dans les communes rurales
-  Développer l'offre en logements localifs notamment en lien avec les emplois de Beaufort

**Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population**

**Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports du territoire et les mobilités**

Miser sur les atouts que sont :

-  les échangeurs routiers
-  les gares
-  Favoriser la fréquentation des gares
-  Améliorer la desserte du territoire, et notamment les connexions entre les pôles majeurs
-  Améliorer l'accessibilité au zoo de Beaufort
-  Accompagner la réalisation des projets routiers structurants (déviation sur Chémery, et le barreau sud-ouest de la déviation de Contres)

**Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques**

**Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux**

### Informations

-  Autoroute
-  Réseau routier principal
-  Réseau routier secondaire
-  Voie ferrée

## **Les objectifs de l'AXE 3**

AXE 3 : Affirmer l'identité  
rurale du territoire Val de  
Cher Controis

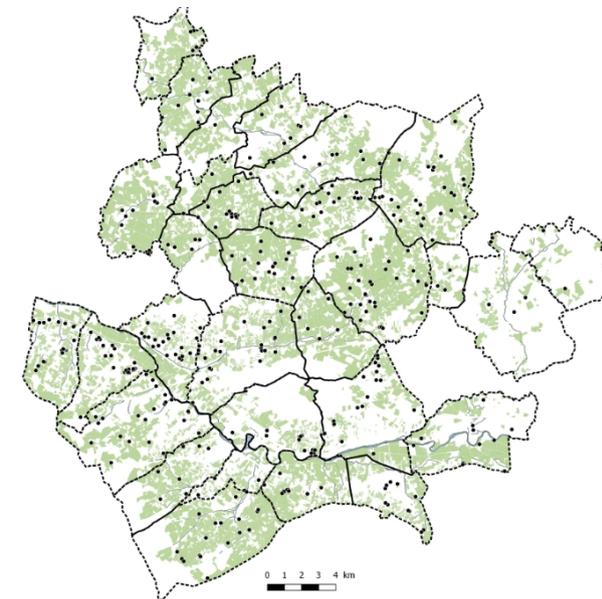
- Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole et forestière
- Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire
- Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine
- Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages
- Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

## Les éléments du diagnostic

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole et forestière

- La viticulture très présente dans la **vallée du Cher et sur le plateau de la Sologne viticole**
- Le reste de l'intercommunalité : **polyculture, élevage et maraîchage**
- **Un territoire producteur d'excellence** (20,7 % du territoire en zonage AOC), notamment dans le domaine viticole
- **Un fort recul du nombre d'exploitations** : 582 en 2010 contre 887 en 2000 (-34,4%)
- 24 des 29 communes ont perdu de la surface agricole (-9,75 % de SAU en 10 ans)
- **Un nombre d'emplois agricoles en baisse** (-19,6 % entre 2007 et 2012)
- Quelques **problèmes de cohabitation** entre les agriculteurs et résidents



Terres agricoles et sièges d'exploitations

## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole et forestière



- Permettre l'**installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux**
- Encourager et permettre la **diversification et la valorisation directe** des activités des exploitations agricoles
- Limiter les impacts sur les terres agricoles en privilégiant quand c'est possible les constructions sur des terrains de **mauvaise qualité agronomique ou de friches**
- Valoriser la viticulture en développant le **tourisme lié au vin et à la vigne**
- Promouvoir la **qualité de la production agricole**

## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole et forestière

- Préserver l'**avenir des exploitations agricoles**
- Poursuivre le **développement des activités agroalimentaires** et favoriser la mise en place de circuits courts et de points de vente directe
- Permettre le **développement de l'activité sylvicole** pour valoriser les boisements
- Encourager la **valorisation agricole et sylvicole des terres de mauvaise qualité et des friches**
- Prendre en compte les **circulations agricoles** dans les aménagements et améliorer les conditions de circulation

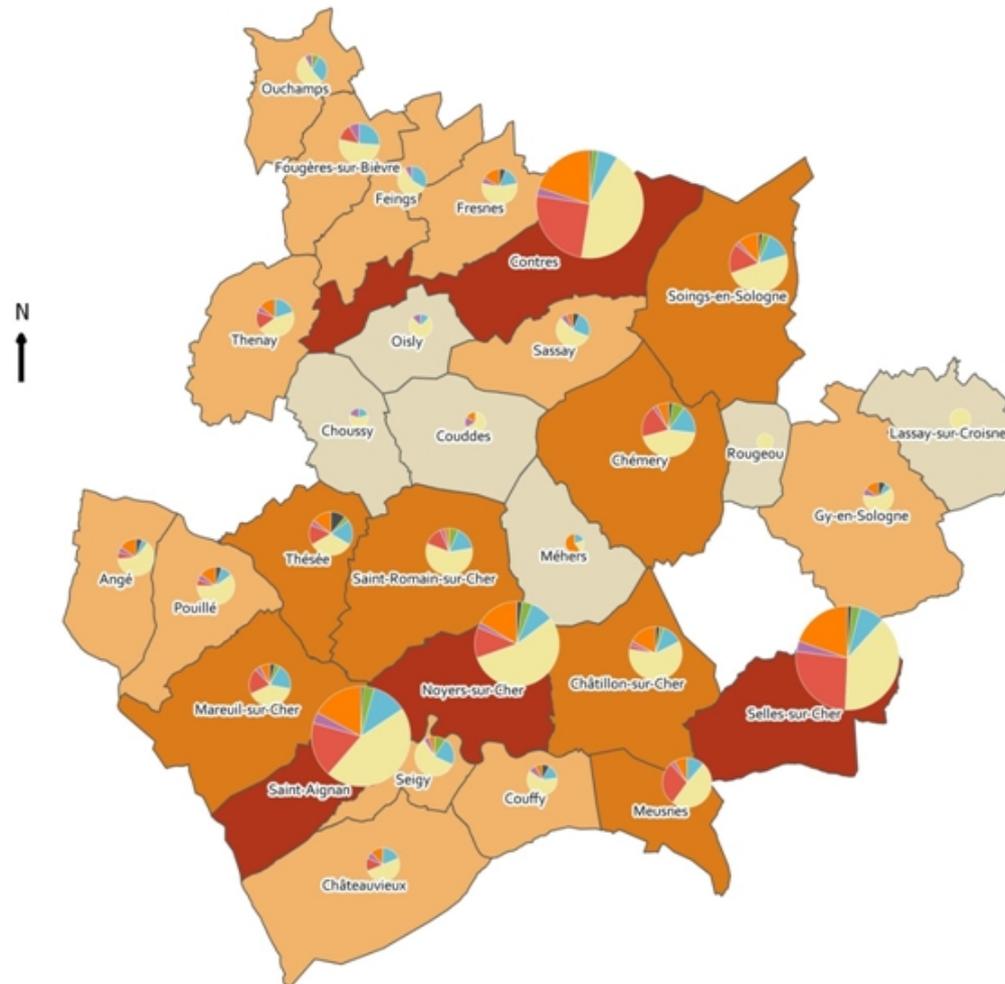


## Les éléments du diagnostic

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire

Niveaux d'équipements et de services des communes du Val de Cher Controis



Source : base permanente des équipements INSEE – 01/01/2015

Réalisation :  G2C Territoires

## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire



- Favoriser le développement des **différents niveaux de centralités** en matière d'accueil de population et de production de logements
- Structurer le territoire pour l'accueil d'activités économiques en affirmant la **complémentarité entre les zones d'activités majeures, les zones d'activités de proximité et le tissu économique diffus local**
- Pérenniser les **équipements et services de proximité**
- Soutenir le **tissu économique local et les commerces de proximité** pour faire vivre les communes, les bourgs et leurs équipements
- Maintenir l'**organisation urbaine du territoire** en développant chaque bourg, en confortant les villages identifiés et en autorisant quelques constructions neuves au sein des hameaux (STECAL)
- Associer le plus possible au sein des espaces ruraux une **activité agricole dynamique, une vie résidentielle renouvelée et une activité économique locale**
- Développer le **tissu associatif**

## Les éléments du diagnostic

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine

Patrimoine présent sur le territoire :

- **46 monuments historiques protégés**
- **2 sites patrimoniaux remarquables** sur les communes de Châteauvieux (ex AVAP) et Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher (ex secteur sauvegardé)
- **patrimoine religieux** (églises, chapelles), **patrimoine architectural** (château, manoir), **patrimoine agricole** (longères, anciennes fermes...), **patrimoine vernaculaire** (loge de vigne, lavoir, moulin, puits...)

Des **identités architecturales marquées** :

- Architecture traditionnelle de la Grande Sologne
- Architecture traditionnelle du Val de Cher,...



Château de Fougères-sur-Bièvre (source : G2C)



Loge de vigne (source : G2C)

## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine

- Assurer la **protection du patrimoine** tout en permettant sa réhabilitation
- Permettre la **valorisation et l'animation du patrimoine local**
- Conserver les **identités architecturales** du territoire tout en permettant l'intégration d'une **architecture plus contemporaine**
- Prendre en compte les **sites patrimoniaux remarquables**



## Les éléments du diagnostic

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

Le territoire Val de Cher Controis se décompose en six grands ensembles paysagers :

- Le plateau du Cher
- Le Cher de St-Aignan
- Le Cher urbanisé
- Le Plateau de Pontlevoy
- La Sologne viticole
- La grande Sologne



## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

- Préserver l'**identité des grandes unités paysagères** du territoire, notamment
- Maintenir les **vues de part et d'autre de la vallée du Cher**
- Limiter l'**ouverture des paysages sur le plateau**
- Intégrer les **constructions, opérations et infrastructures** au paysage
- Maintenir l'activité agricole pour son rôle d'**entretien des paysages**



## Les éléments du diagnostic

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Des formes urbaines variées :

- Structure du bâti ancien des villages
  - Enveloppe urbaine concentrée
  - Accroche des bâtiments sur la rue
  - Centralité parfois marquée
- Structure urbaine des hameaux
  - Développement à proximité d'un siège d'exploitation agricole
  - Pas de centralité
  - Des exemples de rénovation de bâtis anciens
- Les extensions urbaines pavillonnaires
  - tendance à la banalisation et au manque d'intégration



## Les orientations du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

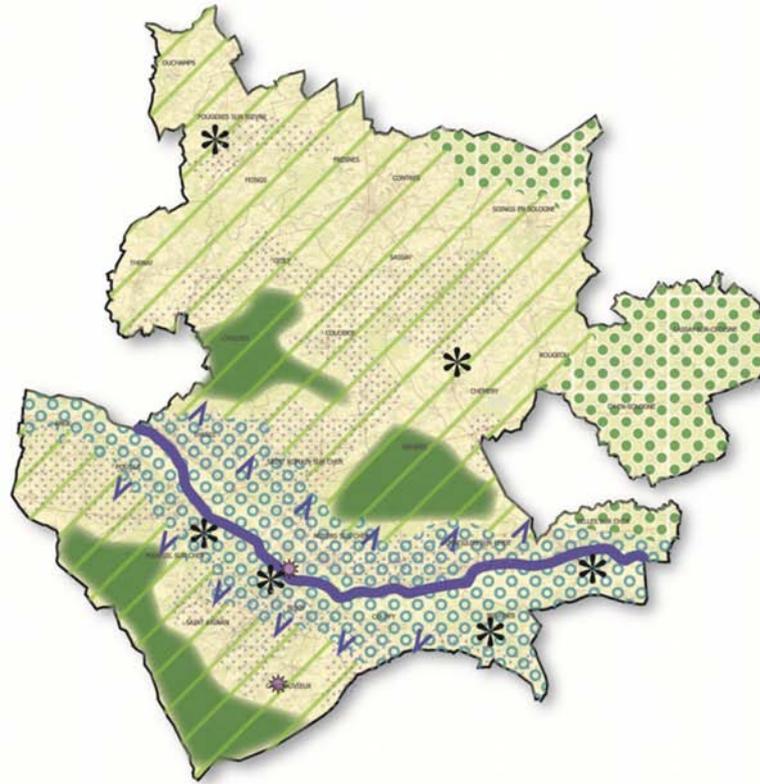
Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie



- Veiller à l'**insertion architecturale** de toutes les opérations et constructions dans leur environnement bâti
- Veiller à un **traitement approprié des volumétries, des aspects et des couleurs**
- Limiter la **banalisation architecturale**
- Prendre en compte les **identités locales** tout en permettant la réalisation de constructions d'**architecture contemporaine**
- Veiller à l'**insertion urbaine et à l'intégration paysagère** des futures opérations et futures constructions
- Valoriser, sécuriser et assurer la **qualité urbaine des entrées de ville / de bourg** et des espaces publics

## La carte de synthèse de l'AXE 3

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis



### Orientations générales du PADD

#### AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire val de cher controis

##### Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole, viticole et forestière

Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux

Valoriser la viticulture

##### Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire

##### Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine

Protéger le canal de Berry et les barrages à aiguilles et écluses du Cher

Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : exemple des principaux Châteaux

prendre en compte l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sur la commune de Châteauneuf et le secteur sauvegardé sur Saint-Aignan et Noyers

##### Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire, notamment :

Préserver le plateau et les coteaux viticoles

Préserver les étangs et la forêt de Sologne

Préserver et mettre en valeur la vallée du Cher

Préserver les principaux boisements

Maintenir les vues de part et d'autre de la vallée du Cher

##### Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

## Les objectifs de l'AXE 4

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

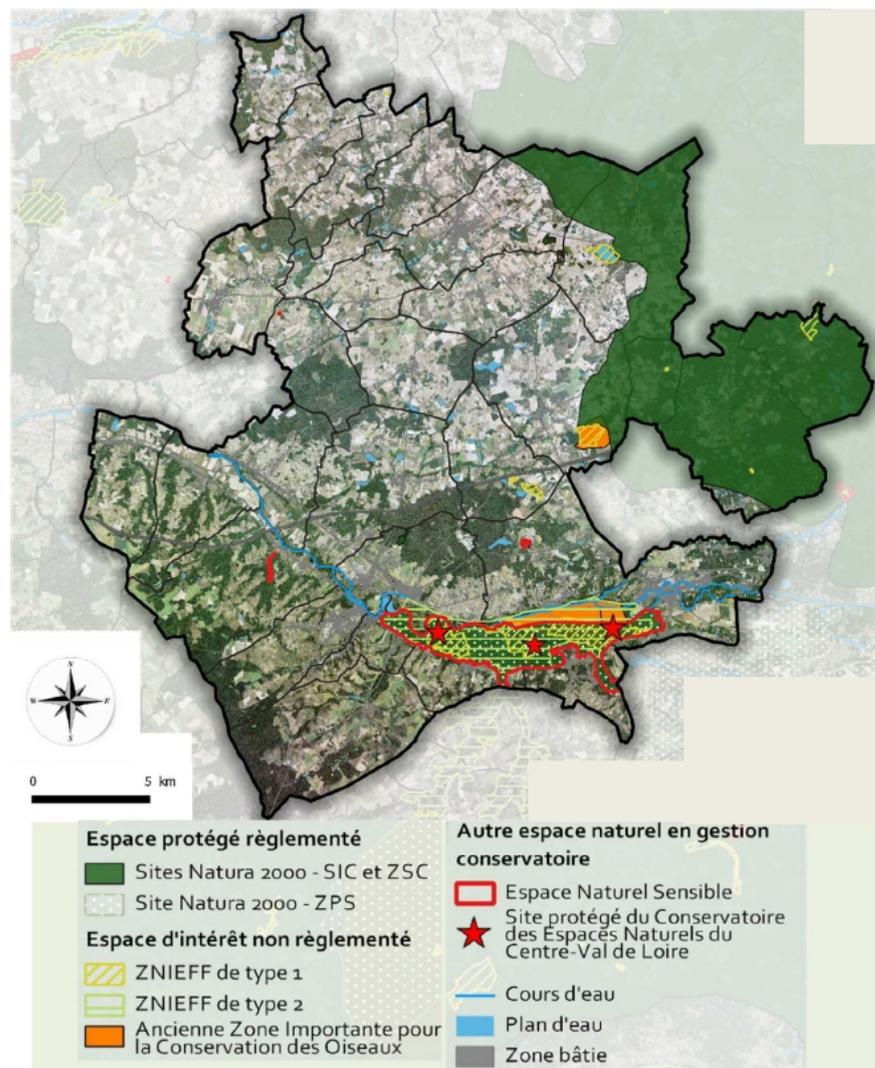
- Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire
- Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie
- Objectif 3 : Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau
- Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances
- Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace
- Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables

Les zonages d'inventaires, de protection et de gestion des espaces naturels d'intérêt (source : DREAL Centre-Val de Loire)

## Les éléments du diagnostic

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire



## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire

- Reconnaître le rôle d'infrastructures naturelles des **zones humides et protéger celles d'ores et déjà connues**
- Veiller à **prendre en compte les zones humides identifiées** par la cartographie régionale
- Apporter une attention particulière aux **espaces tampons** entre les zones humides et les extensions urbaines
- Veiller au **maintien des lisières forestières**
- Lutter contre les **espèces invasives**
- Lutter contre la **fermeture des milieux** via la préservation et la valorisation des activités agricoles et d'élevage traditionnelles



## Les éléments du diagnostic

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

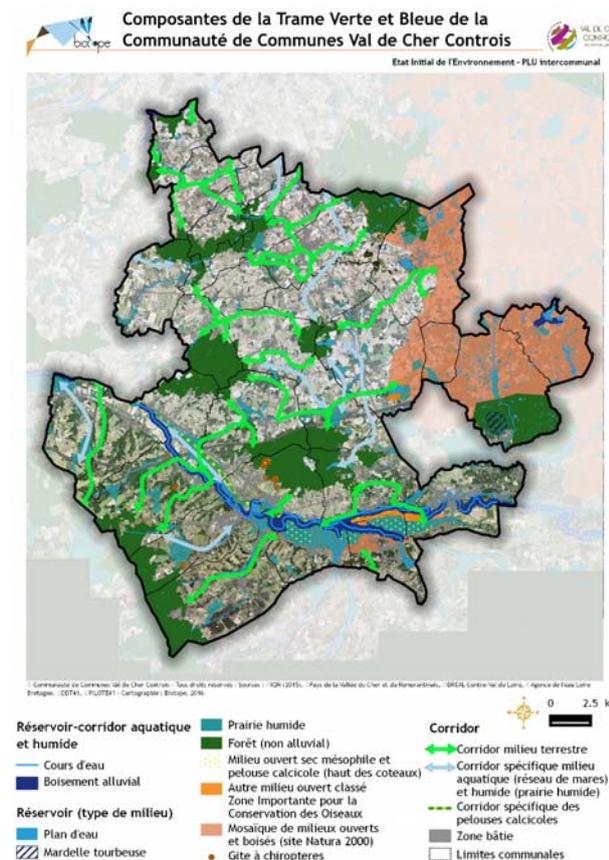
### La Trame Verte et Bleue :

- 2 **TVB d'échelon supérieur** (SRCE et Pays du Cher et du Romorantinais)
- Une **TVB locale**
- Un **réseau de corridors assez dense** pour la plupart des milieux

Le territoire du Val de Cher Controis recense **3 sites Natura 2000** :

- la « **Vallée du Cher et coteaux, forêt de Grosbois** »
- la « **Sologne** » localisée dans une grande partie du nord-est du territoire
- les « **Prairies du Fouzon** »

Le territoire compte également **11 ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : 10 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II



## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

- Protéger les **réservoirs de biodiversité**
- Préserver la **fonctionnalité des corridors écologiques**
- Apporter une attention particulière aux **espaces tampons** entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines
- Associer la Trame Verte et Bleue aux circulations douces afin de favoriser la **découverte du patrimoine naturel**
- Veiller à la **perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les espaces urbains**

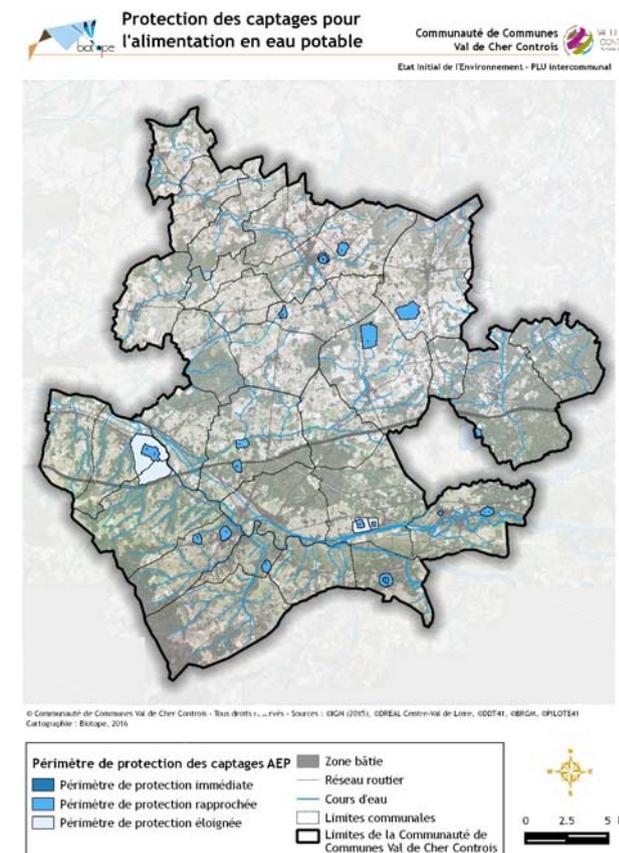


## Les éléments du diagnostic

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 3 : Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau

- Un **réseau hydrographique dense** : 5 cours d'eau principaux structurant le territoire (le Cher, la Sauldre, le Canal de Berry, le Fouzon, le Beuvron)
- Une importance régionale des **continuités écologiques aquatiques**
- Une ressource en eau **sensible aux pollutions** et notamment aux nitrates
- Une alimentation en eau potable réalisée grâce à l'**exploitation de captages d'eau souterraine**
- Une consommation d'eau potable moyenne par habitant **importante et qui tend à augmenter** (155 L/j/hab)
- Une alimentation en eau potable très **précaire à Contres** en période de pointe



## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 3 : Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau



- Assurer la **protection des cours d'eau** du territoire
- Préserver la **ressource en eau potable** via la **protection des captages** et la poursuite de la **remise en état des réseaux**
- Sécuriser l'**approvisionnement en eau potable** en poursuivant l'interconnexion des réseaux et en prévoyant de nouveaux captages
- Assurer la **gestion des eaux pluviales** en favorisant la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et le traitement à la parcelle

## Les éléments du diagnostic

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

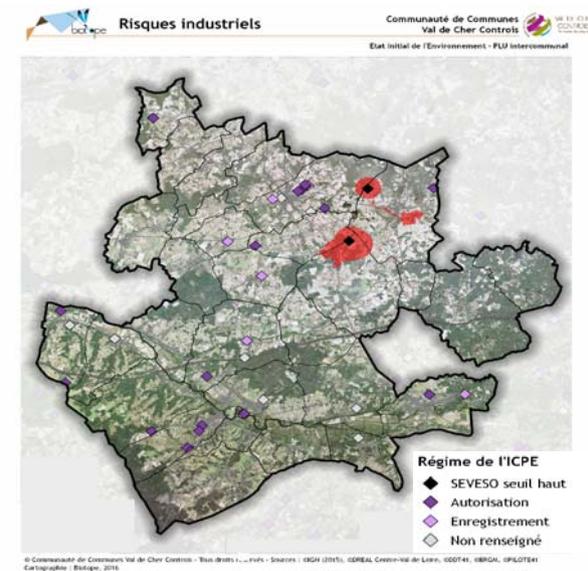
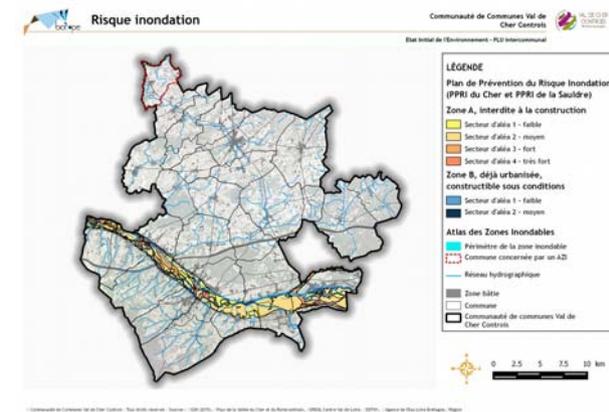
Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances

Un territoire exposé aux risques naturels :

- **2 PPRI** encadrant l'urbanisation le long du Cher et de la Sauldre
- **Risque d'effondrement** engendré par la présence de cavités souterraines
- La moitié sud du territoire soumise à la **réglementation sismique**
- **Risque de fissuration** du bâti lié à la présence d'argiles dans les sols

Des risques technologiques à considérer

- **Transport de matières dangereuses**
- Des risques industriels localisés (33 ICPE dont 2 classées **SEVESO** seuil haut)
- De nombreux **sites BASIAS**
- Des **nuisances sonores** localisées près des grandes infrastructures routières



## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances



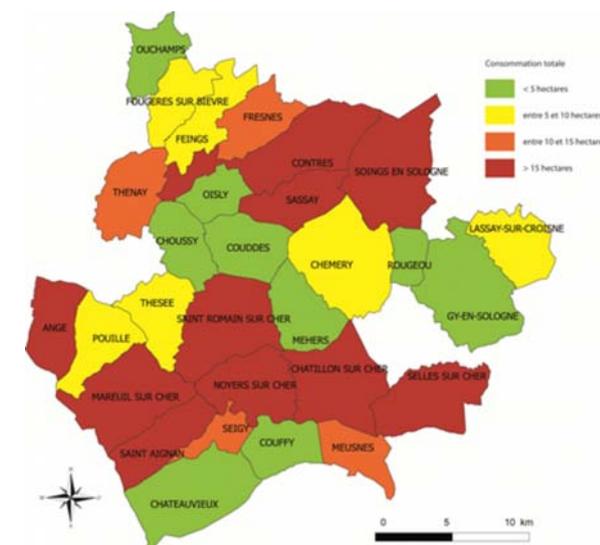
- Organiser un développement urbain qui intègre la problématique de l'**inondabilité** pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- Prendre en compte les **risques de mouvements de terrain** avant tout projet de construction
- Éviter la création de nouvelles zones d'habitat à proximité des **zones à risques technologiques**
- Soutenir la **réutilisation ou la démolition des bâtiments contenant de l'amiante** et prévoir la mise en place de **mesures de dépollution** avant tout projet
- Limiter les **risques de transport de marchandises** et réduire les **nuisances associées au trafic des poids lourds**
- Limiter l'exposition aux **nuisances sonores**
- **Sensibiliser et informer la population** sur ces risques
- Optimiser la **gestion des déchets** et lutter contre les dépôts sauvages

## Les éléments du diagnostic

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

- Environ **380 hectares consommés** sur la dernière décennie
- Consommation importante **autour du pôle urbain de Contres et au niveau de la vallée du Cher**
- Une consommation totale intercommunale **dominée par l'habitat** (60 % des consommations)
- Une consommation **impactante pour les espaces naturels et agricoles** (resp. 46 % et 39 % des consommations)
- Taille moyenne d'une parcelle consommée à vocation d'habitat entre 2006 et 2015 : **1776m<sup>2</sup>, une moyenne qui tend à diminuer**
- **Densité + importante sur les communes au nord** de l'intercommunalité



## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

- Lutter contre la **vacance**
- Favoriser le **changement de destination** pour revaloriser les bâtiments anciens
- Permettre la **densification des villages et hameaux** pour limiter les constructions en extension
- Réaliser au minimum **40 % de la production de logements neufs sans nouvelle artificialisation de terres agricoles**
- Réduire la consommation foncière en extension pour la vocation habitat d'environ **15 % minimum** par rapport à la période précédente

## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

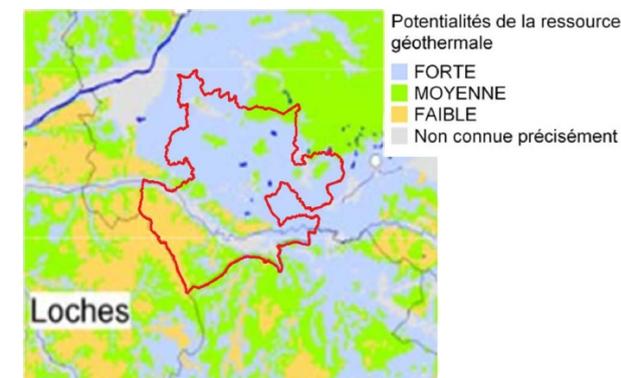
- Définir des **objectifs de densité minimale moyenne par commune** à respecter pour les opérations d'ensemble
- Permettre l'émergence de **formes urbaines plus compactes**
- Modérer la consommation d'espace pour le **développement économique** :
  - en favorisant la **concentration des activités les plus consommatrices d'espace dans les pôles**
  - en étudiant les possibilités de **requalifier les friches industrielles et agricoles**
- Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en réfléchissant à la **mutualisation des équipements existants**

## Les éléments du diagnostic

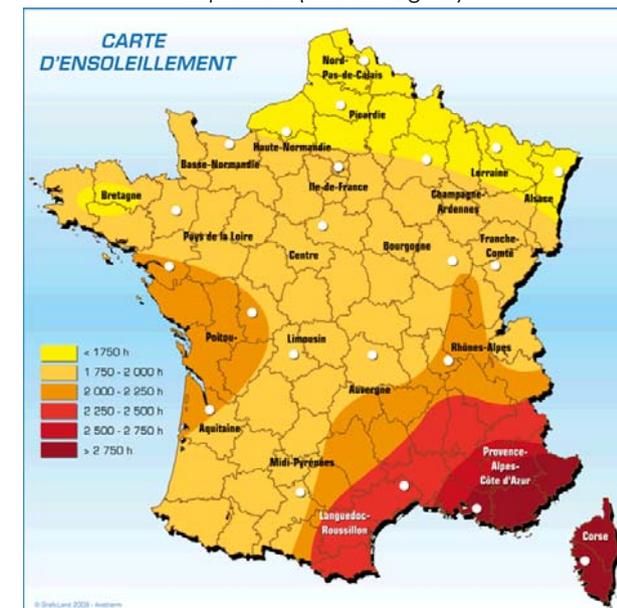
AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables

- La CC Val de Cher Controis : **1% des consommations énergétiques de la Région Centre-Val de Loire**
- Le **secteur résidentiel en tête des consommations énergétiques** (beaucoup de logements anciens)
- Le secteur des transports : **1<sup>er</sup> émetteur de gaz à effet de serre**
- Une qualité de l'air **globalement bonne**
- Un potentiel intéressant de **développement des énergies renouvelables** : solaire thermique, géothermie et biomasse



Potential de la ressource géothermale sur aquifère superficiel (source : Lig'Air)



Ensoleillement annuel en France (source : [www.meteo10.com](http://www.meteo10.com))

## Les orientations du PADD

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

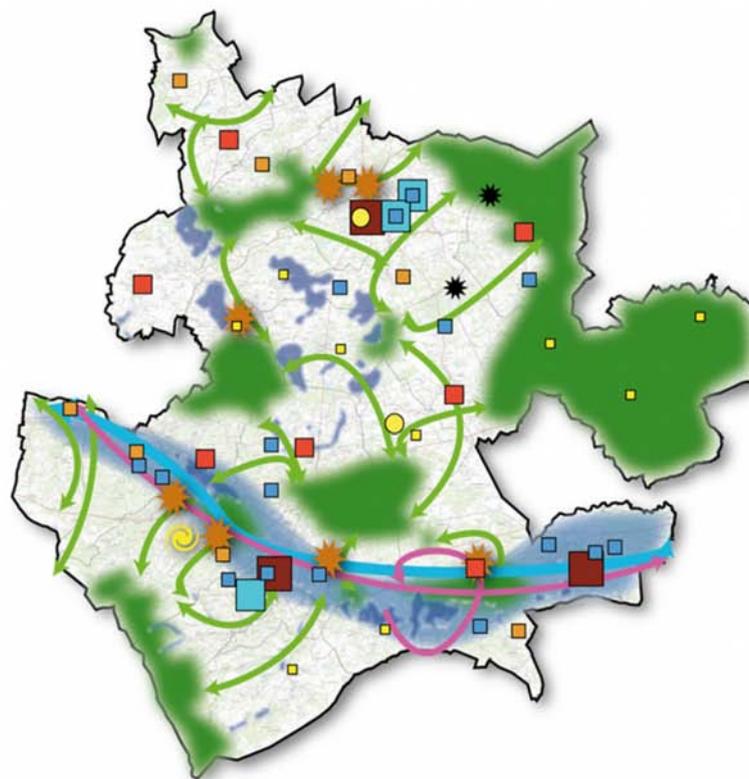
Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables

- Lutter contre la **précarité énergétique** des ménages en favorisant l'**efficacité énergétique des bâtiments**
- Limiter les **émissions de gaz à effet de serre** en diversifiant les modes de transports
- Encourager la **création de points de vente collectifs de proximité** qui permettent la vente directe des produits agricoles locaux et la réduction des déplacements
- Développer la **part des énergies renouvelables locales**



## La carte de synthèse de l'AXE 4

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire



### Orientations générales du PADD

**AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire**

**Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire**

Reconnaitre le rôle d'infrastructures naturelles des zones humides et protéger celles d'ores et déjà connues

**Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie**

Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment la Vallée du Cher, les milieux semi-ouverts solognots et les massifs boisés

Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques

Apporter une attention particulière aux espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines

Associer la Trame Verte et Bleue aux circulations douces afin de favoriser la découverte du patrimoine naturel du territoire, notamment la Vallée du Cher et les prairies de Fouzon

**Objectif 3 : Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau**

Assurer la protection des cours d'eau du territoire (plus particulièrement du Cher)

Préserver la ressource en eau potable via la protection des captages et la poursuite de la remise en état des réseaux afin de réduire les pertes

Sécuriser l'approvisionnement en eau potable dans les secteurs sensibles, en poursuivant l'interconnexion des réseaux et en prévoyant de nouveaux captages pour répondre aux besoins futurs

**Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances**

En garantissant la bonne application des Plans de Prévention du Risque inondation de la Sauldre et du Cher

Eviter la création de nouvelles zones d'habitat à proximité des zones à risques technologiques, notamment autour des sites SEVESO

Optimiser la gestion des déchets et lutter contre les dépôts sauvages en poursuivant les réflexions sur l'implantation d'une nouvelle déchetterie en rive gauche du Cher

**Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace**

Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité minimale à respecter pour les opérations d'ensemble, adaptés en fonction de la typologie de la commune :

dans les centralités majeures : 15 logements/ha      dans les centralités locales : 10 logements/ha  
dans les centralités secondaires : 12 logements/ha      dans les communes rurales : 8 logements/ha

**Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables**

Développer la part des énergies renouvelables locales dans les consommations d'énergie du territoire

en poursuivre les réflexions autour des projets d'implantation de fermes photovoltaïques (à Méhers et Contres notamment) et d'usines de méthanisation, et de la valorisation énergétique des boues des stations d'épuration



---

---

---

## Débats et questions

**Merci de votre attention !**