

VAL DE CHER CONTROIS

Plan Local d'Urbanisme PLU Intercommunal

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Qu'est ce qu'un PLUi ?

Le contenu du PLUi

- 1 Le Rapport de présentation**
Il expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, de commerces et de services. Enfin, il contient une justification des choix retenus pour le projet et une évaluation environnementale
- 2 Le Projet d'aménagement et de Développement Durables**
Il définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement
- 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Elles sont une traduction opérationnelle du projet sur les secteurs à enjeux
- 4 Le Règlement écrit et graphique**
Il fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol en fonction des secteurs du territoire (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles)
- 5 Les Annexes**
Elles comprennent, entre autres, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses (plans des réseaux,...)

Le périmètre de l'étude



Les objectifs du projet

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Communauté de Communes traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités locales du territoire. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et répondant aux besoins de développement local.

L'État, à travers la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a promu les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi). En effet, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de

l'intercommunalité l'échelle pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements. Les enjeux actuels exigent d'être pris en compte sur un territoire large, cohérent et équilibré. Pour traiter les questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources ou de pénurie de logements, le niveau communal n'est pas le plus approprié. Par ailleurs, l'intercommunalité, par la mutualisation des moyens et des compétences qu'elle permet, exprime et incarne la solidarité entre les territoires.

Enfin, la loi ALUR (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) rend obligatoire le transfert de la compétence PLU pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération, dans un délai de trois ans après la publication de la loi, sauf opposition d'une minorité des communes membres. La communauté de communes Val de Cher Controis a décidé dès 2015 de se saisir de cette compétence.

Par délibération du 30 novembre 2015, le conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'élaboration de ce document à l'échelle de l'intercommunalité devra répondre aux objectifs suivants :

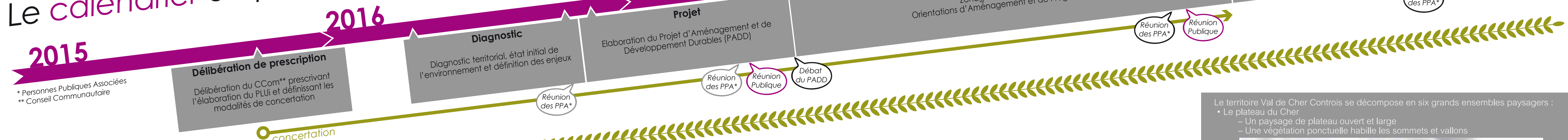
- 1/ Faire naître une cohésion territoriale à travers la mise en œuvre d'un projet de territoire porteur d'avenir permettant notamment :
 - de définir de grandes orientations stratégiques en matière de développement économique et touristique porteuses d'emplois,
 - tout en programmant l'accueil parallèle 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 réintégrant 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 calendrier du projet

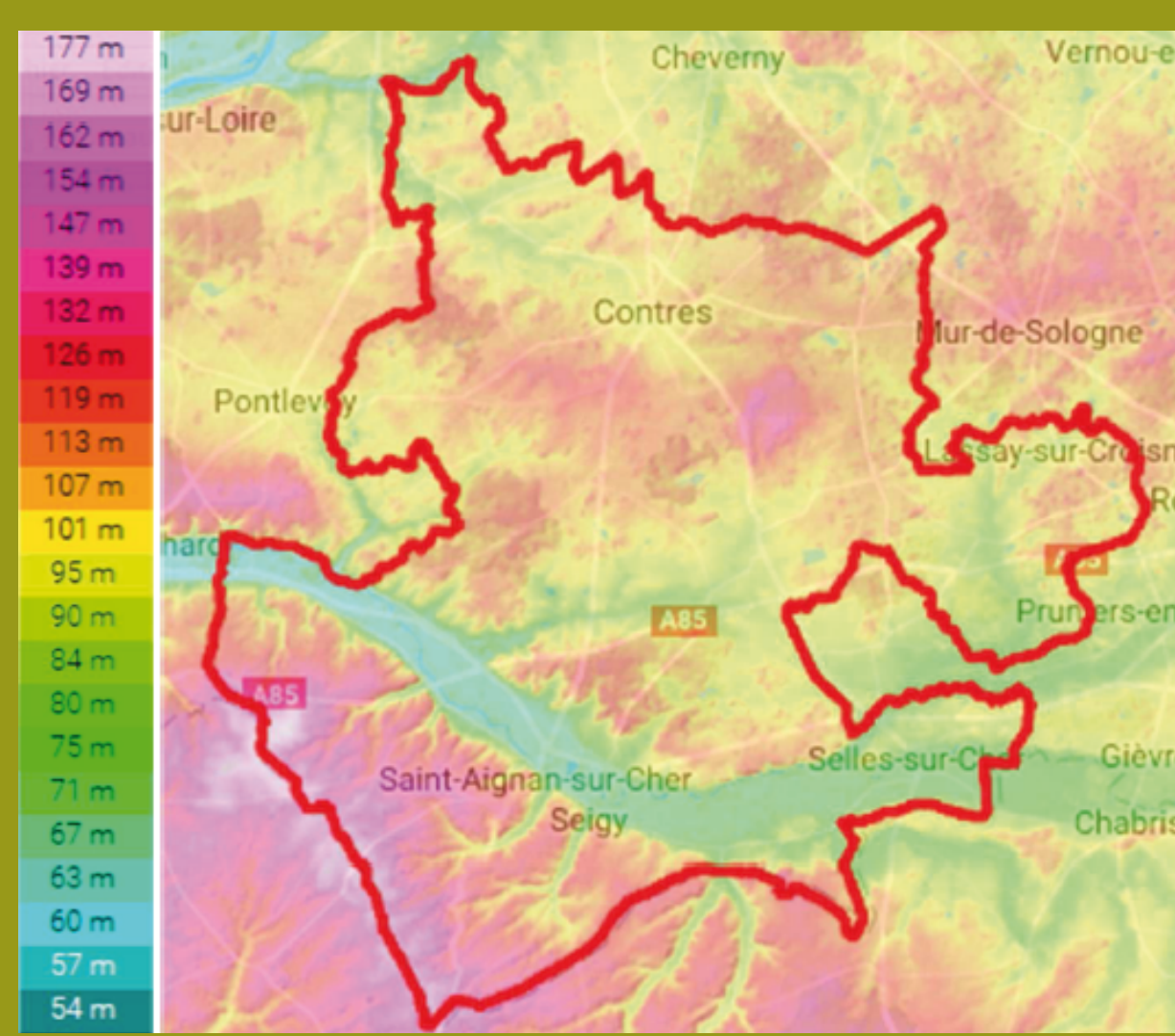


L'état initial de l'environnement



Le milieu physique

Un relief doucement vallonné au nord du Cher
Des variations altimétriques plus importantes sur le coteau sud du Cher, cloisonnant les perceptions visuelles
Un réseau hydrographique plus encaissé dans la partie sud du territoire offrant des points de vues sur la vallée du Cher



ENJEU

>> La valorisation des perceptions visuelles offertes par le relief



La ressource en eau

Un réseau hydrographique dense (plus de 150 ruisseaux, cours d'eau, rus,...) apportant une réelle richesse patrimoniale, identitaire et touristique au territoire
Cinq cours d'eau principaux structurant le territoire : le Cher, la Sauldre, le Canal de Berry, le Fouzon, le Beuvron
Une richesse piscicole avec notamment la présence d'espèces d'intérêt communautaire
Une importance régionale des continuités écologiques aquatiques
Une ressource en eau sensible aux pollutions et notamment aux nitrates (grande partie du territoire classée en zone vulnérable aux nitrates)



Le Canal de Berry (source : Office de tourisme Val de Cher St-Aignan)

Une alimentation en eau potable réalisée grâce à l'exploitation de captages d'eau souterraine (20 captages sur le territoire)
Un bon état qualitatif des masses d'eau souterraines
Eau potable distribuée conforme à la réglementation
Un schéma départemental d'alimentation en eau potable permettant de dresser le bilan des actions à mener
Une consommation d'eau potable moyenne par habitant qui reste importante et qui tend à augmenter
Une alimentation en eau potable très précaire à Contres en période de pointe
3 captages d'eau potable désignés comme prioritaires (« Champ de foire » à Contres, « Route Croix de l'Aunay » à Contres, « Les Grands Sapins » à Soings-en-Sologne)

ENJEUX

- >> L'amélioration de la qualité de la ressource en eau
- >> Le bon état écologique des cours d'eau
- >> La bonne adéquation entre besoins et disponibilité de la ressource
- >> La préservation physique des cours d'eau
- >> L'amélioration de la connaissance sur les espèces présentes au sein des cours d'eau
- >> L'amélioration de la continuité écologique des cours d'eau
- >> La réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable



Les risques et nuisances

Le territoire Val de Cher Controis est concerné par les risques et nuisances suivants :

- Des risques d'inondation par débordement de cours d'eau
- Des risques d'inondation par remontée de nappes
- Des risques de mouvements de terrain pouvant fragiliser le bâti
- Des risques liés au transport de matières dangereuses
- Des risques industriels localisés (33 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont 2 sites SEVESO seuil haut)
- Présence de sites potentiellement pollués
- Des nuisances sonores localisées près des grandes infrastructures routières
- Une gestion des déchets satisfaisante



Inondation d'un camping à Seigy en juin 2016 (source : l'ancienresponsable.fr)



Centre de Transfert des Déchets de Choussy (source : BDVCP)

ENJEUX

- >> Le maintien du couvert végétal pour lutter contre les risques d'inondation
- >> La limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux
- >> L'amélioration de la collecte des eaux pluviales
- >> L'encadrement des aménagements aux abords des voies de circulations et des canalisations
- >> La prise en compte des règles de construction parasismique dans la moitié sud du territoire
- >> La protection de la population face aux nuisances
- >> L'optimisation de la collecte des déchets et la lutte contre les dépôts sauvages

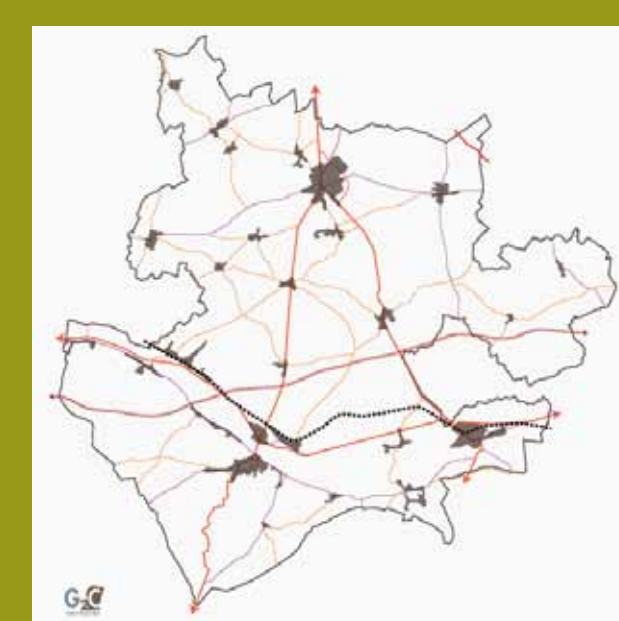


Les composantes du territoire

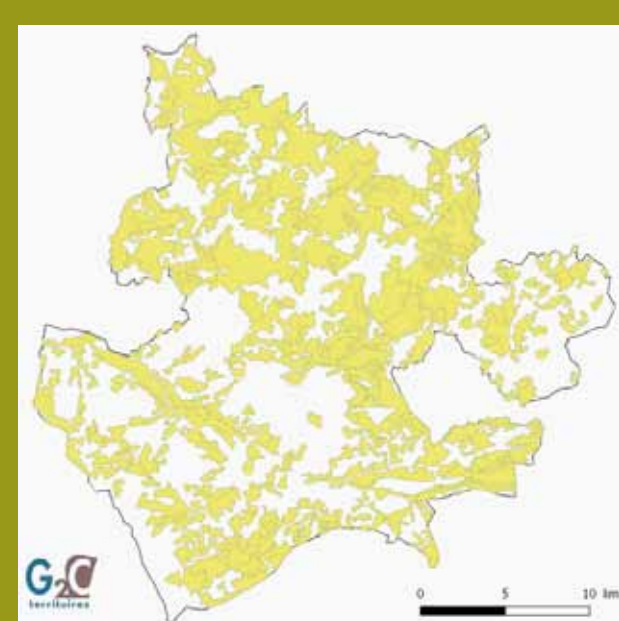
Il existe une grande diversité d'entités paysagères sur le territoire :

- Les milieux anthropisés
- Les espaces cultivés
- Les espaces boisés
- Les vignes

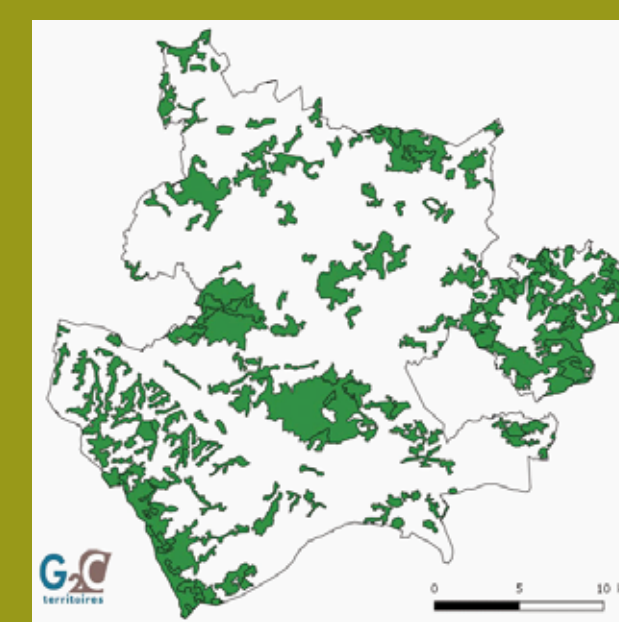
Mais aussi : des prairies, des alignements d'arbres, l'eau,...



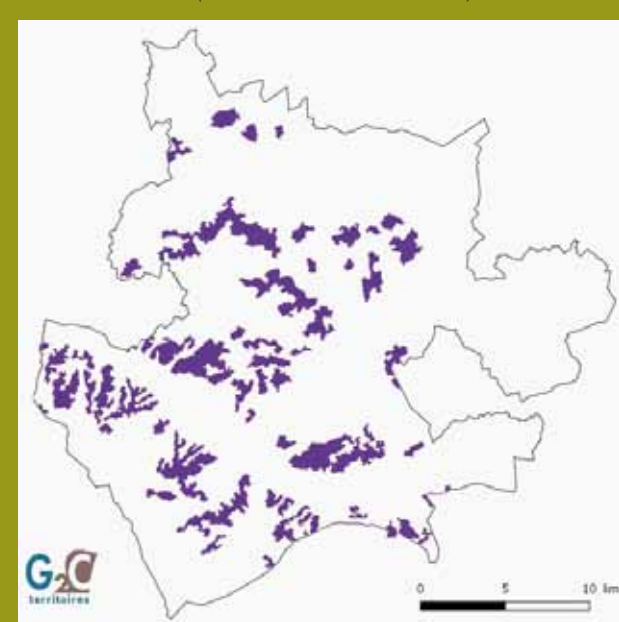
Localisation des infrastructures routières, ferroviaires et des bourgs (source : Corine Land Cover)



Localisation des champs et parcelles cultivées (source : Corine Land Cover)



Localisation des forêts et espaces boisés (source : Corine Land Cover)



Localisation des vignes (source : Corine Land Cover)

ENJEUX

- >> La réalisation des constructions au sein des enveloppes urbaines
- >> Le traitement des franges urbaines pour limiter leur impact visuel
- >> Une meilleure intégration paysagère pour les gros ouvrages
- >> Le maintien des boisements à proximité de l'autoroute
- >> La mise en valeur du patrimoine architectural et du petit patrimoine bâti

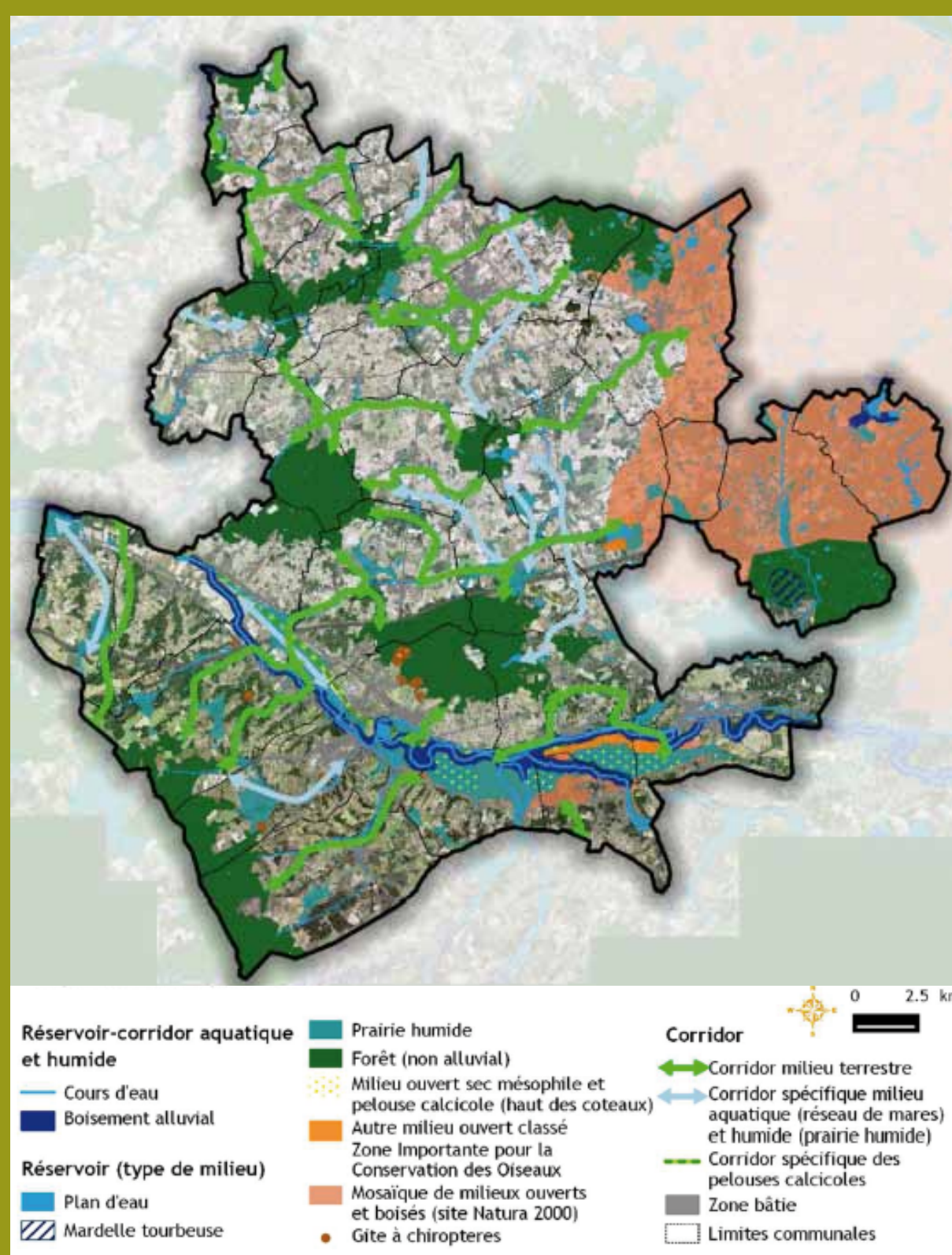


Le patrimoine naturel - La Trame Verte et Bleue

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

- la « Vallée du Cher et coteaux, forêt de Grosbois » écartée en 3 espaces répartis le long de la vallée du Cher
- la « Sologne » localisée dans une grande partie du nord-est du territoire, dans un espace mêlant boisements et espaces agricoles.
- 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



La Trame Verte et Bleue dans la Communauté de Communes Val de Cher Controis (source : COPNE Centre, SDCE, DREAL, Agence de l'eau)

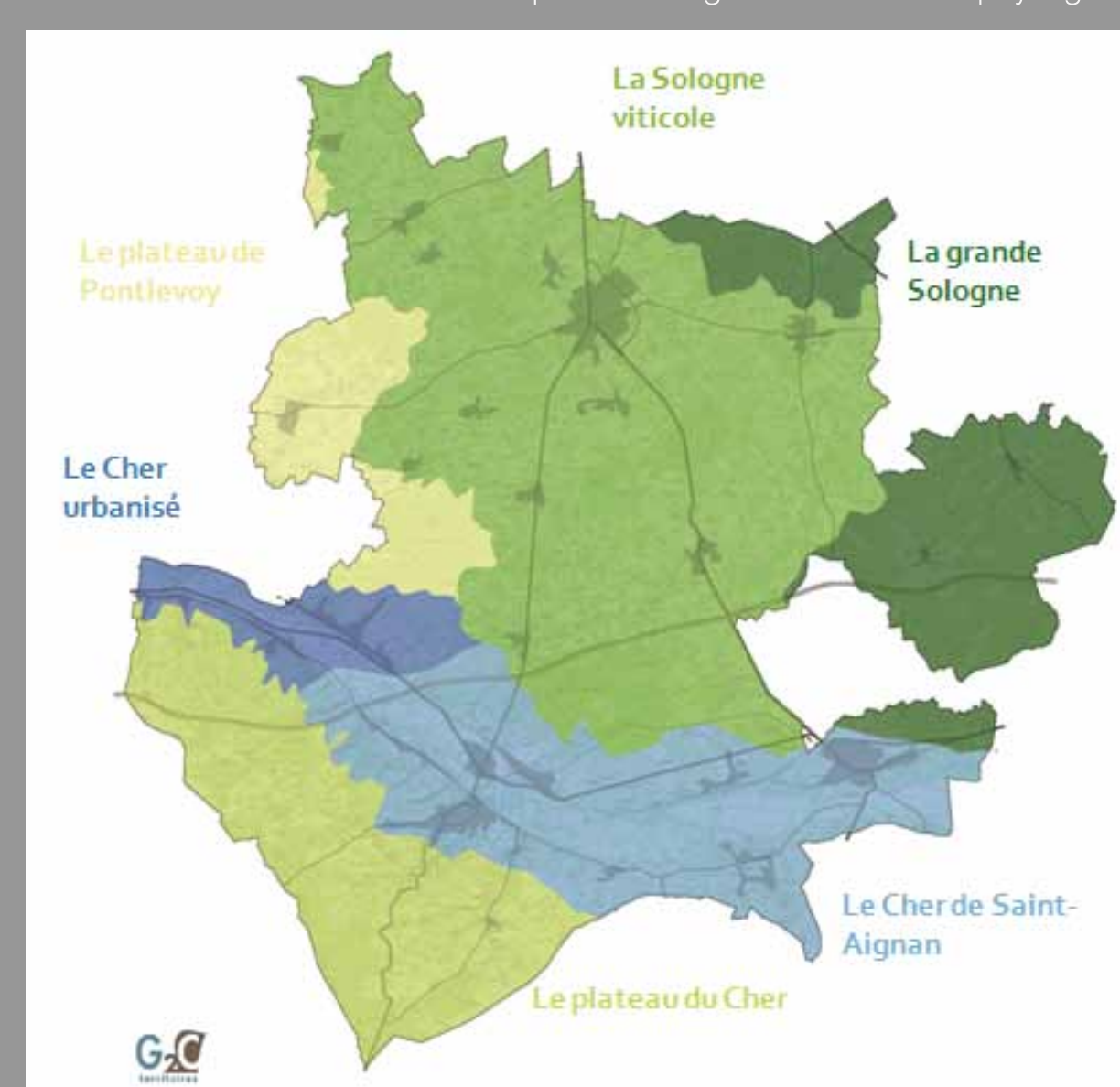
ENJEUX

- >> La préservation des habitats naturels
- >> La conciliation entre les enjeux protection de la biodiversité et de développement du territoire
- >> La valorisation de l'identité du territoire autour du patrimoine naturel
- >> La perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les projets
- >> Le renforcement de la perméabilité des milieux agricoles
- >> La protection des corridors écologiques
- >> Le développement de pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de l'environnement



Les unités paysagères du territoire

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



Les 6 unités paysagères du territoire Val de Cher Controis (source : COPNE Centre, SDCE, DREAL, Agence de l'eau)

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

- Le plateau du Cher
 - Un paysage de plateau ouvert et large
 - Une végétation ponctuelle habille les sommets et vallons



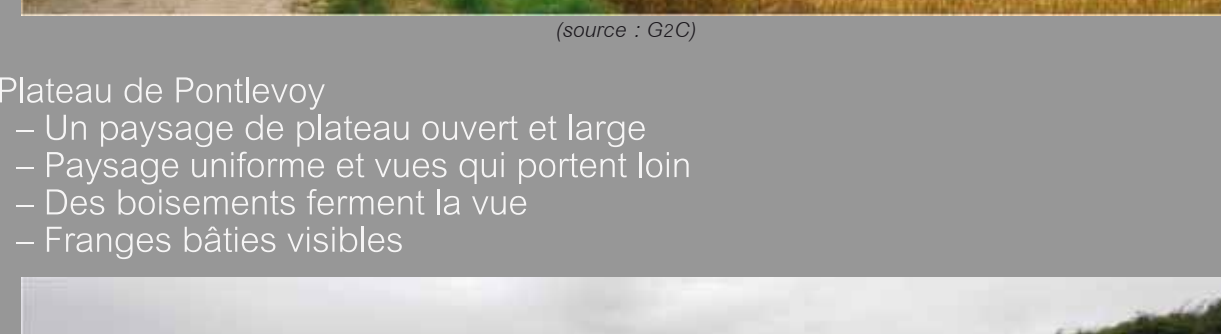
(source : GéoC)

- Le Cher de St-Aignan
 - Un paysage ouvert et large dans la vallée
 - De la végétation et du bâti animent les bas du coteau
 - Paysages marqués par la vallée du Cher
 - Vues qui portent sur les coteaux



(source : GéoC)

- Le Cher urbanisé
 - Un paysage ouvert et structuré dans la vallée
 - De la végétation et du bâti animent les bas du coteau
 - Paysage organisé par la vallée plus étroite



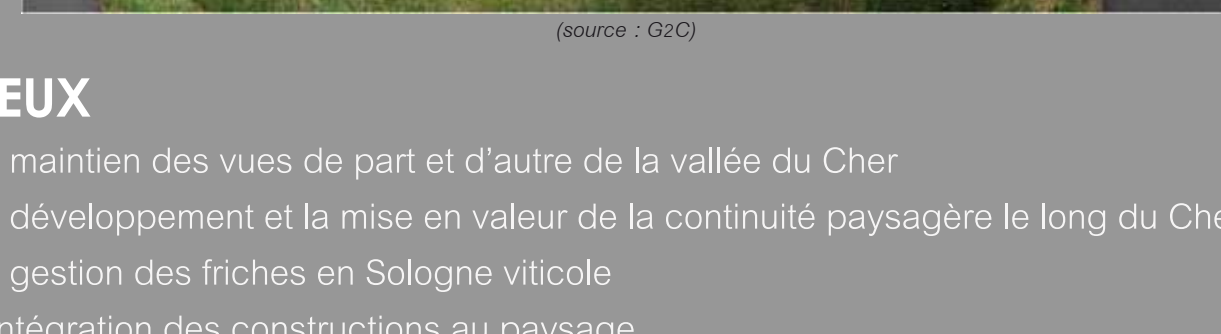
(source : GéoC)

- Le plateau de Pontlevoy
 - Un paysage de plateau ouvert et large
 - Paysage uniforme et vues qui portent loin
 - Des boisements ferment la vue
 - Franges bâties visibles



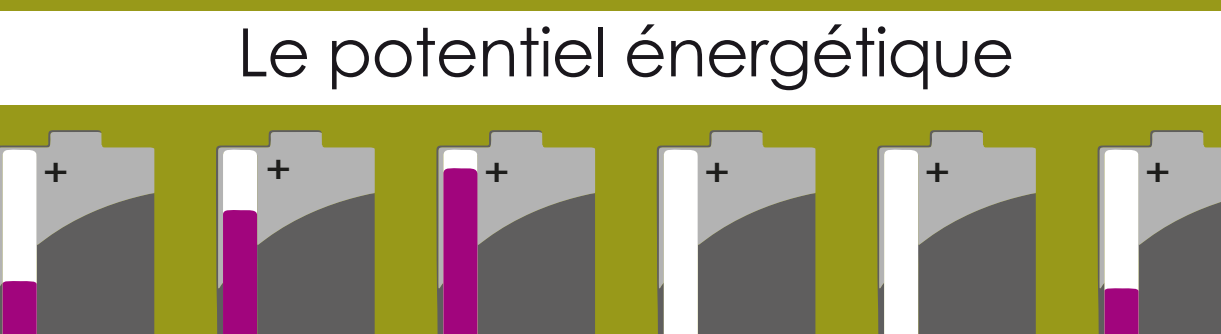
(source : GéoC)

- La Sologne viticole
 - Un paysage de plateau ouvert et large
 - Les cultures et petits boisements soulignent les légers reliefs
 - Présence de nombreuses infrastructures visibles
 - Identité marquée par le vignoble



(source : GéoC)

- La grande Sologne
 - Un paysage plat et fermé
 - Les cultures et étangs font des petites ouvertures
 - Identité architecturale et paysagère singulière
 - L'eau est présente mais discrète
 - Les boisements permettent l'intégration des constructions

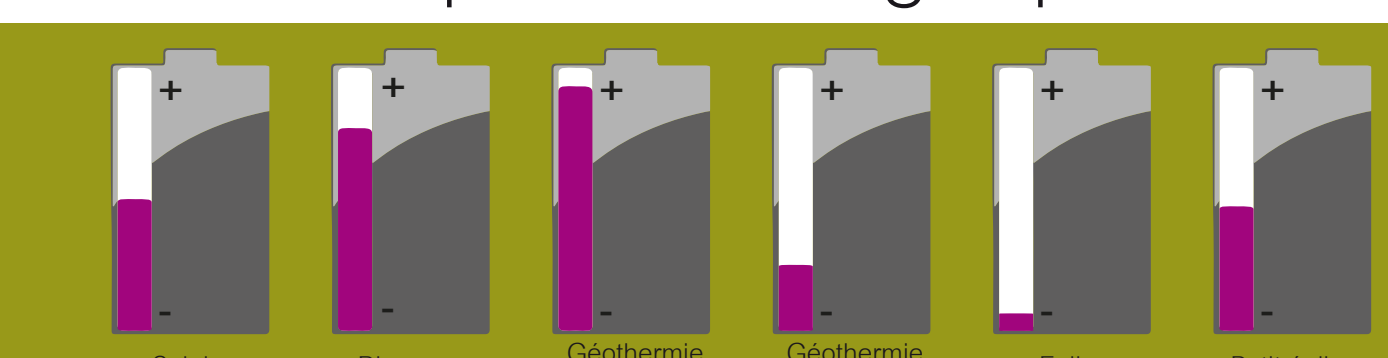


(source : GéoC)

- ENJEUX
 - >> Le maintien des vues de part et d'autre de la vallée du Cher
 - >> Le développement et la mise en valeur de la continuité paysagère le long du Cher
 - >> La gestion des friches en Sologne viticole
 - >> L'intégration des constructions au paysage
 - >> La limitation de l'étalement urbain en favorisant une densification des bourgs



Le potentiel énergétique



ENJEUX

- >> Le développement des énergies renouvelables
- >> Le développement de formes urbaines plus économes en énergie (architecture bioclimatique, logements collectifs,...)

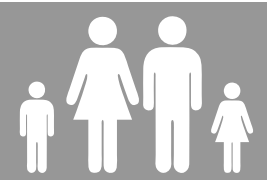


VAL DE CHER CONTROIS

Plan Local d'Urbanisme PLU Intercommunal



Le diagnostic territorial



La démographie et l'habitat

- Une croissance démographique qui s'affirme mais des villes centres fragilisées par un ralentissement démographique
- Un solde migratoire positif
- Un taux de croissance annuel supérieur à 2,5% pour certaines communes, signe de leur attractivité pour l'accueil de nouvelles familles avec jeunes enfants
- Un vieillissement global de la population
- Une augmentation du nombre de petits ménages alors que la taille des logements est relativement élevée
- Un parc de logements qui s'agrandit, notamment à proximité de l'aire urbaine de Blois et du bassin d'emplois de Contres
- Un parc de logements ancien
- Un parc de logements sociaux peu développé
- Un taux de vacance important et en hausse, notamment sur certaines communes de la vallée du Cher



Logement vacant à Mareuil-sur-Cher (source : GZC)



Quartier en construction à Selles-sur-Cher (source : GZC)

- >> Le renforcement de l'attractivité du parc de logements sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre pour accueillir les jeunes ménages : logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession
- >> Le renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc le plus ancien touché par la vacance, et de lutter contre l'habitat indigne
- >> le maintien des personnes seules ou âgées sur le territoire, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun
- >> L'adaptation de la production de logements à la taille des ménages
- >> La réduction de la vacance, afin de préserver le patrimoine, réinvestir les centres et limiter la consommation d'espace



L'économie et l'emploi

- Une concentration importante d'emplois à Contres et une baisse sur les communes de Selles-sur-Cher et Noyers-sur-Cher
- Des taux de chômage importants pour les communes de Selles-sur-Cher (18,7%) et Saint-Aignan (19,6%) et supérieur à la moyenne intercommunale (11,9%)
- Des entreprises principalement tournées vers le secteur tertiaire et les services à Contres et Saint-Aignan
- Le secteur de l'industrie bien représenté au sein des zones d'activités, en particulier à Contres où le pôle agroalimentaire est en plein développement
- L'agriculture représente 9,1% des emplois de la communauté de communes (contre 4,3% pour le département) mais un fort recul du nombre d'exploitants agricoles est constaté
- Un territoire viticole reconnu, avec des productions de qualité
- Les communes de la vallée du Cher présentent une économie en partie tournée vers le tourisme profitant notamment de la proximité avec le ZooParc de Beauval



Entreprise Gayer à Fougères-sur-Belle (source : GZC)



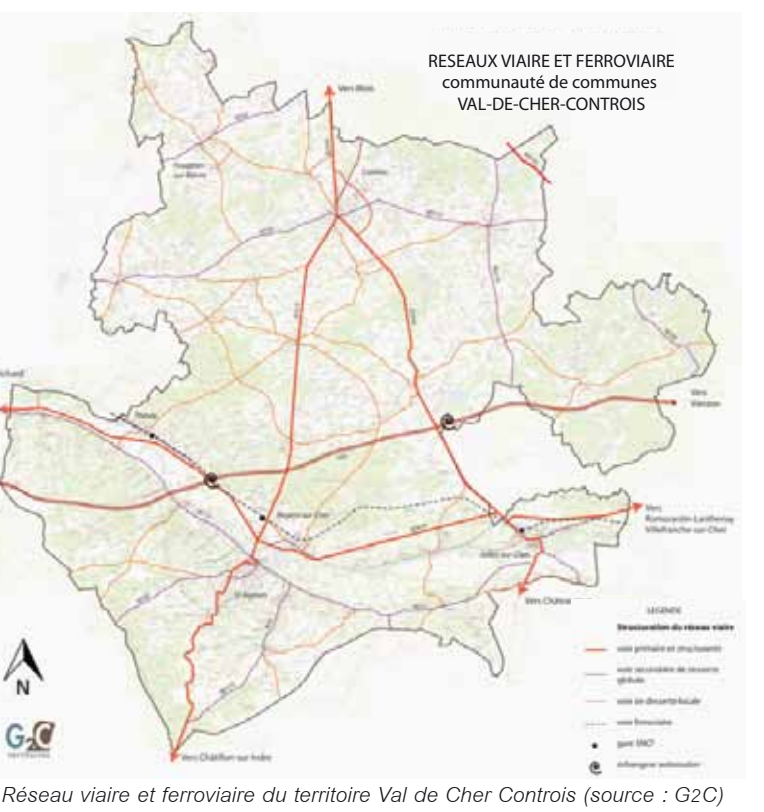
ZooParc de Beauval à Saint-Aignan (source : GZC)

- >> la poursuite de la dynamique économique du pôle de Contres et le renforcement des pôles de Selles-sur-Cher et Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher/Seigy
- >> L'organisation des zones d'activités pour optimiser les espaces dédiés aux entreprises
- >> La lutte contre la baisse du nombre d'agriculteurs et de la Surface Agricole Utile sur le territoire
- >> La préservation d'une agriculture riche, variée et d'excellence, notamment dans le domaine viticole
- >> L'anticipation des successions pour les exploitants les plus âgés
- >> La conciliation entre urbanisme et exploitations agricoles
- >> La structuration de l'offre touristique sur le territoire pour développer une visibilité touristique



Les déplacements et transports

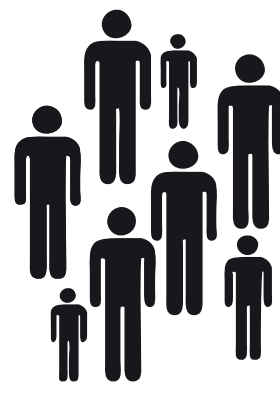
- Un réseau viarie bien structuré
- Des points durs de circulation aux entrées des 3 centralités du territoire : Contres, Selles-sur-Cher et Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher, en particulier au niveau des ponts franchissant le Cher
- Des problèmes de sécurité et de vitesse répertoriés au niveau des axes structurants dans les communes traversées
- Des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle peu utilisés
- Un système de réseau de transport en commun orienté vers la desserte scolaire
- Des projets d'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques
- Le projet d'aménagement d'une voie verte dans le cadre du Cher et Canal de Berry à Vélo



Réseau viarie et ferroviaire du territoire Val de Cher Controis (source : GZC)

- >> La sécurisation de l'ensemble des déplacements
- >> La résorption des points noirs de circulation, en particulier l'accès au ZooParc de Beauval
- >> Le développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture, avec l'aménagement d'aires de covoiturage
- >> Le développement de la multi-modalité au niveau des gares par la création de parkings relais
- >> La mise en place du projet du Cher et Canal de Berry à Vélo pour développer le réseau cyclable
- >> Le développement d'un maillage de liaisons douces entre les nouveaux quartiers d'habitation et les équipements, commerces, services et zones d'emplois

Les chiffres-clés du territoire Val de Cher Controis



34 606 habitants en 2012

indice de jeunesse* : 0,7

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus



2,2 personnes par ménage

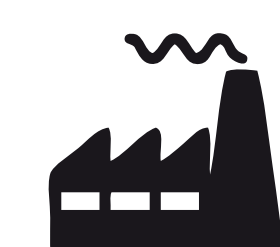


10,4% de logements vacants en 2012

76% de propriétaires occupants



Un parc locatif social représentant 6,8% des résidences principales



27 zones d'activités sur le territoire



Le ZooParc de Beauval, 1er site touristique de la région

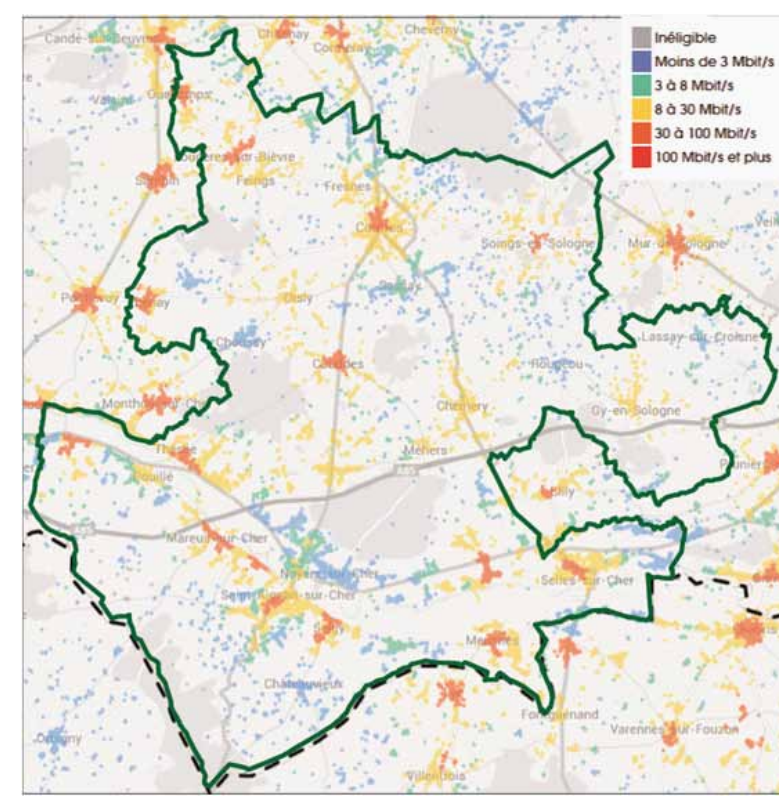
81 médecins pour 100 000 habitants



85% des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle



18 842 logements en 2012



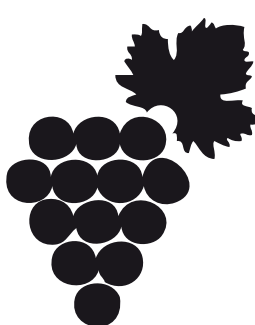
Couverture ADSL sur le territoire (source : observatoire de France Très Haut Débit)

- >> La prise en compte pour le projet de la desserte et la capacité des réseaux
- >> La prise en compte de la desserte numérique (téléphonie mobile et internet) dans le projet de développement, particulièrement pour l'accueil d'habitations et d'activités
- >> L'amélioration de la couverture en télécommunications du territoire



11 039 emplois en 2012

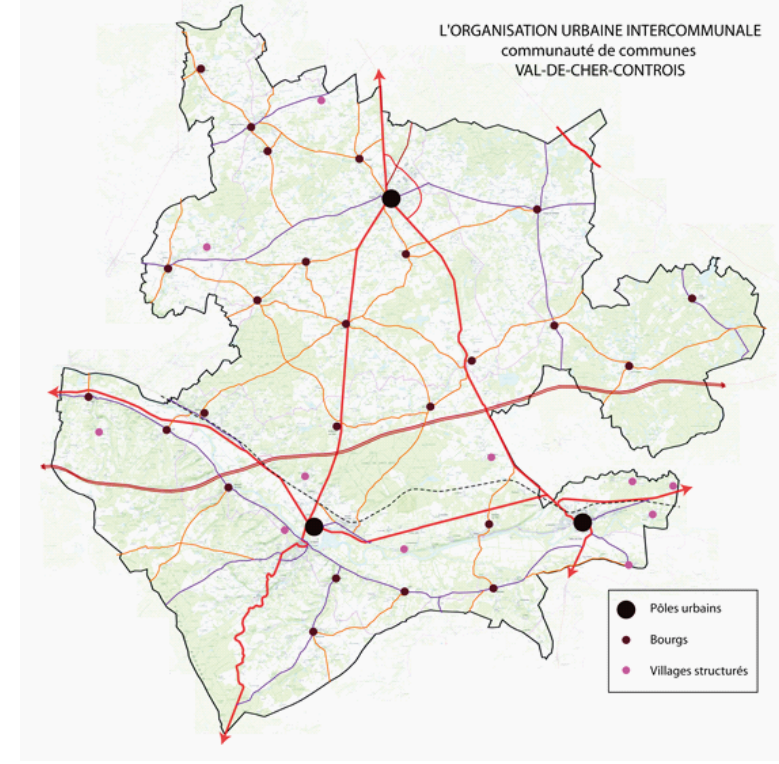
Un taux de chômage de 8,7%



20,7% du territoire est en zonage AOC viticole



81 médecins pour 100 000 habitants



L'organisation urbaine intercommunale (source : GZC)

- >> La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel
- >> Le renouvellement des bourgs notamment par le comblement des dents creuses
- >> La maîtrise du développement résidentiel et la réflexion sur les formes urbaines à développer sur le territoire
- >> La recherche d'un équilibre en termes de répartition des constructions sur le territoire

Les 4 familles d'enjeux du projet pour l'avenir du territoire

La promotion du développement durable

- La modération et la maîtrise de la consommation d'espace
- Le développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture
- La limitation de l'empreinte énergétique du territoire et la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets
- Le développement d'activités plus éco-responsables et de techniques agricoles respectueuses de l'environnement

La préservation et la valorisation du cadre de vie

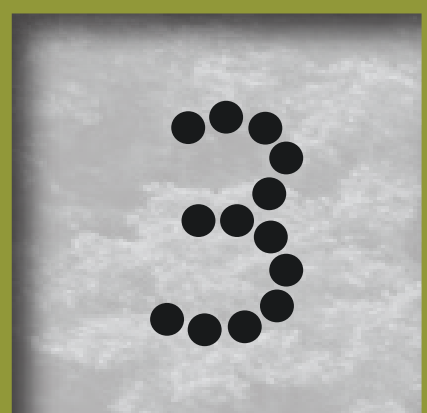
- La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques,...)
- La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti
- La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements,...)
- Le maintien de l'identité / des identités du territoire

L'attractivité du territoire

- Le développement d'un tissu économique générateur de richesses et valorisant les ressources et atouts du territoire
- Le maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence
- Le développement du tourisme et des activités de loisirs
- L'amélioration de l'accessibilité du territoire
- La desserte en numérique et télécommunications sur tout le territoire

Les conditions de l'accueil et le maintien d'habitants sur le territoire

- L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques, et un territoire vivant et dynamique
- La diversification de l'offre de logements pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire
- La réappropriation du parc de logements anciens / vacants et la lutte contre l'habitat indigne
- Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les bourgs
- Le développement d'un tissu économique pourvoyeur d'emplois
- L'adéquation entre la politique d'accueil et la desserte et capacité des réseaux



VAL DE CHER CONTROIS

Plan Local d'Urbanisme PLU Intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables Qu'est-ce que le PADD ?



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une étape importante de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il met en perspective les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic territorial pour définir les objectifs de modération de la consommation d'espace les orientations d'aménagement et d'urbanisme traduisant le projet intercommunal.

Les orientations inscrites dans le PADD visent notamment à concilier développement urbain (habitat, équipements, déplacements), dynamique économique, mise en valeur des espaces naturels et agricoles et préservation du cadre de vie des habitants.

La réalisation du PADD doit permettre de traduire les ambitions de la Communauté de Communes au travers d'une réflexion partagée avec les élus, les services de l'état, le bureau d'études, la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communautaire.

Le PADD du territoire de la Communauté de Communes Val de Cher Controis s'organise autour de quatre grands axes qui trouveront une traduction dans les pièces réglementaires du PLU, actuellement en cours d'élaboration : le plan de zonage, le règlement, et les orientations d'aménagement et de programmation.



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

► Assurer le maintien des activités existantes et leur offrir des possibilités d'évolution sur site

► Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux :

- à proximité des pôles
- à proximité des échangeurs

► Accueillir dans les 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 habitants

► Permettre et favoriser la requalification des friches industrielles et économiques

► Développer une démarche de marketing territorial

► Favoriser l'innovation et permettre l'implantation d'entreprises de type start-up

► Favoriser l'émergence de pôle de compétitivité

► Favoriser la complémentarité des entreprises présentes dans les zones d'activités

► Profiter du classement en Zone de Revitalisation Rurale pour renforcer l'attractivité économique du territoire

► Valoriser la situation stratégique du territoire et mettre en avant ses spécificités

► Développer une activité touristique et de loisirs variée et complémentaire

► Mettre en valeur et développer les sites naturels, touristiques existants

- la vallée du Cher
- le vignoble
- le canal de Berry
- l'étang de Roger

► Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire

► Valoriser à des fins touristiques le patrimoine

► valoriser le patrimoine historique (principaux châteaux)

► valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain

► Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire

► Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc. et favoriser la mixité sociale

► Assurer la production des logements nécessaires pour maintenir le niveau de population existant et pour atteindre l'objectif de croissance démographique

objectif 1

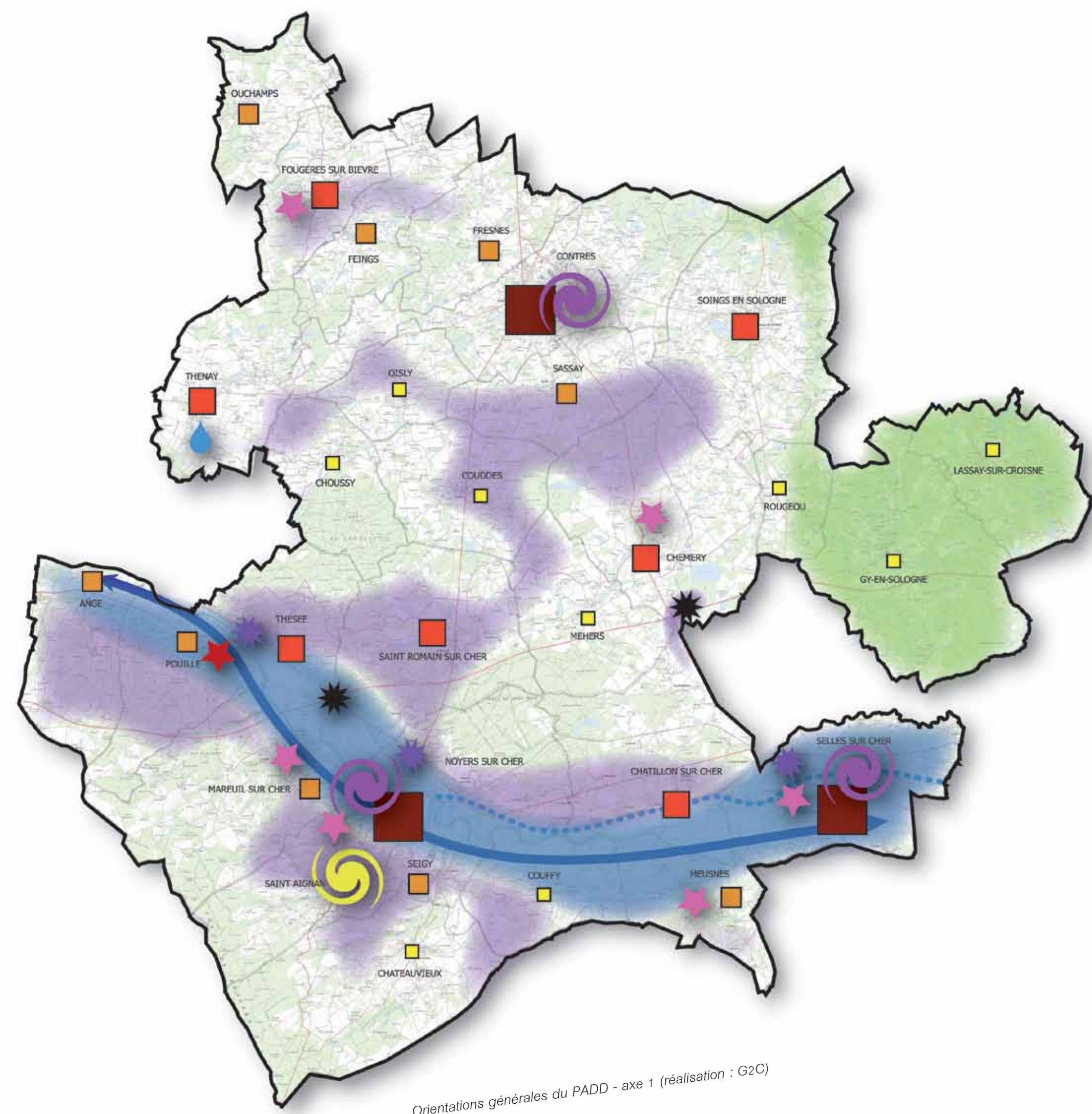
Accueillir des entreprises : Développer le tissu économique et l'emploi

objectif 2

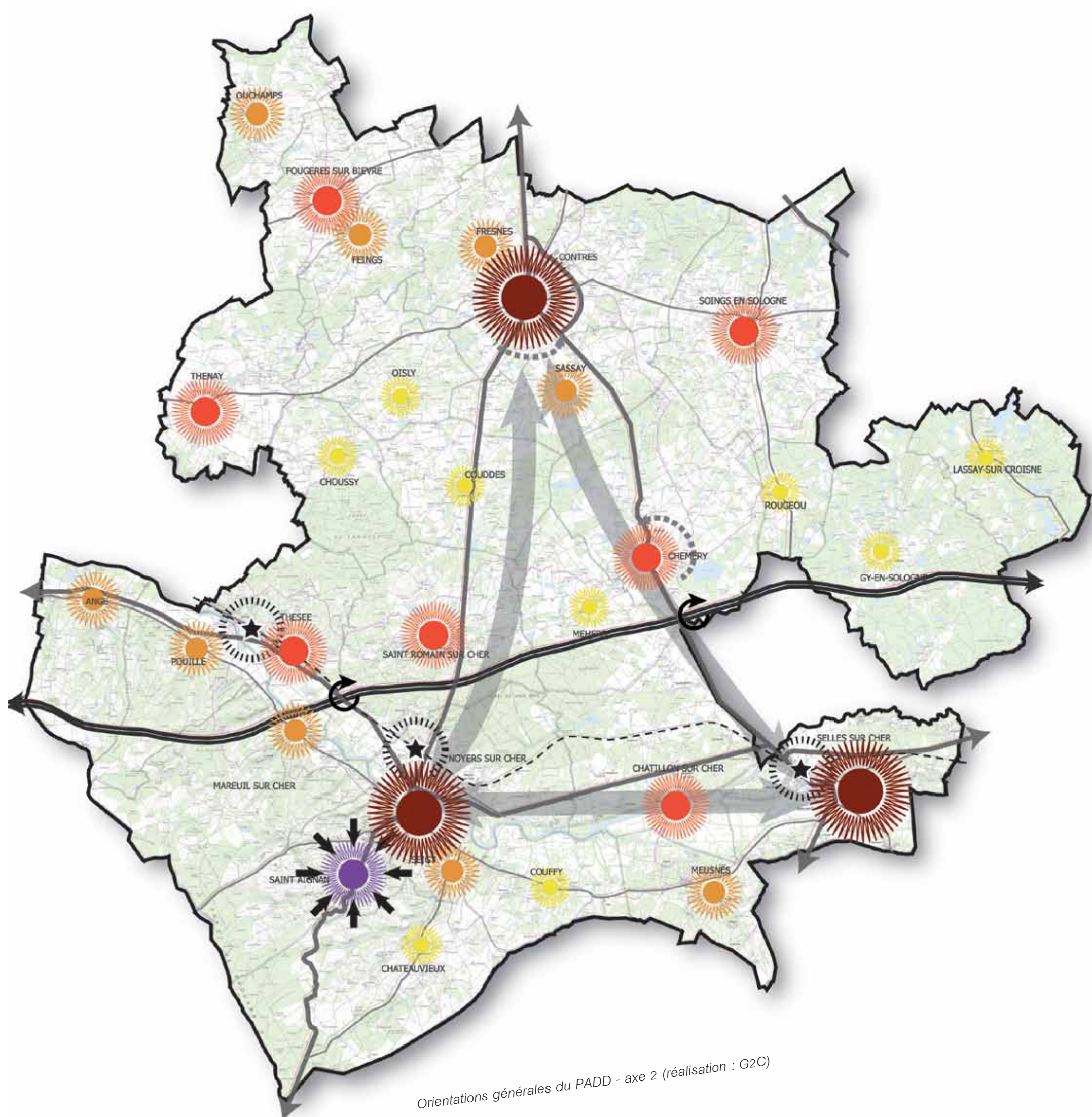
Accueillir des touristes : Poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

objectif 3

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



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 du territoire et les mobilités

objectif 4

Accompagner le déploiement des communications numériques

objectif 5

Adapter et optimiser la desserte en réseaux

► Prévoir la réalisation d'environ 2 300 logements neufs en 10 ans (2019-2029)

► Répartir l'effort de production de nouveaux logements

- 42 % dans les centralités majeures
- 24 % dans les centralités secondaires
- 24 % dans les centralités locales
- 10 % dans les communes rurales

► Développer l'offre en logements locatifs notamment en lien avec les emplois de Beauval

► 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 pour répondre au maximum de demandes et assurer un parcours résidentiel complet

► Consolider l'offre en logements sociaux pour répondre aux besoins vacants

► 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 pour valoriser le bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole

► Anticiper le vieillissement de la population en créant les conditions de maintien des personnes âgées sur le territoire

► Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'aménagement des gens du voyage

► Développer l'offre en équipements et services et l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs

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

► Miser sur les atouts que sont les échangeurs routiers et les gares pour connecter le territoire aux agglomérations dynamiques voisines :

- les échangeurs routiers
- les gares

► Améliorer la desserte du territoire, et notamment les connexions entre les pôles majeurs

► Favoriser la fréquentation des 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

► Prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Loiret-Cher, prévoyant le Très Haut Débit pour tous à l'horizon 2030, et le programme du syndicat Loire et Cher Numérique

Il s'agit notamment de :

- Etudier des solutions pour résorber les principaux points noirs de circulation
- Améliorer les connexions entre les rives nord et sud du Cher
- Fluidifier l'accès au zoo de Beauval
- Prendre en compte les circulations agricoles dans les aménagements routiers
- Accompagner la réalisation des projets routiers structurants
- Sécuriser le réseau routier pour les différents usagers
- Veiller à adapter l'offre de stationnements aux besoins
- Promouvoir de nouveaux modes de vie et de travail favorisant le développement de la notion de courtes distances

► Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif et de phasage

► Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux pour le choix des secteurs de développement

► Permettre le renouvellement et un développement maîtrisé de toutes les communes, pour préserver l'animation des bourgs et le maintien des services locaux

► 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

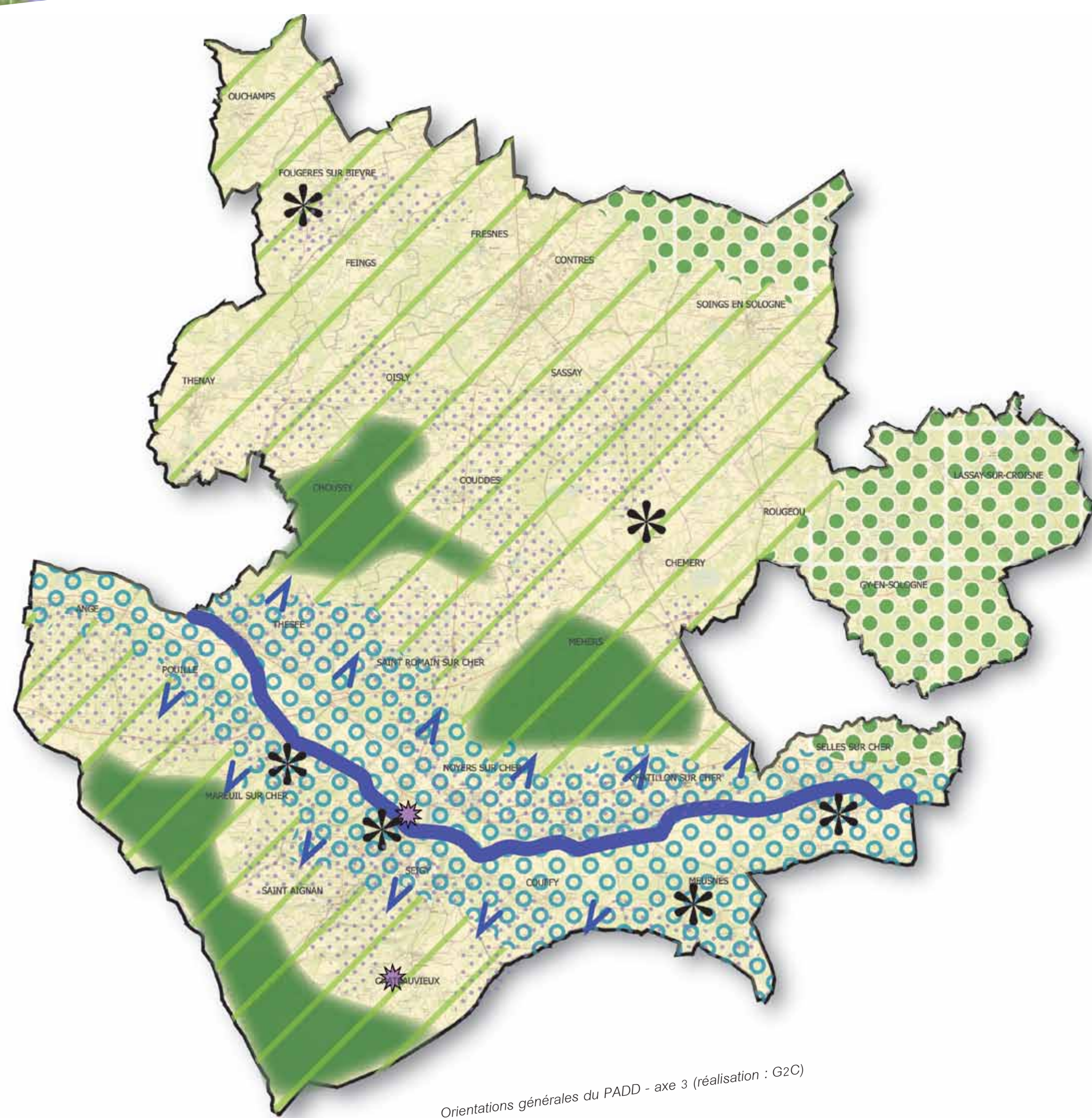


VAL DE CHER CONTROIS

Plan Local d'Urbanisme PLU Intercommunal

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



Orientations générales du PADD - axe 3 (réalisation : G2C)

objectif 1
Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestières

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
Accompagner le déploiement des communications numériques

objectif 5
Adapter et optimiser la desserte en réseaux

- 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 les terrains de faible potentiel agricole ou de friches
- Valoriser la viticulture en développant le tourisme
- Promouvoir la qualité de la production agricole
- Préserver l'avenir des exploitations agricoles :
 - en maîtrisant l'installation de tiers supplémentaires à proximité
 - en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles
- en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles
- en limitant la consommation des terres agricoles AOC, AOP et viticoles classées
- en préservant le caractère agricole des parcelles AOC, AOP et viticoles classées
- en maîtrisant l'extension des boisements sauvages sur les terres 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 selon une gestion durable
- Encourager la valorisation agricole et sylvicole des terres mauvaises qualité et des friches
- Prendre en compte les circulations agricoles dans les aménagements et améliorer les conditions de circulation
- Soutenir le tissu économique local et les commerces de proximité
- Maintenir l'organisation urbaine du territoire en développant chaque bourg
- 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
- Identifier et protéger les éléments de patrimoine, tout en permettant leur réhabilitation :
 - protéger le canal de Berry et les barrages à aiguilles et écluses du Cher
- Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local
- Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire
 - la vallée du Cher
 - le plateau et les coteaux viticoles
 - le réseau de boisements et de haies
 - les étangs et la forêt de Sologne
- Maintenir l'ouverture des paysages sur le plateau de Pontlevoy en préservant les haies et boisements existants et en encourageant la plantation de nouvelles haies
- Préserver les ouvertures et les perspectives paysagères
- Limiter le phénomène d'urbanisation linéaire et maîtriser le développement des écarts et hameaux pour préserver les paysages : limiter le mitage
- Intégrer les constructions, opérations et infrastructures au paysage :
 - assurer un traitement qualitatif des franges urbaines pour limiter l'impact visuel
 - prévoir des aménagements pour accompagner les grosses infrastructures
 - limiter l'étalement urbain
- Maintenir l'activité agricole pour son rôle d'entretien des paysages
- Veiller à l'insertion architecturale de toutes les opérations et constructions :
 - 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
- Veiller à ce que l'impact paysager de l'implantation d'une zone d'activités soit étudié et fasse l'objet d'une réflexion sur les modes d'implantation des constructions à venir, les lieux de stockage, les volumes, les couleurs, les accompagnements paysagers, etc.
- Favoriser l'accompagnement de l'évolution des constructions existantes, préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture qui caractérisent le bâti ancien traditionnel
- Valoriser, sécuriser et assurer la qualité urbaine des entrées de villes / de bourg et des espaces publics

AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources 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 avant tout nouveau projet d'aménagement
 - apporter une attention particulière aux espaces tampons entre les zones humides et les extensions urbaines
- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les sites Natura 2000, la Vallée du Cher, les milieux semi-ouverts solonchacs 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
- Veiller au maintien des lisières forestières
- Lutter contre les espèces invasives en incitant à la plantation d'espèces locales
- Lutter contre la fermeture des milieux via la préservation et la valorisation des activités agricoles et d'élevage traditionnelles
- 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
- Veiller à la perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les espaces urbains via la préservation des espaces verts existants et la création d'espaces verts dans les projets urbains
- Assurer la protection des cours d'eau du territoire :
 - imposer un recul de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau
 - préserver la naturalité du cours d'eau et les milieux naturels associés
- 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
- 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 pour toutes nouvelles constructions et opérations
- Organiser un développement urbain qui intègre la problématique de l'inondabilité
 - en garantissant la bonne application des Plans de Prévention du Risque Inondation de la Sologne et du Cher
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain avant tout projet de construction, d'inondation en tenant compte des évolutions possibles liées au changement climatique
- Éviter la création de nouvelles zones d'habitat à proximité des zones à risques technologiques, notamment autour des sites SEVESO
- 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 en poursuivant les réflexions sur l'implantation d'une nouvelle déchetterie en rive gauche du Cher
- Lutter contre la vacance en en résorbant une partie pour redynamiser les centre-bourgs, les villages et les hameaux
- Favoriser le changement de destination en milieu rural et dans les bourgs
- Permettre la densification des villages et hameaux (STECAL) pour limiter les constructions en extension
- Réaliser au minimum 40 % de la production de logements neufs sans nouvelle artificialisation de terres agricoles en mobilisant une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes
- Réduire la consommation foncière en extension pour la vocation habitat d'environ 15 % minimum par rapport à la période précédente
- Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité minimale moyenne par commune
- Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments, permettant notamment de lutter contre la précarité énergétique des ménages
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en diversifiant les modes de déplacements
- Encourager la création de points de vente collectifs de proximité qui permettront la vente directe des produits agricoles locaux et la réduction des déplacements
- Développer la part des énergies renouvelables locales dans les consommations d'énergie du territoire :
 - poursuivre les réflexions autour des projets d'implantation de fermes photovoltaïques et d'usines de méthanisation, et de la valorisation énergétique des boues des stations d'épuration
 - inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction (bois-énergie, solaire, petit et moyen éolien, biogaz et géothermie, etc.), et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale
 - favoriser le raccordement à des micro-réseaux de chaleur dans les secteurs de projet de création d'établissements publics

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

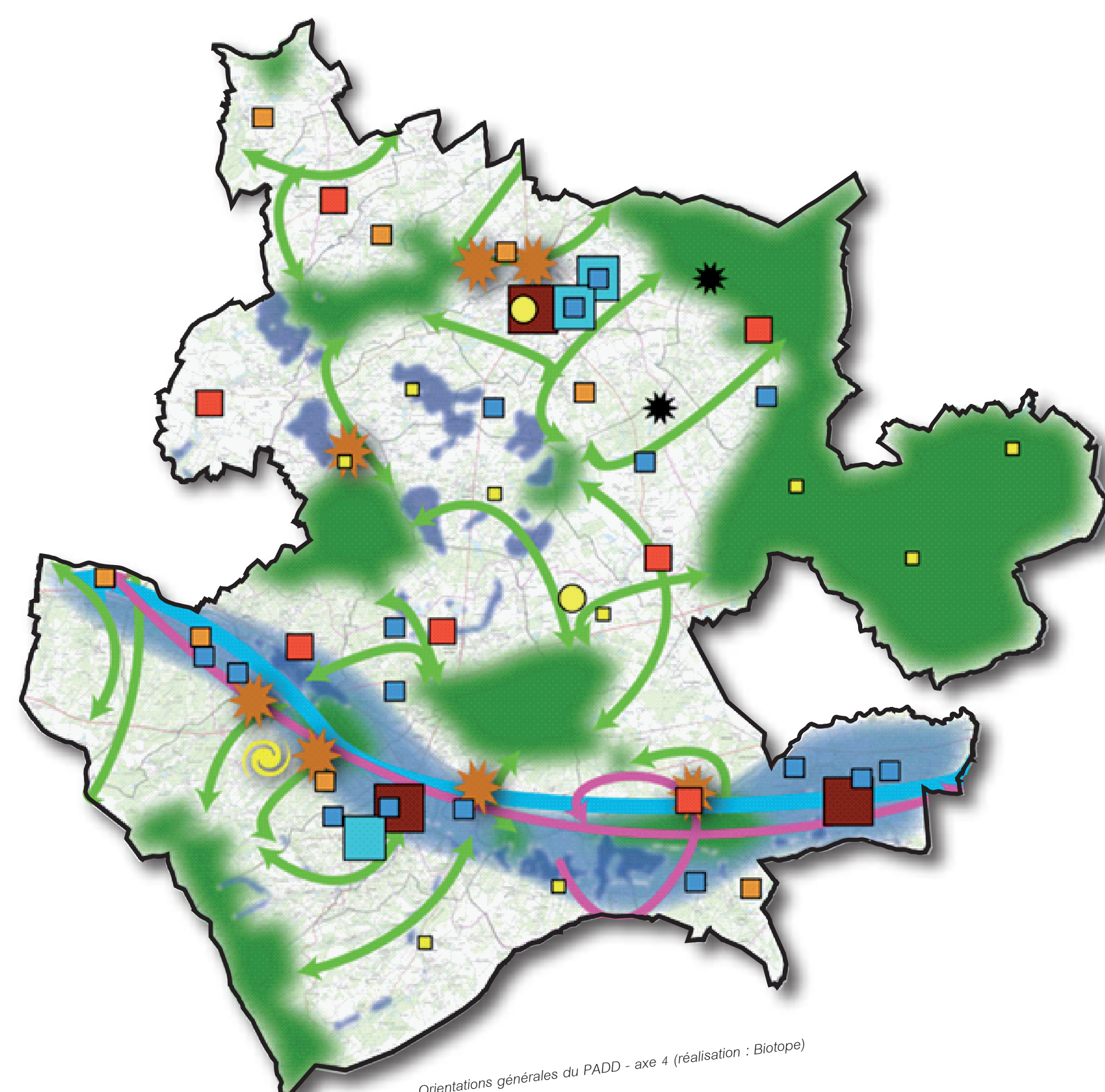
objectif 2
Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

objectif 3
Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE et le SAGE

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



Orientations générales du PADD - axe 4 (réalisation : Biotope)