



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÉUNION PUBLIQUE N° 2
Présentation du projet de PLUi

26 et 27 mars 2019



1 – RAPPEL DE LA PROCÉDURE ET DU CALENDRIER

2 – RETOUR SUR LES ENJEUX

2 – PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE

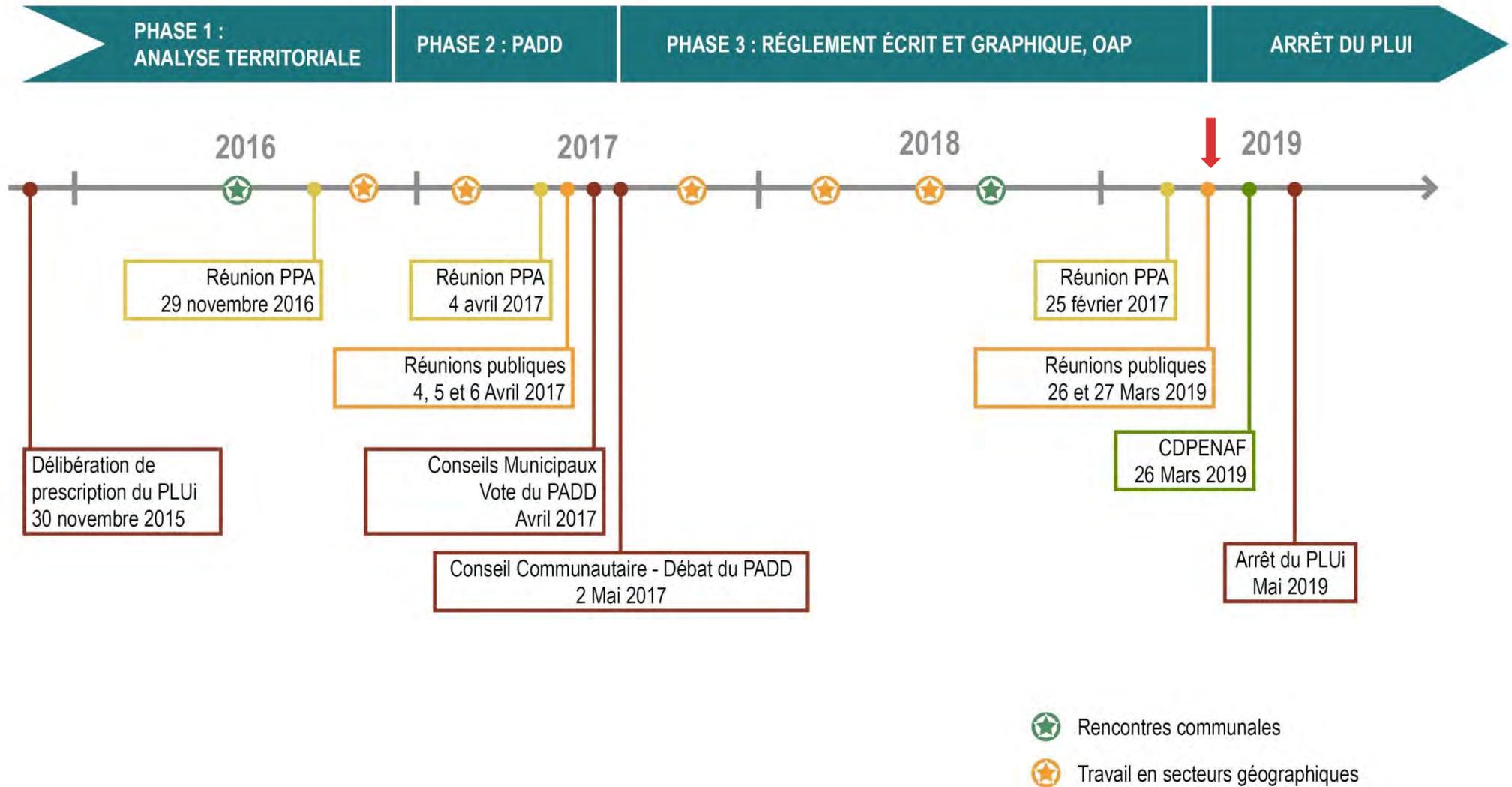
3 – DU PROJET AU RÈGLEMENT

4 – POINT SUR LA CONCERTATION

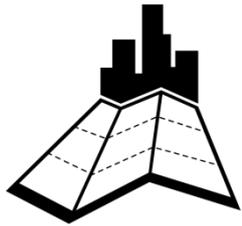
5 – QUESTIONS ET ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC

RAPPEL SUR LA PROCÉDURE ET LE CALENDRIER DU PLUI

Rappel du calendrier de l'étude



Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi



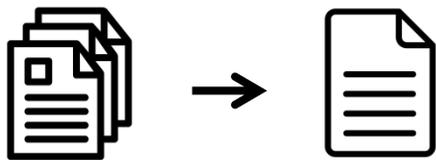
Un document définissant une **stratégie globale pour l'aménagement du territoire** sur les 10 prochaines années

Définition d'un scénario de développement et d'une stratégie d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels



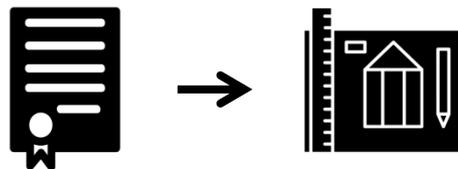
Un document élaboré en **co-construction** avec les différents acteurs du territoire

Les élus, les techniciens, les représentants de l'Etat, de la Région, du Département, des Chambres Consulaires, la population, etc...



Un **document d'urbanisme unique** pour les 29 communes

Passage de 29 PLU/POS/Cartes communales à 1 PLU intercommunal



Un document de **portée réglementaire** opposable aux particuliers dans le cadre des autorisations d'urbanisme

Permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager, certificats d'urbanisme

Les pièces du PLUi

DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE *Absence de SCOT intégrateur*

- SAGE Cher Aval
- SAGE Sauldre
- SDAGE Loire Bretagne 2016-2021
- PGRI Loire Bretagne 2016-2021
- SRCE Centre Val de Loire
- Plan Climat Energie Régional
- Plan Climat Energie territorial
- Schéma Régional des carrières

Compatibilité

Prise en compte

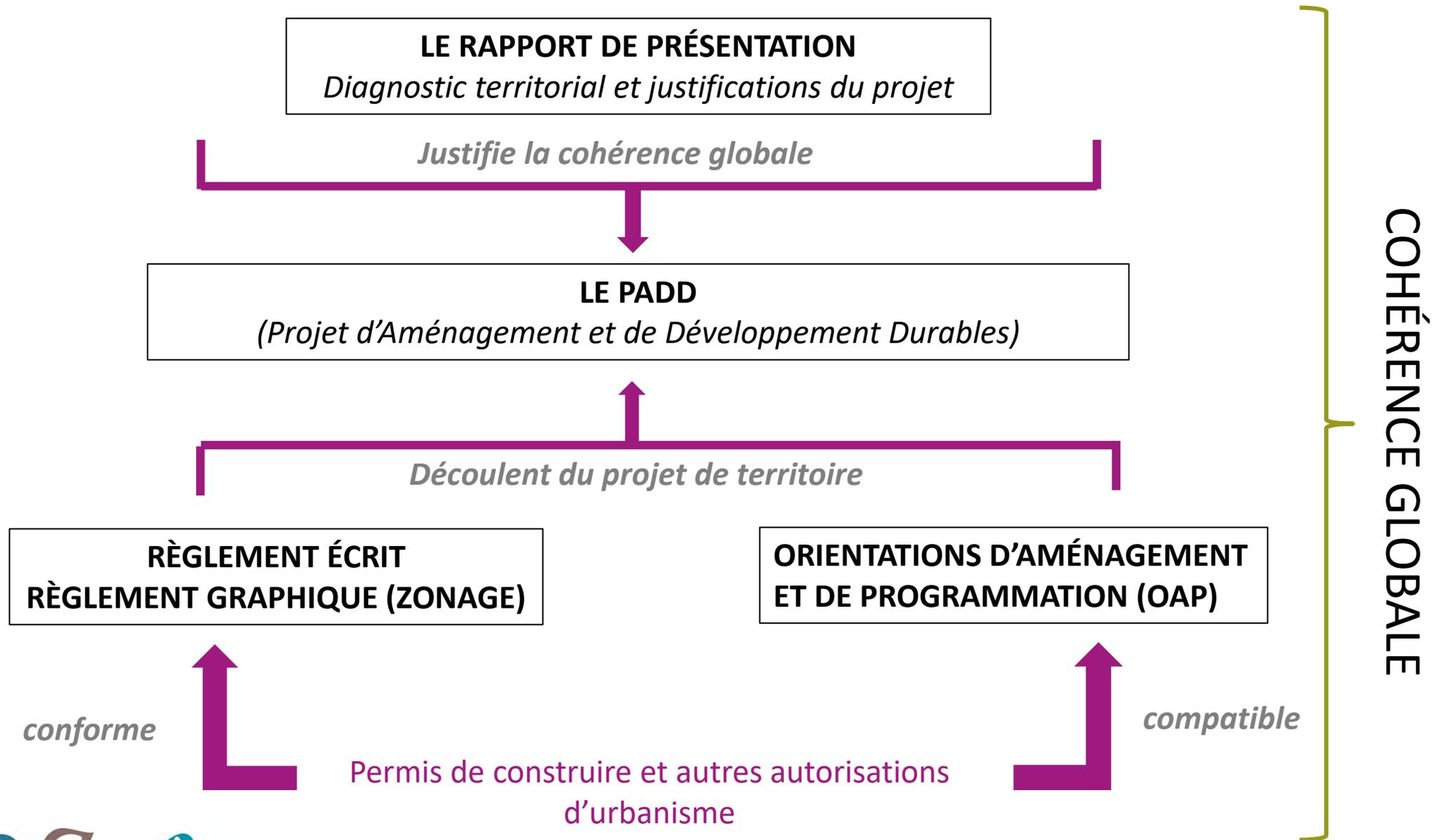
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Opposabilité aux particuliers

PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTRES
AUTORISATIONS D'URBANISME

PYRAMIDE DES NORMES

Les pièces du PLUi



RETOUR SUR LES ENJEUX

Quatre familles d'enjeux à l'issu du diagnostic

FAMILLE D'ENJEUX 1: La préservation et la valorisation du cadre de vie dans ses dimensions paysagères, écologiques et patrimoniales

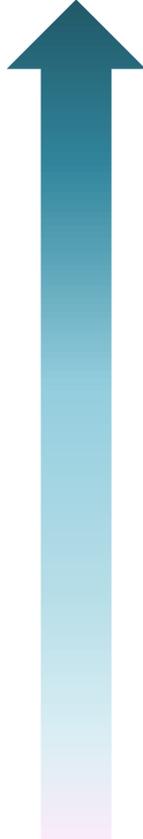
FAMILLE D'ENJEUX 2 : Les conditions d'accueil d'habitants sur le territoire

FAMILLE D'ENJEUX 3 : L'attractivité du territoire

FAMILLE D'ENJEUX 4 : La promotion du développement durable

Hiérarchisation des quatre familles d'enjeux

**LES ENJEUX
PRIORITAIRES**



Développement du tissu économique
Maintien des équipements, commerces et services de proximité
Maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence
Développement du tourisme et des activités de loisirs

Développement démographique et adéquation de l'offre en logements
Réappropriation du parc de logements anciens / vacants

Maintien des identités du territoire
Préservation et valorisation du patrimoine bâti

Promotion du développement durable (déplacements, énergie,
consommation d'espace, etc)

**LES ENJEUX
MAJEURS**

**LES ENJEUX EN TRAME
DE FOND**

Cohabitation entre développement urbain, agriculture et patrimoine
naturel
Protection des richesses naturelles du territoire
La sécurité de tous les habitants et usagers
Adéquation entre politique d'accueil et desserte et capacité des réseaux

PRÉSENTATION DU PROJET DE TERRITOIRE

Rappel des orientations du PADD

Le PADD a été débattu en Conseils Municipaux fin avril 2017
puis en Conseil Communautaire le 2 mai 2017

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



Assurer le développement économique et démographique du territoire

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



Prévoir une offre en logements et en équipements diversifiée et adaptée

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



*Préserver l'activité agricole
Assurer un développement équilibré du territoire en tenant compte de l'armature urbaine existante
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager*

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



*Préserver et mettre en valeur la Trame Verte et bleue
Modérer la consommation d'espaces
Préserver les ressources du territoire
Limiter les risques et nuisances*

Scénario de développement économique retenu

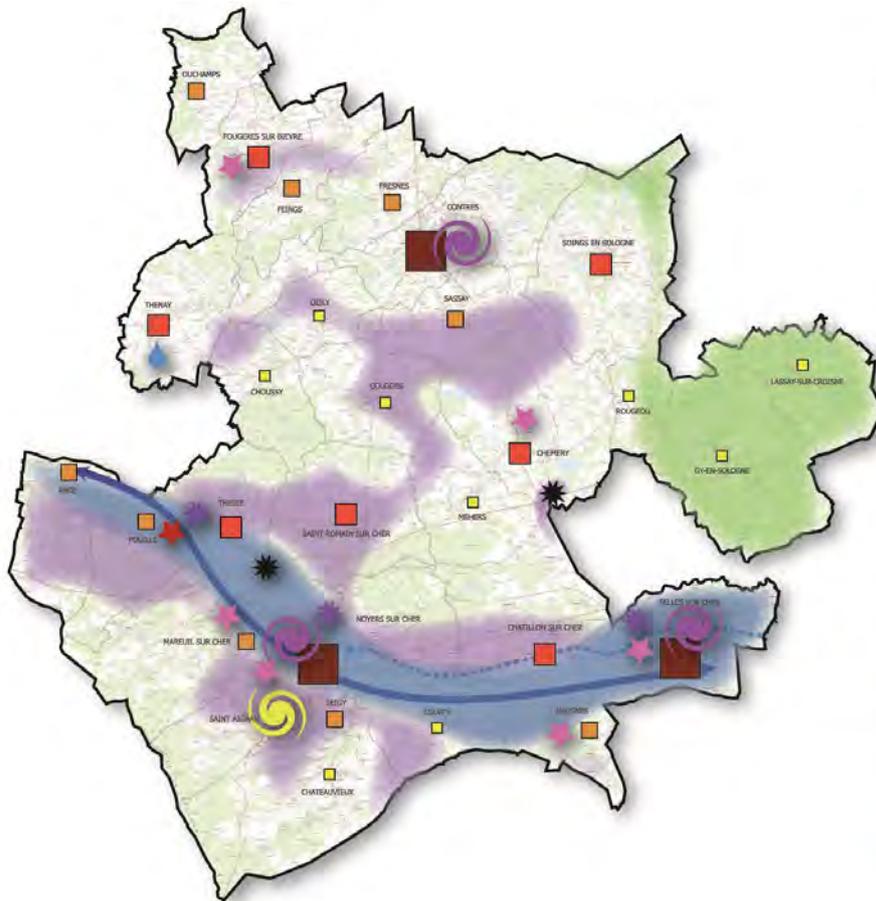
LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À HORIZON 2029 :

Dans les trois pôles économiques et à proximité des nœuds de déplacements :

- Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux.

Sur l'ensemble du territoire :

- Accueillir des petites ou moyennes entreprises à rayonnement plus local dans des zones économiques de proximité,
- Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations.
- Développer les activités touristiques et de loisirs.



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

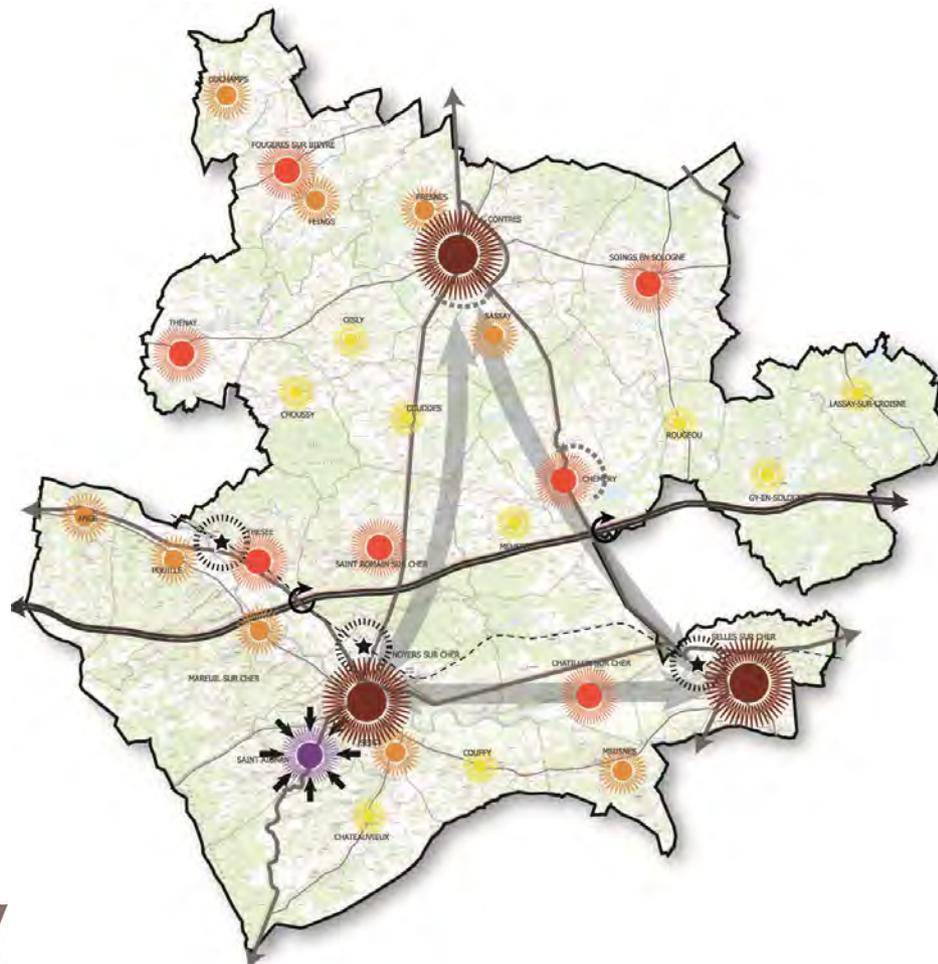
Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

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

Scénario de développement démographique retenu

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE À HORIZON 2029 :

- Viser un rythme ambitieux de croissance démographique de 0,76 % par an
- Objectif de population à horizon 2029 : **39 100 habitants à l'horizon 2029** soit un gain d'environ **280 habitants par an en moyenne**.
- Prévoir la réalisation d'environ **2475 logements nouveaux** (2 300 logements neufs).
- Répartir l'effort de production de nouveaux logements selon les niveaux de centralité des communes



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 locatifs notamment en lien avec les emplois de Beauval

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 Beauval
- 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

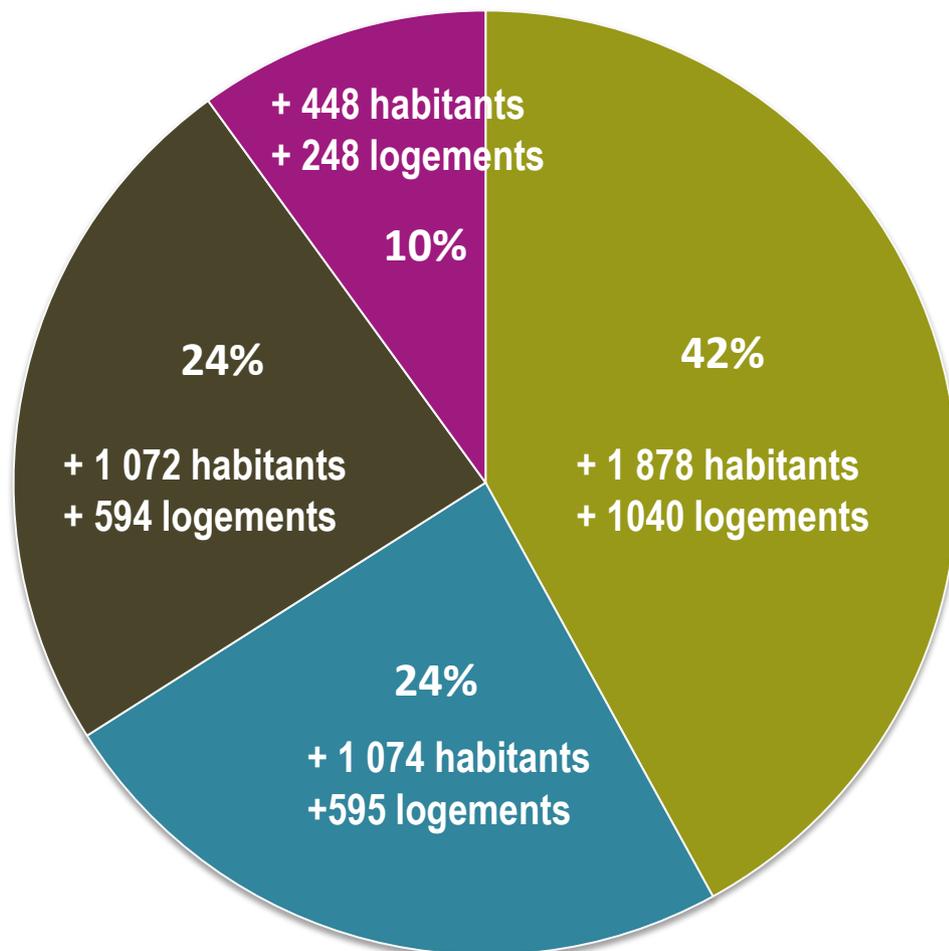
Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

Informations

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

La répartition de l'offre en logements sur le territoire

Répartition de l'offre en logements nouveaux entre les niveaux de centralités



■ centralités majeures à fort potentiel de développement

Elles jouent un rôle de communes pôles et accueillent la majorité de la production de logements

■ centralités secondaires à développer

Elles constituent l'interface entre les communes pôles et les centralités locales et accueillent un développement modéré

■ centralités locales à conforter

Elles jouent un rôle de centralités relais sur l'ensemble du territoire et accueillent un développement modéré.

■ communes rurales à maintenir

Elles sont les garantes de l'identité rurale du territoire offrent une opportunité de développement restreint

La réponse au besoin en logements

RAPPEL :

- Objectif de population à horizon 2029 : **39 100 habitants à l'horizon 2029** soit un gain d'environ **280 habitants par an en moyenne**.
- Prévoir la réalisation d'environ **2 475 logements nouveaux**.

Parmi les logements nouveaux à réaliser à horizon 2 030 certains seront issus de la remobilisation de logements du parc existant :



138 logements vacants réhabilités



49 changements de destination vers l'habitat



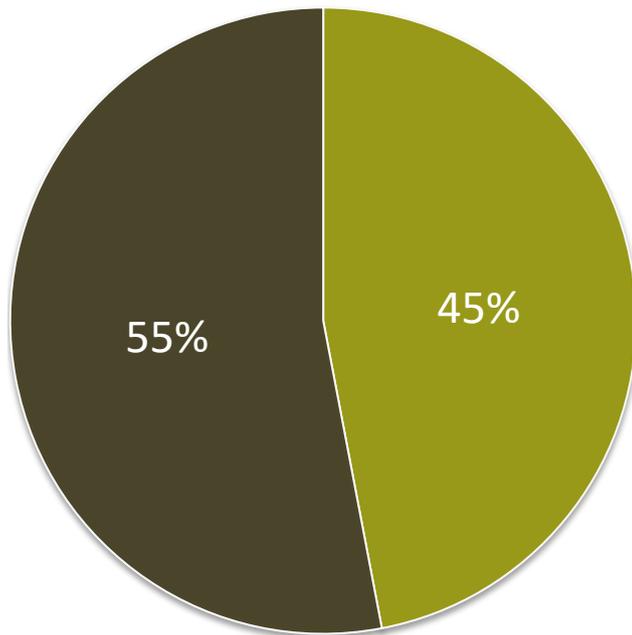
2 288 logements à réaliser entre 2019 et 2029

La réponse au besoin en logements

RAPPEL : Environ 2 288 logements neufs à réaliser entre 2019 et 2029.

Le nombre de logements neufs à réaliser à horizon 2029 se décompose en deux catégories :

Répartition de l'offre en logements neufs

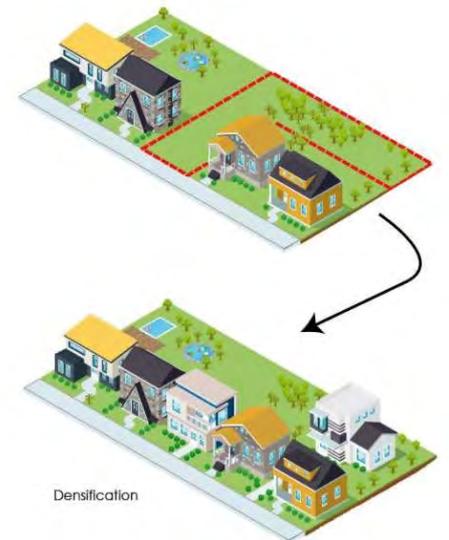


■ Densification

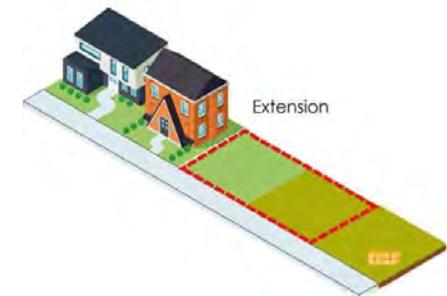
1 069 logements susceptibles d'être construits au sein du tissu bâti existant (dents creuses, parcelles densifiables et poches aménageables)

■ Extension

1 219 logements neufs à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine (dont 260 dans des opérations en cours)



Densification



Extension

→ **45%** de la production de logements neufs est réalisée sans nouvelle artificialisation

La modération de la consommation d'espace

Objectif fixé au PADD

40% de la production de logements neufs se réalisera dans le **tissu urbain existant** et en **densifiant** les villages et hameaux

Réduire de **15%** la **consommation foncière en extension** pour la vocation d'habitat par rapport à la décennie précédente

- **Optimiser la consommation du foncier** en définissant des objectifs de densité minimale moyenne en fonction de la typologie des communes :

- **Centralités majeures** : **15** logements / hectare
- **Centralités secondaires** : **12** logements / hectare
- **Centralités locales** : **10** logements / hectare
- **Communes rurales** : **8** logements / hectare

Objectif traduit réglementairement

46,7% des logements neufs réalisés en densification du tissu urbain existant

Entre 2006 et 2015 : **155,6 ha** consommés en extension pour l'habitat entre 2006 et 2015

Entre 2019 et 2029 : **86,2 ha** prévus en extension

Soit une réduction de **45%** de la consommation foncière en extension par rapport à la décennie précédente

Répartition des surfaces à prévoir en extension par typologies de communes:

- **Centralités majeures** : 378 logements neufs à réaliser en extension soit **25,2 ha** à réserver en extension contre **24,6 ha** prévus au PLUi.
- **Centralités secondaires** : 204 logements neufs à réaliser en extension soit **20,2 ha** à réserver en extension contre **21,9 ha** prévus au PLUi
- **Centralités locales** : 252 logements neufs à réaliser en extension soit **25,3 ha** à réserver en extension contre **27,8 ha** prévus au PLUi
- **Communes rurales** : 124 logements neufs à réaliser en extension soit **15,5 ha** à réserver en extension contre **14,9 ha** prévus au PLUi

La préservation et la mise en valeur de l'environnement



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 secondaires : 12 logements/ha
- dans les centralités locales : 10 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 Méhères et Contres notamment) et d'usines de méthanisation, et de la valorisation énergétique des boues des stations d'épuration

DU PROJET AU REGLEMENT

Les typologies de zones

Zone urbaine

U

- ✓ Espaces déjà urbanisés **et / ou**
- ✓ Réseaux et infrastructures suffisants.

Zone à urbaniser

AU

- ✓ Espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou long terme.

Zone agricole

A

- ✓ Espaces constructibles pour les besoins économiques de l'exploitation agricole.

Zone naturelle

N

- ✓ Espaces de protection des paysages, des milieux naturels ou présentant des risques.

Le projet de zonage

Zones urbaines

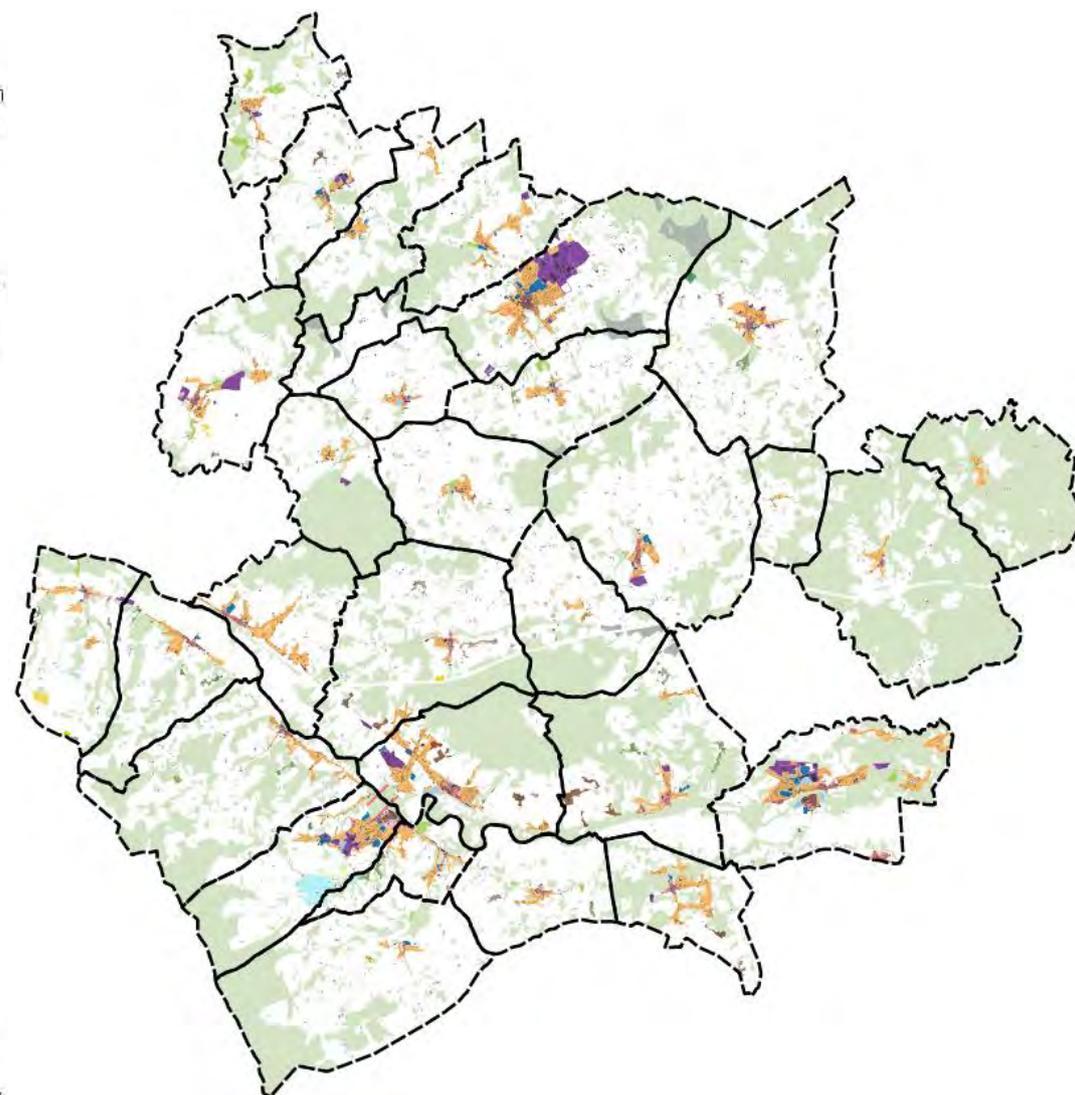
- UA - Zone urbaine à vocation mixte couvrant le cœur des bourgs anciens
- UB - Zone urbaine à vocation mixte couvrant les quartiers résidentiels en extension du centre ancien
- UBs - Secteur urbain destinée à l'accueil d'hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap
- UE - Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et installations d'intérêt collectif
- UI - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UL - Zone urbaine à vocation principale de tourisme et de loisirs
- Uspr - Zone urbaine patrimoniale correspondant au périmètre du SPR Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher
- UBv - Secteur urbain à vocation d'habitat permettant l'implantation de typologies d'habitat diverses
- Uh - Secteur urbain à vocation mixte constituée des villages présentant un nombre et une densité significatifs de construction

Zones à urbaniser

- AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE - Zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUI - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- 2AUI - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique

Zones agricoles et naturelles

- A - Zone agricole
- Ah - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte agricole
- Ai - STECAL à vocation économique situé en contexte agricole
- Al - STECAL à vocation de tourisme, loisirs, équipements, situé en contexte agricole
- Az - STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant le secteur du Zooparc de Beauval
- N - Zone naturelle et forestière
- Nh - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte naturel
- Ni - STECAL à vocation économique situé en contexte naturel
- Nl - STECAL à vocation de tourisme, loisirs, équipements, situé en contexte naturel
- Nspr - Secteur naturel patrimonial concernée par le périmètre du SPR Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher
- Nzp - STECAL correspondant aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval
- Av - STECAL correspondant aux aires d'accueil et aires de grand passage destinés à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole
- Nv - STECAL correspondant aux aires d'accueil et aires de grand passage destinés à l'accueil des gens du voyage en contexte naturel
- Nenr - STECAL destiné à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables



Les prescriptions se superposant au zonage

La préservation et la valorisation du patrimoine

La préservation du patrimoine bâti :

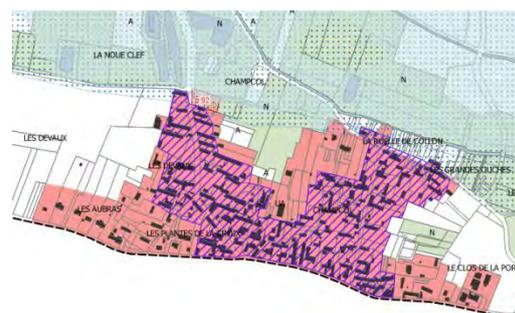
- 445 éléments du patrimoine bâti à protéger
- 7 ensembles bâtis à protéger



Loge de vigne, Couffy



La Chapelle Saint-Lazare,
Noyers-sur-Cher



Village de Champcol à Selles-sur-Cher

La préservation du patrimoine paysager :

- 75 ha d'espaces paysagers à conserver (espaces naturels, parcs, et boisements)
- Les arbres isolés et alignements d'arbre à conserver
- 15 cônes de vue visant à préserver les perspectives visuelles lointaines vers les éléments du patrimoine bâti ou paysager remarquables



Cônes de vue à préserver sur les quais,
Selles-sur-Cher



Éléments de patrimoine à préserver
à Sassay

Les prescriptions se superposant au zonage

La préservation et la valorisation de la qualité environnementale du territoire

La Trame Verte et Bleue :

- **Principe de préservation stricte des réservoirs de biodiversité**

Seules quelques occupations du sol autorisées de manière limitée, maîtrisée et à condition de :

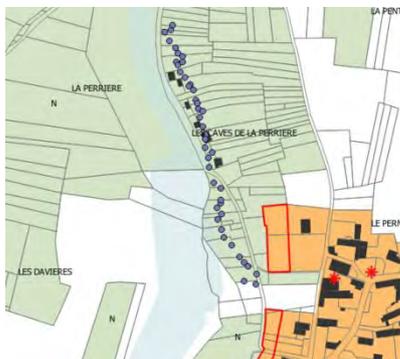
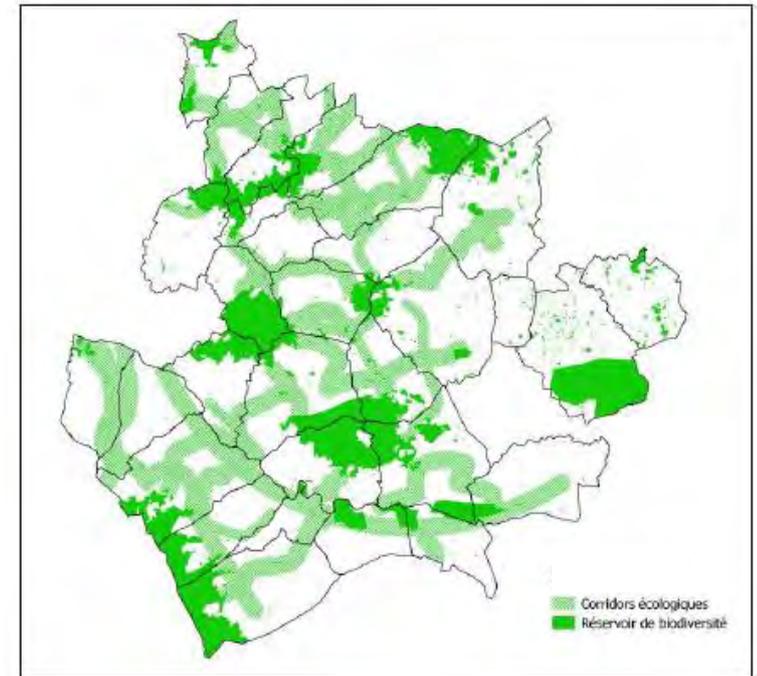
- Ne pas porter atteinte à la préservation des milieux,
- Permettre un retour du site à l'état naturel.

Ex : Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels.

- **Principe de perméabilité des corridors écologiques**

Application d'un % de végétalisation et/ou non imperméabilisation des unités foncières

Principe de compensation en cas de destruction partielle d'un espace relais



Cavités souterraines - Angé



PPRI Cher visible au plan de zonage

Autres prescriptions :

- Les zones humides
- Les zones inondables
- Les cavités souterraines et anciennes carrières
- Les zones soumises à un risque de mouvement de terrain
- Les zones soumises à risque technologique
- 1 544 ha d'Espaces Boisés Classés
- 11 ha de terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine

Les prescriptions se superposant au zonage

Les autres prescriptions

- **Les emplacements réservés :**

Délimitation des terrains sur lesquels un projet d'intérêt général est envisagé, justifiant d'y empêcher tout autre usage ou affectation du sol. En contrepartie, le propriétaire du terrain peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir le terrain (droit de délaissement).

- **Les linéaires commerciaux à préserver :** interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage.

- **245 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination :**

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doivent être identifiés au plan de zonage.

Critères de sélection : desserte par les réseaux, intérêt architectural ou patrimonial, présence de murs porteurs.

- **6 terrains concernés par une obligation de démolition:**

Délimitation des terrains sur lesquels la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants (poulaillers).

- **11 chemins et itinéraires piétons et cyclables à préserver**



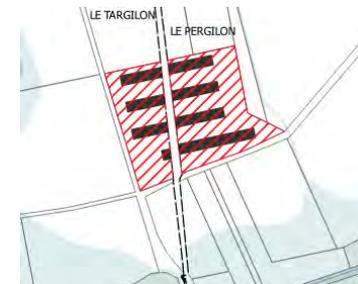
ER pour la création d'un parking à Rougeou



Linéaires commerciaux, Fougères-sur-Bièvre



Changement de destination, Fougères-sur-Bièvre



Obligation de démolition à Méhers



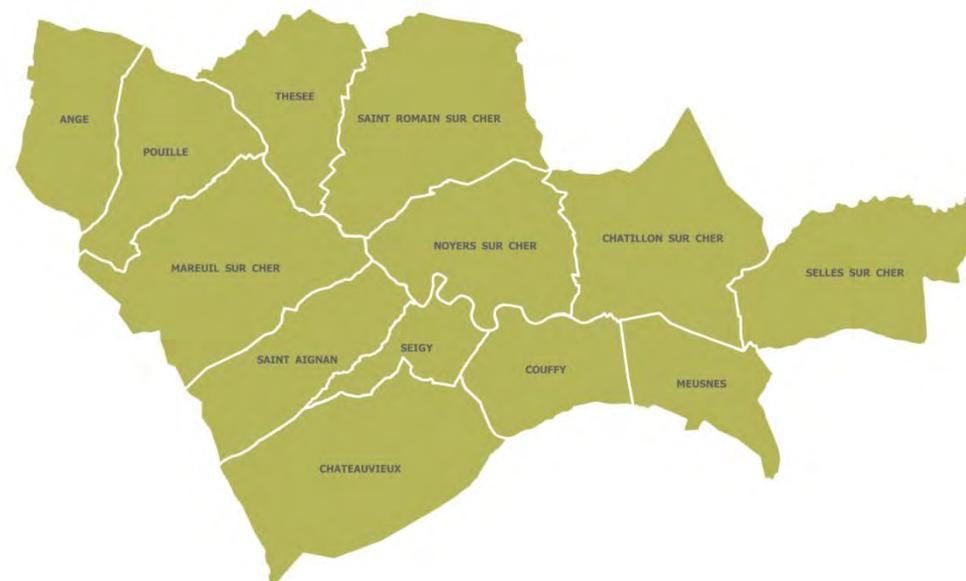
Voies douces à préserver à Oisly

Subdivision du territoire en deux secteurs

Objectif : prendre en compte les identités locales et adapter les règles relatives à la volumétrie et à l'aspect architectural des constructions aux caractéristiques spécifiques à chaque secteur.



Secteur Sologne Viticole



Secteur Vallée du Cher

CHAQUE ZONE EST RÉGLEMENTÉE PAR :

- **LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES :**

- 1- LES DISPOSITIONS ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE
- 2- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- **LES RÈGLES APPLICABLES À CHAQUE ZONE SELON 3 GRANDES THÉMATIQUES**

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

→ **OÙ ET QUOI PUIS-JE CONSTRUIRE ?**

- 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS
- 2 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

→ **COMMENT J'INSÈRE MA CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT ?**

- 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- 2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
- 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS
- 4 – STATIONNEMENT

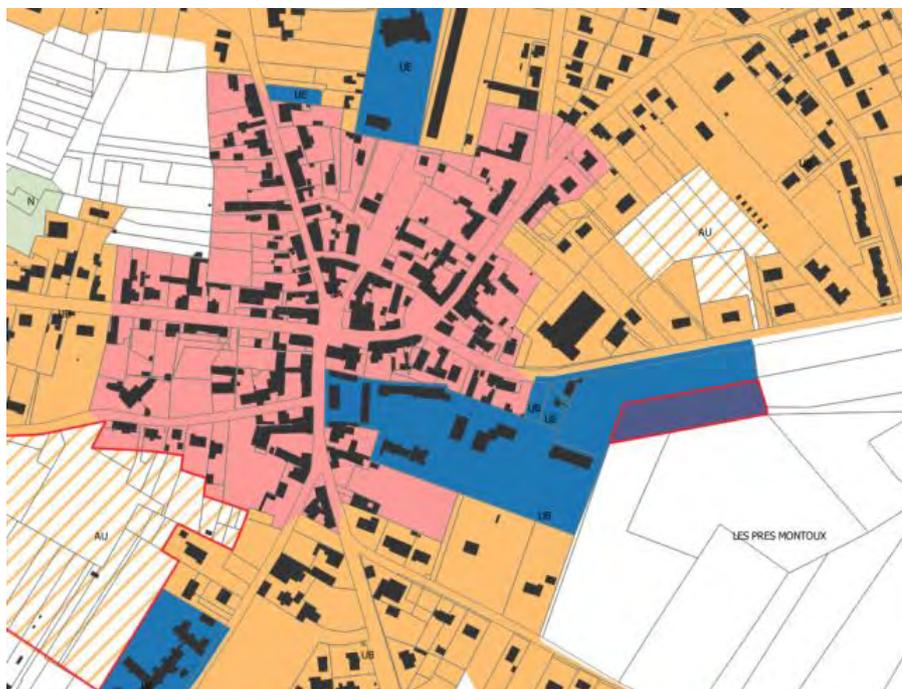
III - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

→ **COMMENT JE M'Y RACCORDE ?**

Description de la zone :

La zone UA est une zone urbaine à vocation mixte couvrant le **cœur des bourgs anciens**

Zone UA à Soins-en-Sologne



Les grands principes règlementaires

- **Destinations autorisées**

Habitations // Restauration // Artisanat et commerce de détail // Activités de services // Hébergement hôtelier et touristique // Cinéma // Equipements // Bureaux // Extension des exploitation agricoles et des activités industrielles existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat

- **Implantation des constructions**

Principe d'implantation à l'alignement. Implantation possible en retrait d'au moins 3 mètres sous réserve de respecter la continuité de l'ordonnancement bâti sur voie.

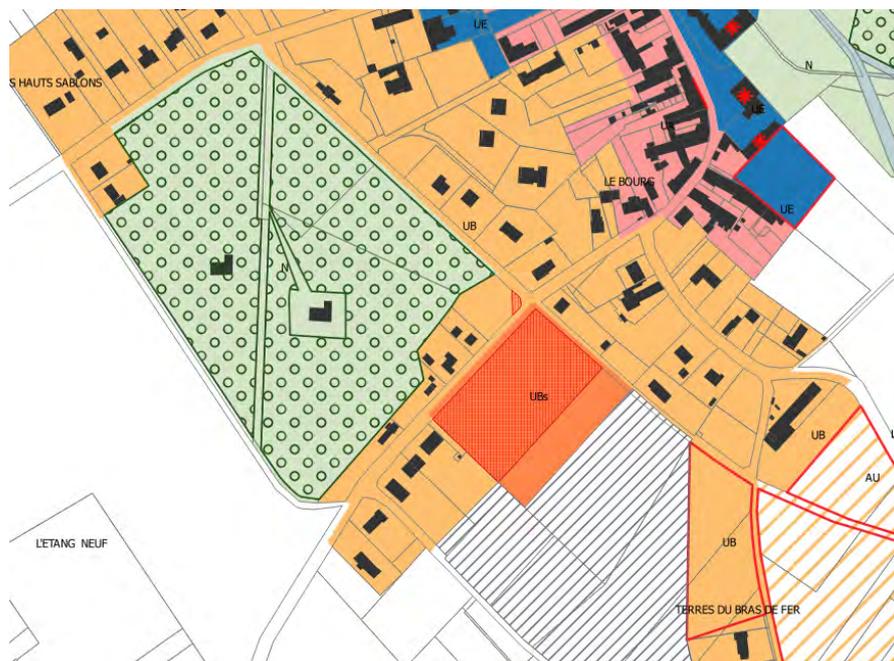
- **Hauteur maximale autorisée**

Polarités urbaines : RDC+2+combles / RDC+3
Autres communes : RDC+1+combles ou RDC+2

Description de la zone :

La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte couvrant les **quartiers résidentiels** en extension du centre ancien

- Les secteurs déjà construits
- Les secteurs non construits mais comportant les équipements publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Zone UB à Fougères-sur-Bièvre

Les grands principes règlementaires

• Destinations autorisées

Habitations // Restauration // Artisanat et commerce de détail // Activités de services // Hébergement hôtelier et touristique // Cinéma // Equipements // Bureaux // Extension des exploitation agricoles et des activités industrielles existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat

Sous-secteur UBv : Implantation de résidences mobiles et habitations légères de loisir // stationnement de caravanes

Sous-secteur UBs : Hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et /ou en situation de handicap.

• Implantation des constructions

Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres.

• Hauteur maximale autorisée

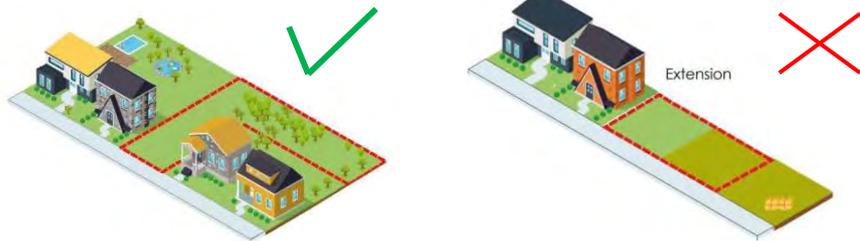
RDC+1+combles ou RDC+2

• Application d'un % de non-imperméabilisation de l'unité foncière

Objectif : conserver des espaces végétalisés et / ou d'infiltration des eaux pluviales

Description de la zone :

La zone UH est une zone urbaine à vocation mixte correspondant aux **villages présentant un caractère urbain**. Densification autorisée mais pas d'extension du tissu urbain existant.



Hameau « Fertevoix » à Chatillon-sur-Cher

Les grands principes réglementaires

• Destinations autorisées

Habitations // Restauration // Artisanat et commerce de détail // Activités de services // Hébergement hôtelier et touristique // Cinéma // Equipements // Bureaux // Extension des exploitation agricoles et des activités industrielles existantes sous réserve d'être compatible avec l'habitat

• Implantation des constructions

Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres.

• Hauteur maximale autorisée

RDC+1+combles ou RDC+2

• Application d'une limite d'emprise au sol maximum

Objectif : conserver les caractéristiques propres au tissu urbain des villages

La zone naturelle et forestière N

Description de la zone :

La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysagers et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont classées en zone N toutes les parcelles boisées à plus de 50% ainsi que l'intégralité des mares, étangs et cours d'eau.

→ **Objectif ?** Préserver la qualité environnementale des espaces naturels et assurer la pérennisation et le développement de l'activité sylvicole.

Les grands principes règlementaires

- **Destinations autorisées**
 - Exploitations forestières,
 - Logements strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés
 - Extension mesurées des habitations existantes,
 - Annexes limitées en surface et en distance par rapport à la construction principale
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



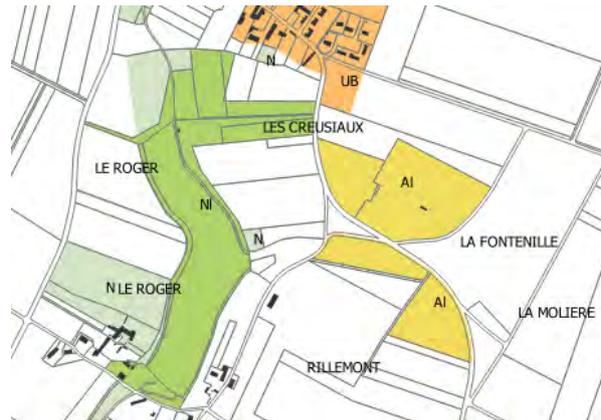
Les sous-secteurs de la zone naturelle et forestière N

STECAL Nh recouvrant les hameaux à caractère rural



Hameau Coulomnes à Feings et Fougères-sur-Bièvre

STECAL Ni à vocation d'équipements, tourisme et loisirs



Aménagement des abords de l'étang du Roger, Thenay

STECAL Ni à vocation économique



Storengy, Soings-en-Sologne

STECAL Nv recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage

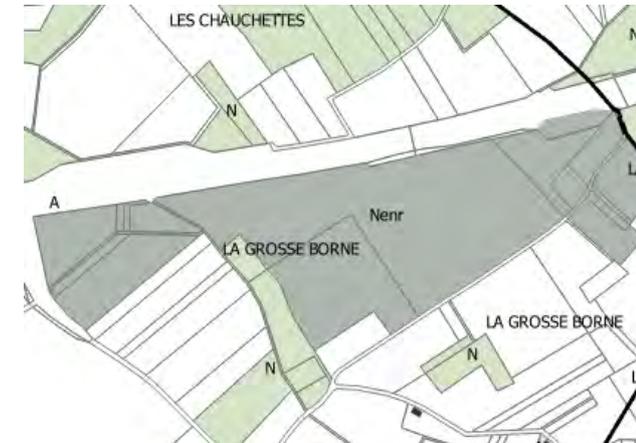


Aire d'accueil à Noyers-sur-Cher

STECAL Nz recouvrant l'emprise des parkings Zooparc de Beauval



STECAL Nenr relatifs à la production d'énergies renouvelables



Projet d'implantation de ferme photovoltaïque à Méhers

La zone agricole A

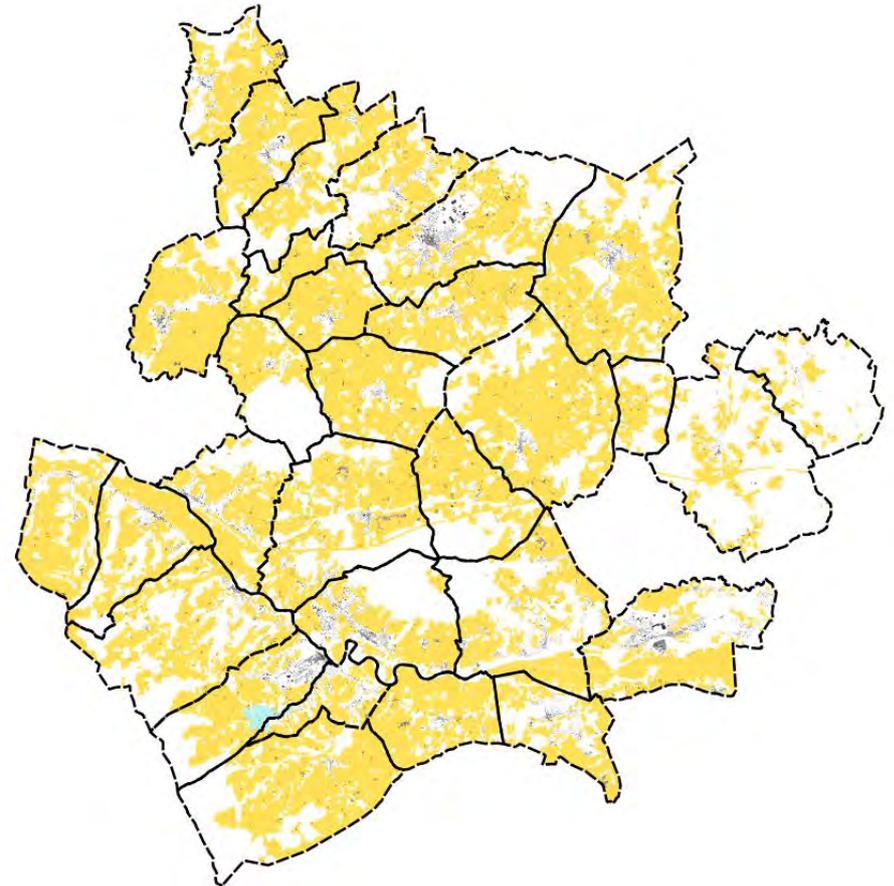
Description de la zone :

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle a été délimitée **par exclusion de la zone N** afin d'identifier à la fois les parcelles **exploitées** et les parcelles **exploitables**. Ainsi, sont classées en zone agricole toutes les parcelles ne répondant pas aux critères de la zone N (parcelles boisées à plus de 50%, présence de mares, étangs et cours d'eau)

→ **Objectif ?** Pérenniser l'activité agricole sur les parcelles exploitées et permettre le développement des exploitations agricoles existantes notamment par la reconquête des friches agricoles.

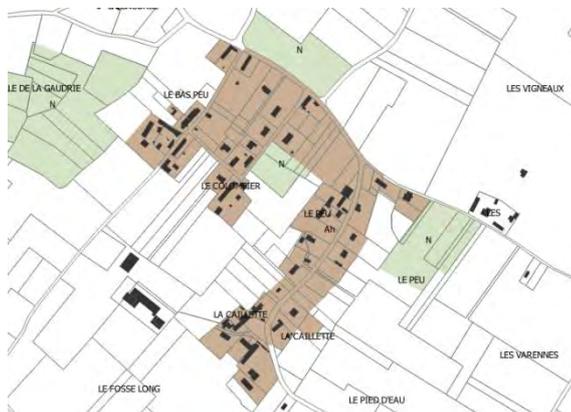
Les grands principes règlementaires

- **Destinations autorisées**
- Exploitations agricoles et activités accessoires (activités de transformation conditionnement et commercialisation de produits agricoles notamment)
- Logements strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole
- Le changement de destination des bâtiments identifiés
- Extension mesurées des habitations existantes
- Annexes limitées en surface et en distance par rapport à la construction principale /
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



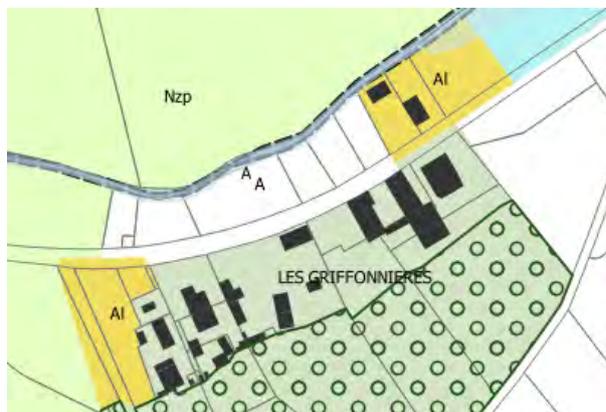
Les sous secteurs de la zone agricole A

STECAL Ah recouvrant les hameaux à caractère rural



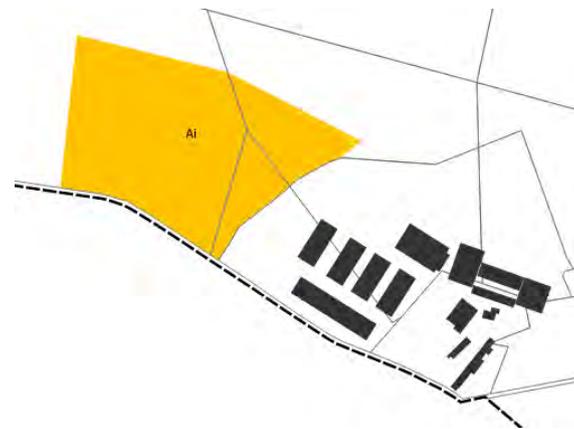
Hameau Le Colombier à Châtillon-sur-Cher

STECAL Ai à vocation d'équipements, tourisme et loisirs



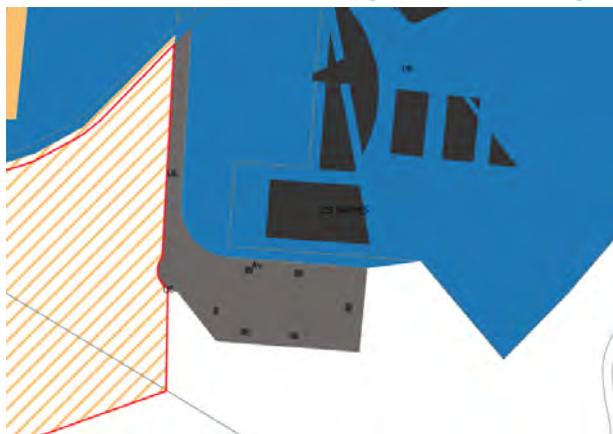
Projet d'oenotourisme et réhabilitation de l'ancienne distillerie à Seigy

STECAL Ai à vocation économique



Projet Méthycentre à Angé

STECAL Av recouvrant les aires d'accueil et aires de grand passage



Aire d'accueil à Saint-Aignan sur Cher

STECAL Az recouvrant l'emprise du Zooparc de Beauval



ETAPE 1

Délimitation des secteurs stratégiques pour le développement intercommunal :

- Les poches aménageables en densification en raison de leur positionnement clé et de leur complexité d'aménagement,
- Les secteurs d'extension nécessitant des principes de programmation et un schéma global d'aménagement afin d'optimiser leur urbanisation.

ETAPE 2

Distinction entre les zones 1AU et 2AU :

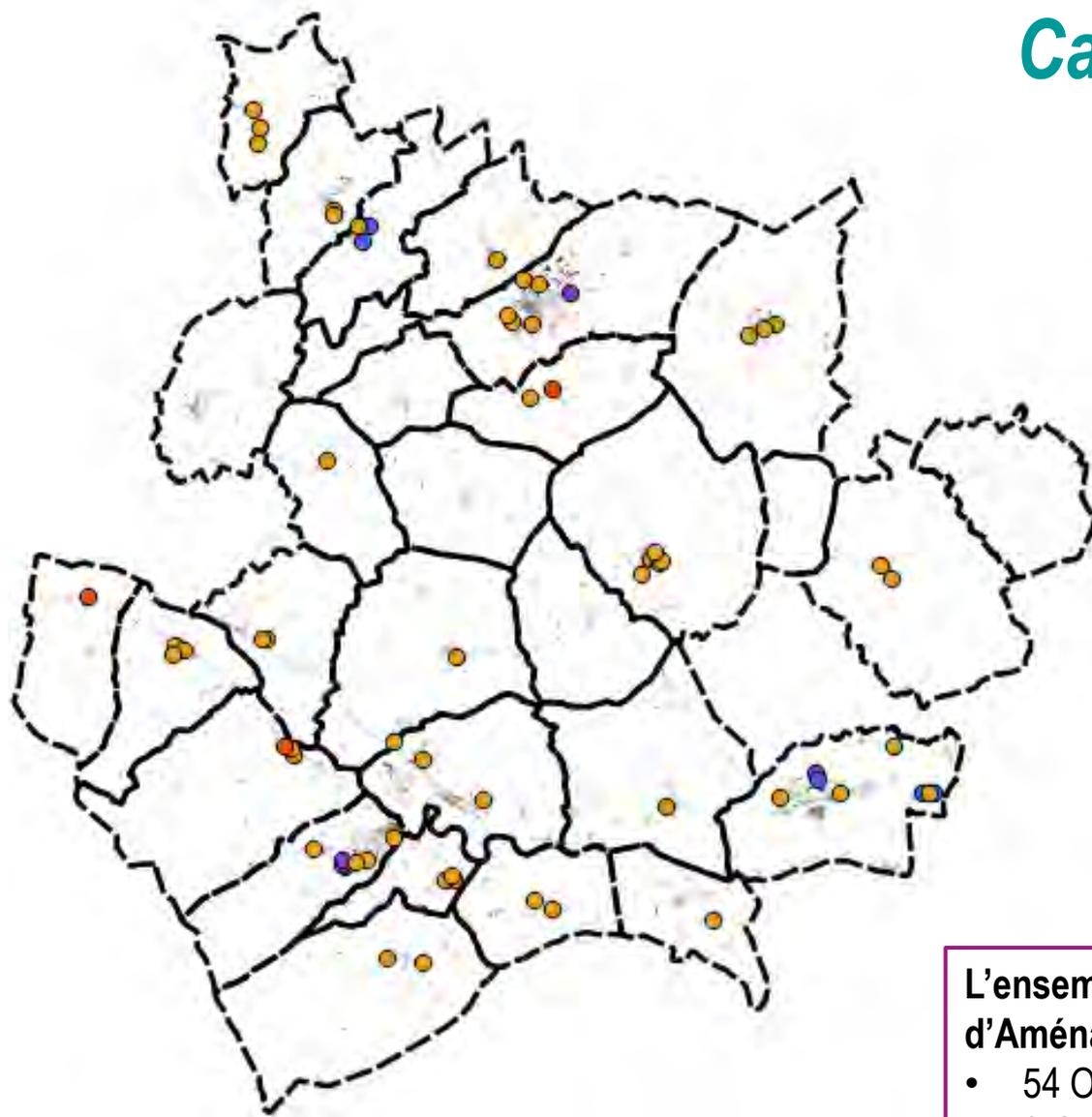
- 1AU : zone pouvant être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi.
- 2AU : zone nécessitant une modification du document d'urbanisme avant de pouvoir être urbanisée.

ETAPE 3

Définition des vocations propres aux différents secteurs :

- Zone 1AU à vocation principale d'habitat,
- Zone 1AUI à vocation économique,
- Zone 1AUE à vocation d'équipements, tourisme et loisirs.

Cartographie des zones 1AU



- Economique
- Equipement
- Habitat
- Mixte

L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- 54 OAP s à vocation principale d'habitat
- 3 OAP à vocation mixte (habitat et équipement)
- 4 OAP à vocation d'équipements, tourisme et loisirs
- 5 OAP à vocation d'activités économiques

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Pas de zone humide
- Enjeux écologiques faibles

Occupation du sol et paysage :

- Site plat mais en contre-haut de la voie. Prairie marquée par la présence d'un arbre structurant (chêne) au nord et par une haie en bordure nord-ouest du secteur. Site longé par un talus d'environ 2 m au nord et à l'ouest
- Covoisibilité directe sur l'église d'Ouchamps.

Caractéristiques urbaines :

- Site en cœur de bourg à moins de 150 m de l'école et de la mairie.
- Itinéraire vélo balisé sur la rue des Oiseaux à l'ouest du secteur.
- En extension d'un tissu bâti lâche constitué de maisons pavillonnaires au nord et à l'ouest et d'un corps de ferme au nord-est.
- Desservi par la rue Toussain Galloux au nord et par la rue des Oiseaux à l'ouest.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti
- La prise en compte et la valorisation du cône de vue sur l'église
- L'intégration paysagère du bâti
- La préservation de la frange paysagère existante
- La prise en compte des déplacements doux

Organisation de la desserte et des accès

- Accès à créer à l'ouest depuis la rue des Oiseaux.
- Voirie à aménager permettant de desservir les lots de part et d'autre et se terminant par une aire de retournement.
- Une aire de stationnement mutualisé sera implantée au cœur du site.
- Une liaison douce sera à prévoir en direction du sud.
- Accès futur à prévoir depuis l'aire de retournement à l'est.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère

- Haie et chêne à conserver au nord du secteur.
- Frange paysagère à créer en bordure sud et nord-est du site.
- Point de vue valorisé par l'axe de la voie en direction de l'église.

Insertion environnementale :

- Préserver le gros chêne



Programmation

Nombre minimum de logements : 7

Surface (ha) : 0,73

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

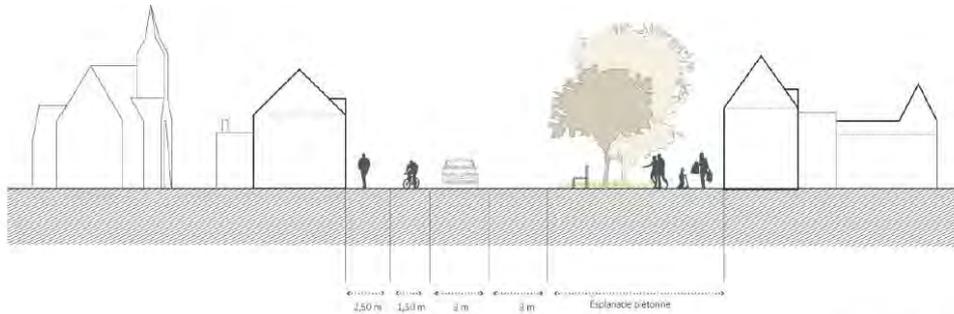
Logements sociaux : 2 à 3 logements

L'OAP thématique « Commerce et Artisanat »

Comment organiser le développement économique sur le territoire de la CCV2C tout en assurant une insertion qualitative des zones d'activités dans leur environnement ?

Objectif : Permettre un développement économique équilibré et maîtrisé sur l'ensemble du territoire de la CCV2C. Relancer le dynamisme économique des centralités d'intérêt local.

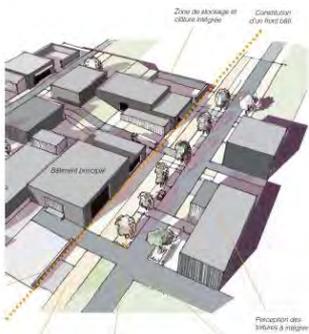
La question des linéaires commerciaux des centres-bourgs



Exemple de traitement du linéaire commercial en centre-bourg

Réalisation : Altereo

La question du traitement urbain et architectural des zones d'activités



Implantation du bâti en continuité et constitution d'une percée visuelle
Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités ».

Exemple de gamme de RAL permettant d'assurer une homogénéité d'aspect des façades



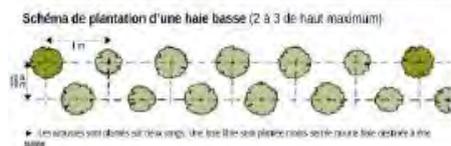
Source : CCI 41 et CAUE 41, « Implantation et intégration paysagère des zones d'activités ».

La question des franges urbaines des zones d'activités

Source : CAUE46



Traitement paysager des limites par la plantation d'une haie alternant plusieurs essences - Parc A10, La-Chaussée-Saint-Victor (41).

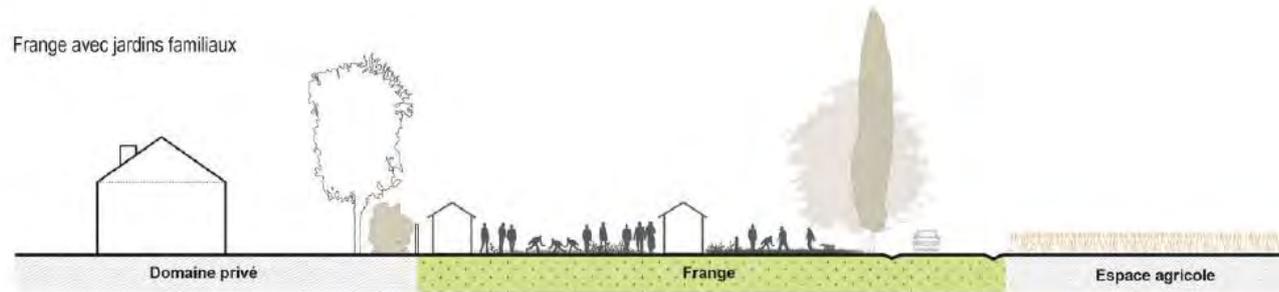


L'OAP thématique « Traitement des franges urbaines »

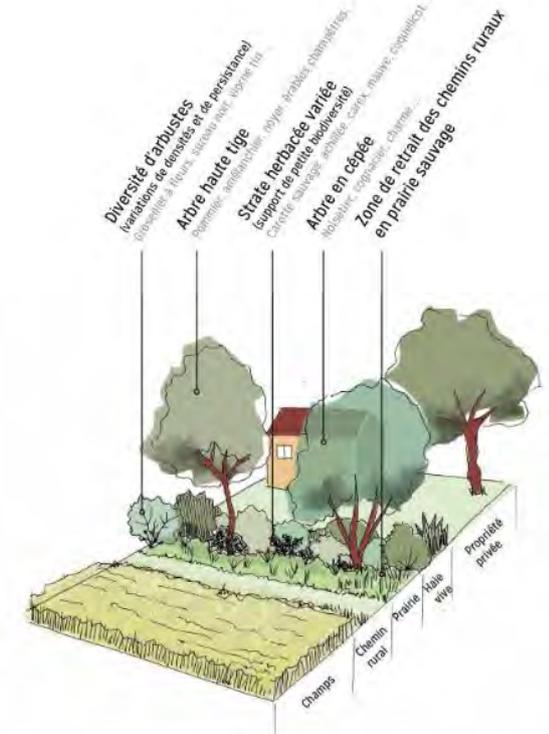
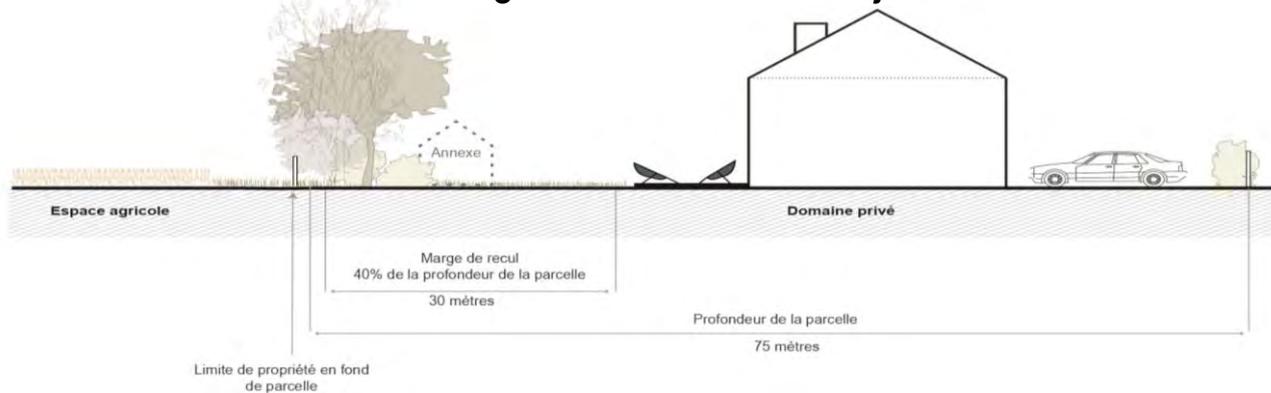
Comment assurer un traitement qualitatif de l'interface entre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles et agricoles ?

Objectif : Assurer l'intégration paysagère des projets urbains dans l'environnement et conserver l'identité rurale du territoire.

Dans le cadre des opérations d'aménagement :



Dans le cadre de l'aménagement des fonds de jardin :



POINT SUR LA CONCERTATION

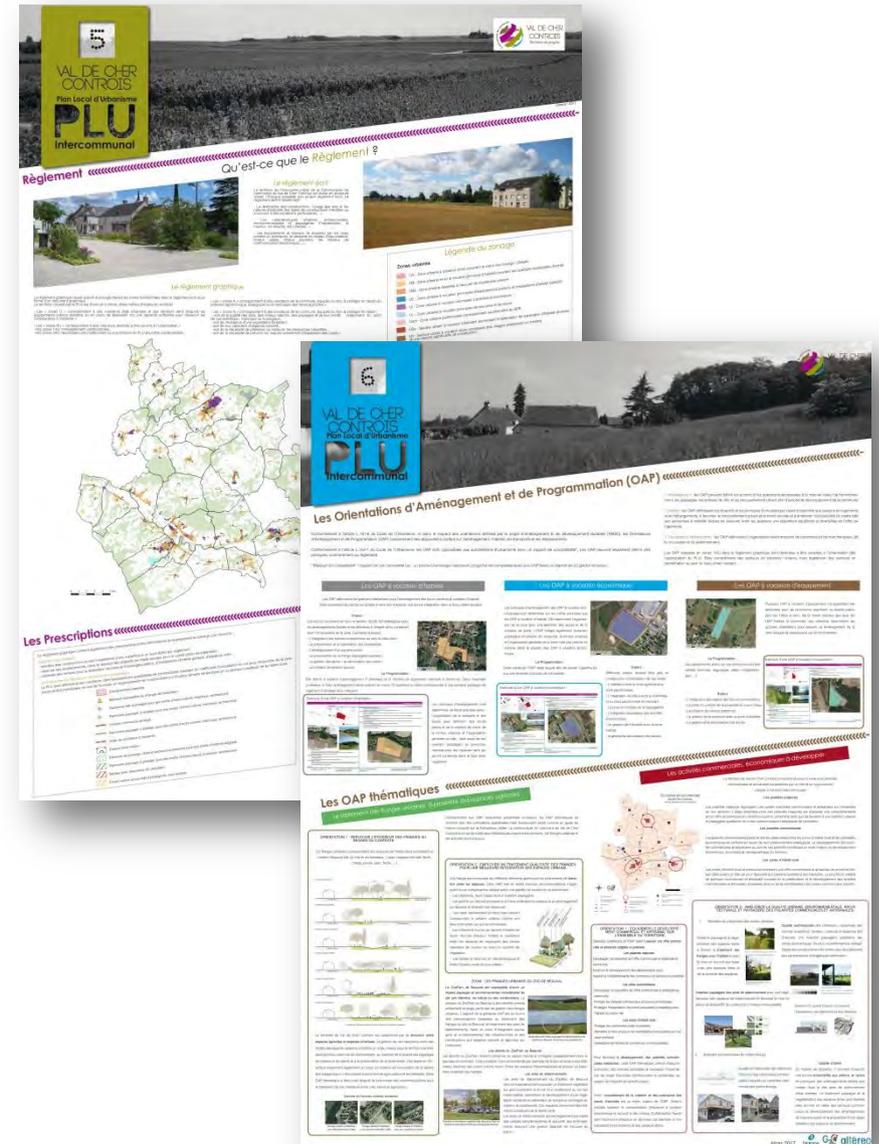
Les modalités de concertation

Pour s'informer

- Des articles dans les bulletins communaux et intercommunaux.
- La rubrique du site interne www.val2c.fr
- Une exposition évolutive (panneaux exposés à la Communauté de Communes Val de Cher Controis)

Pour s'exprimer et participer

- Les ateliers thématiques de concertation réalisés en phase PADD (mars 2017)
- Les réunions publiques (les 4,5 et 6 avril 2017 et les 26 et 27 mars 2019)
- Les registres mis à la disposition de la population en mairie et aux siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis
- Une adresse mail dédiée : plui@val2c.fr
- L'enquête publique qui aura lieu après l'arrêt du PLUi



QUESTIONS ET ECHANGES AVEC LE PUBLIC



Selles-sur-Cher

Merci de votre attention