



**PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

Affaire suivie par :

Margaux Fondriest et Stéphane Mahoudeau

Contact :

02.54.55.76.20

margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr

stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr

PJ : une annexe

Blois, le 18 septembre 2020

Le préfet de Loir-et-Cher

à

Monsieur le Président de la communauté
de communes du Val de Cher - Controis

Objet : avis de l'État sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Val de Cher - Controis.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de l'ancienne communauté de communes du Val de Cher - Controis, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le document arrêté par votre conseil communautaire.

Votre projet est axé sur le développement de l'attractivité de votre territoire, prévoyant un développement économique et touristique important et mettant en avant son identité rurale, son patrimoine, ses paysages et son cadre de vie.

Le projet a mis en place des orientations d'aménagement et de programmation thématiques pertinentes, l'une volontaire visant à préserver les franges urbaines, la seconde obligatoire relative à l'équipement commercial et artisanal du territoire qui prévoit de renforcer l'attractivité des centralités en assurant l'animation et l'intensité commerciale et en pérennisant l'offre de proximité.

Par ailleurs, le règlement écrit traduit de façon différenciée et pertinente l'objectif de préservation du caractère architectural du bâti identitaire du Controis, de la Sologne viticole et de la Vallée du Cher, tout en permettant des évolutions harmonieuses.

Ce PLUi, situé en dehors d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, est soumis au principe d'urbanisation limitée. Ainsi, chaque nouvelle zone d'urbanisation est soumise à la dérogation du Préfet.

Communauté de communes du Val de
Cher - Controis
15 A Rue des Entrepreneurs
41700 Contres

Le projet retient un scénario démographique de 0,75 %/an correspondant à un rythme de croissance presque doublé par rapport à celui constaté sur la période 2008-2013 de 0,38 %/an (dernier chiffre disponible pour l'ancien périmètre de la communauté de commune Val de Cher - Controis), visant à revenir à un niveau observé avant la crise. Les tendances récentes de 0 % sur 2012-2017 sur l'actuelle communauté Val de Cher – Controis, démontrent que ce scénario est très ambitieux et induit des besoins en foncier important.

Le projet prévoit de répartir la production de logements suivant le niveau de centralité des communes (42 % sur les centralités majeures, 24 % sur les centralités secondaires, 34 % sur les autres communes). Cette répartition pourrait davantage conforter l'armature territoriale existante en renforçant le développement des trois pôles structurants (Contres, Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher) de façon prédominante.

La consommation d'espaces totale est estimée à 36,5 ha/an environ, soit 365 ha sur les 10 ans du PLUi (contre 40 ha/an sur la période passée). Cette consommation concerne pour 285 ha des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), contre 300 ha sur la période passée, dont 200 ha d'espaces en extension. Cette modeste diminution de la consommation ne permet pas d'inverser significativement la tendance ni de respecter l'objectif cible du SRADDET de diviser par 2 de la consommation des espaces NAF à l'horizon 2025. En outre, cette consommation d'espaces NAF va à l'encontre des orientations du PADD qui prévoit de limiter la consommation des terres agricoles, de préserver le caractère agricole des parcelles AOP (le projet induit une consommation de terres classées en AOP estimées à 50 ha), et plus largement de préserver les ressources du territoire garantes de son identité rurale et du cadre de vie (Vallée du Cher, sites Natura 2000, etc.).

La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis sur le projet de PLUi un avis favorable le 3 septembre 2020, sous les réserves suivantes :

- revoir la définition de l'enveloppe urbaine basée sur une distance de 100 m entre 2 bâtis, malgré un effort notable de la collectivité pour limiter les phénomènes d'urbanisation linéaire et le mitage des espaces agricoles et naturels ;
- revoir à la hausse les objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU ;
- respecter la modération de la consommation d'espace en matière de développement économique en retirant le coefficient de rétention foncière de 75 % appliqué sur les réserves dans les zones d'activités économique ;
- phaser l'ouverture des zones à urbaniser en en reclassant une partie en 2AU.

Au total, environ 185 ha sont soumis au principe d'une urbanisation limitée.

La CDPENAF s'est prononcée défavorablement sur 27,5 ha de ces zones. Elle a émis des réserves ou s'est exprimée défavorablement sur 18 STECAL (sur un total d'une centaine de STECAL).

La réduction de la consommation d'espace est cruciale dans un contexte de changement climatique. Le SRADDET de la région Centre – Val de Loire inscrit de nouvelles exigences en matière de consommation économe de l'espace.

Concernant le développement de l'habitat, le projet doit améliorer son effort de densification et de diversification des formes urbaines afin de répondre à l'ensemble des besoins, notamment ceux des ménages vieillissants et modestes, et ainsi limiter les extensions urbaines, en cohérence avec la dynamique de revitalisation des centralités portée par l'OPAH de l'EPCI. La politique de reconquête de logements vacants menée par la collectivité au travers de cette OPAH est à souligner. Le contour extérieur de l'enveloppe urbaine a fait l'objet d'une réflexion afin de limiter son emprise sur des espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'enveloppe urbaine peut encore être ajustée pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées ou comprenant un habitat diffus

en cohérence avec le PADD qui prévoit de limiter l'urbanisation linéaire et réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services.

Pour le développement économique, le projet doit davantage modérer ses besoins en extension, en améliorant l'optimisation du potentiel dans les zones d'activités existantes, dont l'estimation reste à justifier tout comme la consommation passée. Sur cet axe, le non-respect de la modération de la consommation d'espace nécessite a minima de hiérarchiser l'ouverture des nouvelles zones et le reclassement d'une partie en 2AU.

Par conséquent, j'émet un avis réservé sur le projet de PLUi et vous invite à apporter les améliorations qui permettront de lever les différentes réserves exprimées par la CDPENAF d'une part, et mon présent avis, d'autre part.

Vous trouverez ci-après, en annexe au présent courrier, l'analyse détaillée des documents transmis.

Je vous transmettrai par ailleurs, d'ici un mois, ma décision concernant les parcelles soumises au principe d'urbanisation limitée.

Enfin, la problématique des gens du voyage est particulièrement forte sur votre territoire et le schéma départemental des gens du voyage, approuvé en février dernier, définit des objectifs de sédentarisation des familles, par EPCI. J'attire votre attention sur le fait que ce sujet devra faire l'objet d'une analyse permettant de trouver des terrains adaptés et répartis de façon équilibrée sur le territoire, dans le délai de 2 ans. Une mise en compatibilité de votre PLUi devra alors être réalisée au travers d'une déclaration de projet.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de ce projet.

Le préfet,

Yves Rousset

Le contexte

Ce document d'urbanisme s'inscrit dans un contexte institutionnel et programmatique très évolutif avec le lancement de façon concomitante de plusieurs démarches sur le territoire de la communauté de communes du Val de Cher – Controis qui répondent de façon très complémentaire aux orientations et aux objectifs du PADD :

1- La constitution d'un plan d'actions habitat et d'une convention d'OPAH en 2019 dont les objectifs recherchés par la collectivité sont de :

- réduire la vacance dans le parc privé ;
- améliorer les performances énergétiques ;
- améliorer l'offre sociale dans les pôles où la demande est forte ;
- produire un logement diversifié ;
- revitaliser les centres bourgs.

2- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui vise en outre à réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique ;

3- La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociales (MOUS) « sédentarisation des gens du voyage » initiée en 2018 pour prendre en compte les demandes particulières de la population des gens du voyage. Les projets de sédentarisation ont fait l'objet d'une inscription au nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, approuvé le 11 février 2020 (2020-2025).

Par ailleurs, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre - Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020, qui inscrit de nouvelles exigences en matière de consommation d'espace. A ce titre, il est important de rappeler l'objectif n°5 de ce schéma pour limiter l'artificialisation des sols et réduire l'étalement urbain dans un contexte de changement climatique avec un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

→ diviser par 2 la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) constatée entre 2006 et 2014, d'ici 2025 en ralentissant le rythme d'artificialisation des sols (+11,5 % d'artificialisation pour une augmentation de population de 2,9 %) ;

→ réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040.

La prise en compte des enjeux prioritaires portés par l'État dans le PLUi

L'habitat et la production de logements :

L'objectif 1 du deuxième axe du projet de territoire vise à développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population avec une répartition de logements neufs en fonction de l'importance de la centralité. Toutefois, la répartition par commune des objectifs de nouvelles constructions dans le projet est sur-représenté dans certaines communes : Pouillé, Selles-sur-Cher, Thenay et Thésée. De plus, on peut noter que le calcul du point mort sur la période 2019-2029 est particulièrement important avec un effet du desserrement des ménages maximisant.

Au total, la surproduction de logements neufs pourrait être estimée à 200 logements, représentant entre une quinzaine et une vingtaine d'hectares. Dans ces conditions, un ajustement des secteurs en extension et une priorisation des zones à ouvrir à l'urbanisation future (1AU) restent à affiner

pour mieux conforter les centralités de chaque commune et leur niveau de développement en termes de services et de commerces.

Concernant plus précisément la production de logements locatifs sociaux (LLS), alors que 40 % des demandes de LLS formulées au sein de ce territoire se concentrent sur Contres et Selles-sur-Cher, aucun objectif chiffré n'apparaît dans les programmes d'aménagement des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Une diversité de formes urbaines permettrait également en variant les tailles de logement de répondre à la diversité des besoins et des parcours résidentiels. Il s'agit notamment de créer une offre de petits logements T1 et T2 pour faciliter le parcours résidentiel et d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUi gagnerait à mieux traiter cet enjeu en l'absence d'un PLH.

Le développement économique :

Concernant le développement économique et commercial, les secteurs d'extension sont équivalents en surface à ceux destinés à l'habitat, pour une surface totale de 85 ha et concentrés majoritairement dans les trois centralités majeures, en périphérie éloignée des centres bourgs. La commune de Contres représente à elle seule plus de 50 % des extensions et 50 % du potentiel mobilisable en densification. Le potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à 45 ha : un inventaire plus précis, à l'instar du travail fait pour l'habitat serait utile dans le rapport de présentation au niveau du diagnostic territorial pour connaître les surfaces occupées et disponibles dans les zones d'activités existantes ainsi que les friches à remobiliser en priorité, comme par exemple, sur les communes de Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher. En effet, le taux d'occupation des ZAE existantes est un critère déterminant pour conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'extension.

D'une façon générale, il est nécessaire de montrer l'efficacité de la consommation du foncier au regard de la dynamique du territoire : accueil de nouvelle population (individus et ménages) et de nouveaux emplois.

La consommation d'espace et l'artificialisation des sols :

Pour mieux comprendre l'enjeu central de la consommation d'espace sur ce territoire, il est important de rappeler que la nouvelle communauté de communes du Val de Cher - Controis atteint avec une consommation d'espace NAF entre 2009 et 2017 de 769 ha (dont 556 ha pour l'ex Val de Cher Controis ce qui représente la consommation la plus forte à l'échelle régionale (source OET)) le niveau maximum observé au niveau régional.

D'une façon globale, si l'étalement urbain semble contenu dans une enveloppe urbaine plus resserrée avec un développement linéaire et un mitage mieux maîtrisés que par le passé, le rythme d'artificialisation des sols reste encore élevé avec une consommation des espaces NAF d'environ 275 ha contre 300 ha sur la période passée. Cette modeste diminution ne permet pas d'inverser significativement la tendance ni de respecter une division par 2 de la consommation des espaces NAF à l'horizon 2025.

Cette forte consommation d'espace de l'ordre de 36,5 ha/an (40ha/an sur la période passée) dont 20 ha/an en extension s'explique par plusieurs facteurs conjugués :

- La densité brute moyenne pour les constructions d'habitation estimée autour de 11 logements par hectare reste celle d'un habitat diffus de type pavillonnaire. Aussi, pour les opérations proches des centres bourgs en zone AU, en lien avec la volonté de revitaliser les centres, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée...), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier ;

- La remise de logements vacants de l'ordre de 4 % sur le marché est modeste au regard de l'augmentation importante de la vacance entre 2011-2016, de l'ordre de 14 % (sachant que l'on estime à 3 068 le nombre de logements vacants en 2017) ;
- Le développement des activités économiques et commerciales se fait en extension dans la périphérie urbaine en fixant un taux de réalisation des opérations dans les zones existantes, extrêmement faible à hauteur de 25 %, qui représente un artefact (aucun taux de réalisation n'est appliqué dans les PLUi du département) et qui privilégie un développement en extension dans des espaces NAF.

La traduction du PADD dans le règlement et les OAP et la cohérence d'ensemble

La grande majorité des orientations et des objectifs du PADD trouve une traduction effective dans le règlement écrit et graphique et les OAP. Toutefois, certaines orientations ne trouvent pas de traduction réglementaire concrète ou prescriptive dans le document :

- (Objectif 3 de l'axe 1) : l'orientation du PADD en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant, favoriser la mixité sociale et offrir des logements diversifiés ne trouve pas de traduction réglementaire affirmée. Le PLUi pourrait identifier sur les communes-pôles des secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme.
- (Objectif 1 de l'axe 2) : pour rééquilibrer l'offre actuelle du logement social entre le nord et le sud le PLUi devrait indiquer dans les opérations de programmations sectorielles un pourcentage de réalisation en LLS ou délimiter des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements que le PLUi a défini (un taux de 7,5 % des résidences principales en logement social est affiché explicitement dans le PADD).
- (Objectif 5 de l'axe 4) : la densité moyenne brute des opérations dans les futures zones à urbaniser (AU) reste celle d'un habitat diffus, de type pavillonnaire estimée à 11 logements à l'hectare (densité brute) alors que certains secteurs, proches des centres urbains ou des zones d'équipement et de service dans les centralités majeures (Contres, Noyers-sur-Cher/Saint-Aignan et Selles-sur-Cher) ont un caractère urbain plus affirmé justifiant des formes urbaines plus resserrées, plus économes en énergie et en espace avec une diversification de la taille des parcelles et du type d'habitat (individuel, groupé, collectif, intermédiaire...). Les OAP sectorielles restent peu prescriptives et ne recourent pas au principe d'opérations d'aménagement d'ensemble intégrant un phasage afin de garantir le respect de la densité minimale et d'assurer une cohérence de l'aménagement interne de ces futures zones. Les orientations en matière d'implantation bioclimatique des constructions pourraient être mentionnées systématiquement dans les OAP.
- (Objectif 6 de l'axe 4) : le développement des énergies renouvelables, en particulier des centrales photovoltaïques au sol, est identifié par un secteur Nénr dédié, sur des terres à vocation agricole. Or, les secteurs ENR destinés à l'implantation de parcs photovoltaïques ont vocation à s'inscrire en priorité dans des sites aux sols dégradés (anciennes carrières, friches industrielles, sols pollués...). Un inventaire départemental est actuellement en cours de validation pour identifier de tels secteurs.

Par ailleurs, certaines options retenues dans le projet restent contraires aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) parmi lesquelles :

- le projet présente une surproduction de 200 logements par rapport à l'objectif de production de 2 300 logements neufs fixé dans le PADD, et par conséquent, un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale.
- les indicateurs de suivi concernant le rythme de consommation foncière annuelle restent à définir plus finement en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et les principes d'une modération de la consommation d'espace, en apportant une attention particulière sur le taux d'occupation et des espaces disponibles au sein des zones d'activités économiques.

Concernant le rapport de présentation

Diagnostic territorial – Pièce 1.1

→ **Page 63** : Corrections à apporter :

« Le territoire intercommunal est concerné par

- 27 périmètres Monuments Historiques protégés, engendrant une servitude d'utilité publique (périmètre de 500 mètres ou périmètre délimité des abords)

- 1 ~~secteur sauvegardé~~ site patrimonial remarquable (SPR) sur le centre ancien ~~et les faubourgs~~ : communes de St-Aignan et le secteur des Ponts à Noyers-sur-Cher, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration

~~- 1 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) à Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration~~

- 1 AVAP site patrimonial remarquable (SPR) à Châteauneuf qui intègre notamment le site inscrit de l'éperon rocheux et de son ensemble monumental. Ce SPR est issu de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ~~Le document a été approuvé fin 2014.~~ »

Il manque la photo de l'église de Lassay-sur-Croisne

→ **Page 162** : Correction à apporter sur la légende de la photo en bas à droite. Cette photo représente effectivement le manoir de Beauregard qui est situé à Méhers et non à St-Romain-sur-Cher.

→ **Pages 89 et 98** : mettre en cohérence les chiffres et les justifications de la consommation d'espace pour les activités économiques. En effet, il semble que moins de quatre hectares aient été consommés sur la période 2006-2015 sur les 158 ha de potentiel. Ce phénomène corrobore le constat de l'Observatoire 41 sur la disponibilité des ZAE du Val de Cher - Controis en janvier 2017, estimée à 147 ha. Néanmoins, cette analyse vient contredire les chiffres et les explications de la page 98 sur la consommation de l'espace pour les activités économiques. Il convient d'apporter des précisions sur la commercialisation récente des zones d'activités. Concernant l'effet sur l'enveloppe urbaine de la consommation d'espace, il convient de préciser comme pour l'habitat (pp 103 à 108), la consommation d'espace en densification et en extension pour l'activité économique. De la même façon, un inventaire précis des potentialités des ZAE serait opportun pour avoir une meilleure compréhension de la dynamique économique du territoire, en distinguant les secteurs aménagés et équipés disponibles et ceux libres sans aménagement.

Etat initial de l'environnement – Pièce 1.1

→ **Page 34** : préciser que le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne interdit toute construction nouvelle dans les secteurs où le niveau d'eau est supérieur à 1 mètre (zone potentiellement dangereuse) sauf dans les secteurs déjà fortement urbanisés où le comblement des dents creuses peut être autorisé sous conditions. La question du renouvellement urbain dans les secteurs urbains protégés par les digues n'est pas mentionnée.

→ **Page 55** : le taux de compensation de la surface de zone humide est de 200 % imposé par la disposition 8B1 du SDAGE Loire-Bretagne et non 150 % comme indiqué.

- Évaluation environnementale – Pièce 1.3

→ D'une façon générale, le protocole d'étude n'est pas complet et peu explicité. La méthodologie appliquée pour l'analyse du volet biodiversité n'est pas présentée.

→ Les investigations de projets communaux concernés par le site NATURA 2000 sont insuffisantes pour garantir l'absence d'incidence sur le milieu. Pour le site NATURA « Sologne » l'inventaire reste à faire.

→ Concernant le traitement des prairies, qui participent à la fonctionnalité des corridors des milieux prairiaux, il est indispensable de préciser la surface conservée avec une représentation graphique.

- Rapport de présentation - Justification des choix – pièce 1.2

→ **Page 35 :** Ajuster la production de logements neufs avec une répartition communale sur la base de 2 300 logements. L'option n°5 de développement retenu ne correspond à aucun scénario décrit dans le rapport de présentation. La répartition du nombre de logements devrait se baser sur le nombre de logements neufs à construire (et non les nouveaux logements – cf page 8 du PADD) par commune. En effet, une répartition proportionnelle intégrant les logements vacants et les résidences secondaires n'est pas représentative de la réalité du terrain à l'échelle du territoire (le nombre de logement vacants et des résidences secondaires n'étant pas proportionnellement répartis sur les communes). En effet, la capacité réelle à mobiliser des logements vacants et des résidences secondaires dépend de l'existant à l'échelle communale. Par ailleurs, le calcul en besoin de logements comprend déjà la vacance et le renouvellement du parc avec le calcul du point mort à l'échelle intercommunale.

→ **Page 61 à 64 :** détailler le bilan de la consommation de l'espace en distinguant l'habitat, les activités économiques et les équipements en fonction de l'effet sur l'enveloppe urbaine (densification et extension) et par type de surfaces (agricoles, naturelles, anthropisées). Démontrer la modération de la consommation d'espace par rapport à la période passée et l'évolution du rythme de la consommation des espaces NAF.

→ **Page 133 :** La zone « Uspr » (secteur Vallée du Cher) recouvre les parties urbanisées situées dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Une fois approuvé, celui-ci constituera un nouveau document d'urbanisme opposable et se substituera au PLUi, pour le secteur concerné. Pour ces raisons, il est nécessaire de préciser dans la présentation de la zone Uspr que les dispositions du PLUi cesseront d'être applicables au moment de l'approbation du PSMV. Cette remarque s'applique également à la zone Nspr, présentée en pages 158 et 166 de la justification des choix.

Page 249 : ajouter quatre indicateurs supplémentaires pour le suivi :

- de la consommation foncière, traitant du foncier disponible dans les ZAE existantes en précisant leur taux d'occupation, ainsi que les surfaces de terrains aménagés non occupés et celles disponibles à aménager,
- du respect de l'objectif chiffré de diviser par 2 la consommation NAF d'ici 2025,
- de l'engagement de **réduire l'artificialisation** des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro,
- de la production des énergies renouvelables à partir du photovoltaïque et de l'éolien « alternatif » avec l'objectif chiffré de 44 GWh/an à atteindre en 2025.

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

→ **Page 6 :** Au-delà d'une servitude d'utilité publique, le classement en site patrimonial remarquable (SPR) témoigne de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des sites concernés. Pour ces raisons et pour insister sur la complémentarité de l'offre touristique à proximité du Zooparc de Beauval, il serait intéressant de mettre en avant le classement en SPR des sites de St-Aignan/Noyers-sur-Cher et Châteauneuf. Par ailleurs, l'existence d'un SPR est un prérequis permettant de candidater à l'admission parmi les « Petites Cités de Caractère », marque touristique reconnue en ce qui concerne les ensembles urbains anciens.

➔ **Page 25** : Il manque la photo de l'entreprise Goyer à Fougères-sur-Bièvre en partie droite.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP pour l'équipement commercial et artisanal

Les dispositions consistant à renforcer les centralités dans l'orientation d'aménagement et programmation relative à l'équipement commercial et artisanal sont pertinentes. Elles visent notamment à renforcer l'attractivité des centres bourgs en assurant l'animation et l'intensité commerciale et en pérennisant l'offre de proximité.

OAP franges urbaines

L'intérêt de cette OAP thématique mise en œuvre de façon volontaire est à souligner. Elle s'intéresse aux espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces naturels et agricoles. Elle prévoit des orientations permettant de mieux intégrer les projets dans les espaces ruraux et de préserver les espaces en franges.

OAP sectorielles

➔ Afficher et affirmer, en particulier au niveau des centralités majeures, un objectif de densité minimale plus ambitieux avec des opérations d'aménagement d'ensemble pour les unités foncières de plus de 1,5 ha des zones AU, proches des centres bourgs et des zones de services et de commerces, avec une forme urbaine plus compacte en privilégiant des types d'habitat moins consommateurs en espace et en énergie (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée...).

➔ Promouvoir des principes d'éco-aménagement, adaptés à la topographie de chaque site, en diversifiant la taille des parcelles, privilégiant l'orientation bioclimatique des logements, la récupération des eaux de pluie à la parcelle et en précisant les principes d'espace public interne avec une voirie partagée pour la circulation douce et une gestion du stationnement organisés dans un espace collectif dédié.

➔ Permettre l'implantation des constructions en limite séparative pour renforcer l'efficacité énergétique et les aménagements bioclimatiques en introduisant une règle alternative et qualitative au niveau des principes généraux de l'article 4.1.1.4.

➔ Le secteur AI chemin de la Chaussée (hors OAP), situé en lisière de la forêt de Choussy, accueille actuellement une déchetterie dont les bâtiments et les aménagements extérieurs sont particulièrement prégnants dans le paysage ; pour cette raison, une OAP prévoyant un traitement paysager adapté de la frange nord de la zone, le long du chemin de la Chaussée, mérite d'être étudiée.

➔ Le chevet de l'église Saint-Hilaire à Lassay-sur-Croisne, classée au titre des monuments historiques dès 1862, se découvre dans les approches du village depuis la rue de la Nigaudière (route de Veilleins). Un cône de vue à préserver est matérialisé sur le zonage dans les abords immédiats du monument. Cette disposition bien qu'intéressante reste insuffisante, car elle ne gère pas les vues lointaines qui méritent d'être plus largement étudiées. Pour ces raisons, il convient d'ajouter une OAP sur la zone UB rue de la Nigaudière précédée d'une analyse des vues vers le monument, afin de prévoir les implantations des constructions futures ; ceci de manière à préserver et mettre en valeur les vues les plus significatives vers le chevet de l'église.

Concernant le règlement écrit

➔ **Pages 2 et 3** : le sommaire devrait mieux faire ressortir, dans les titres de chapitre, les 2 entités paysagères (Sologne viticole et Vallée du Cher), chacune recevant un règlement propre afin de faciliter la compréhension du document.

➔ **Page 17** : notice intéressante présentant les principales caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale et servant de référentiel tant pour les constructions neuves que pour les interventions sur le bâti existant, sur l'ensemble des zones censées en comporter. Cette notice

mérite toutefois d'être complétée, car elle n'évoque pas les dispositifs traditionnels d'occultation des baies, éléments indissociables de la présentation des façades anciennes (volets intérieurs, contrevents, persiennes pliantes ou volets roulants lorsqu'ils sont prévus à l'origine de la construction).

➔ **Page 20** : il manque les illustrations des ouvertures plus hautes que larges et des châssis de toit non encastrés.

➔ **Page 21** : Un coffre de volet roulant posé sous linteau modifie les proportions de la fenêtre et diminue l'apport de lumière. Ainsi, il est proposé de modifier ainsi le règlement :

« Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction, derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. »

➔ **Page 34** : ajouter la définition d'un centre urbain dense permettant de déroger au principe d'inconstructibilité pour les zones concernées par les dispositions du PGRI (potentiellement submergées par plus d'un mètre d'eau) et le délimiter.

➔ **Page 34** : ajouter les risques retrait/gonflement et sismique. Concernant les risques mouvements de terrain lié au retrait/gonflement argiles (RGA), préciser que les constructions situées en zone d'exposition moyenne à forte des études de sols seront à mener.

➔ **Page 35** : concernant le risque technologique, préciser que les constructions existantes dans le périmètre de risque peuvent faire l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité.

➔ **Pages 44** : corrections à apporter sur la pagination : *« Le recours aux principes architecturaux traditionnels* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 19 et 20-17 et 18 du présent règlement écrit). »* De même, p 45 pour les revêtements de façades et les toitures et p 46 pour les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle et les panneaux photovoltaïques.

➔ **Page 45** : Le zinc patiné est un matériau d'aspect qualitatif dont la mise en œuvre peut être envisagée, notamment sur des petites surfaces recouvrant des éléments de liaison, par exemple. S'agissant du bois, même s'il ne s'agit pas d'un matériau de couverture traditionnel en Loir-et-Cher, il ne paraît pas nécessaire d'empêcher tout projet par principe. Ainsi, il est proposé de modifier ainsi le règlement :

« Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect du chaume, l'acier, la tôle ondulée, le fibrociment, le bac acier, le cuivre, le bois et le zinc. »

➔ **Page 167** : préciser pour le zonage USPR qu'il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Les dispositions de ce secteur cesseront automatiquement de s'appliquer au moment de l'approbation du PSMV, document d'urbanisme qui est appelé à se substituer au PLUi sur les secteurs qu'il recouvre.

STECAL : D'une façon générale, pour l'ensemble des STECAL, il convient de ne retenir que les secteurs qui font l'objet d'un projet abouti, de plafonner la constructibilité en m², réglementer l'implantation et limiter l'emprise au plus près des besoins du projet.

Pour le STECAL Nlc* à Saint-Aignan, dédié au projet des Lodges de Beauval, l'emprise au sol de 20 % est à limiter (réserve CDPENAF).

Pour les parkings de Beauval, zonés en Nzp, le coefficient de non imperméabilisation du sol fixé à 40 % est à revoir à la hausse (réserve CDPENAF).

Le STECAL Nlc* d'Ouchamps, impactant un réservoir écologique, prévoit une constructibilité de 20 % de la surface du STECAL trop importante pour cette zone sensible (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL).

De même, le STECAL Nt* à Couffy, impactant un espace naturel sensible et des zones humides, doit revoir la constructibilité de 20 % de la surface du STECAL (avis défavorable CDPENAF).

Pour les STECAL, tels que At / At*, Ap, Nt / Nt* et Nm, pour lesquels les annexes liées aux activités existantes sont limitées à une emprise au sol de 50m² sans toutefois être limitées en nombre, il convient d'ajouter une limite totale pour ces annexes en précisant « en cumulé » dans la disposition.

Le STECAL Ns à Fougères sur Bièvre doit faire l'objet de règles d'implantation (comme l'ensemble des STECAL), conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (dans les STECAL, le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

➔ **Implantation du photovoltaïque en toiture** : préciser la règle qualitative d'implantation pour apprécier une intégration paysagère réussie en explicitant par un schéma l'effet batterie à éviter.

Concernant le zonage réglementaire¹

➔ Ajuster l'enveloppe urbaine de certaines communes dont le phénomène d'urbanisation linéaire est fortement présent sur leur territoire en reclassant certains secteurs dont le caractère urbain n'est pas affirmé en zone A ou N.

➔ Phaser l'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat en reclassant certaines zones 1AU en 2AU.

➔ Le secteur de la zone submersible du déversoir d'orage à Thésée, en forme de couloir classée en N au sein de la zone UB, n'a pas été repris en intégralité dans sa partie sud par rapport à la zone protégée dans le document actuel de Thésée.

➔ La zone UB, en limite de l'enveloppe urbaine à Contres, non bâtie, en continuité d'une zone AU, au nord du secteur Ubs, est à reclasser en A ou N (avis défavorable CDPENAF).

➔ Reclasser la zone AU à Contres, au sud du secteur Ubs, est à reclasser en A ou N (avis défavorable CDPENAF). Cette zone impacte un corridor écologique.

➔ Reclasser les deux zones AU à Meusnes en A (avis défavorable CDPENAF). Ces zones impactent des terres cultivées et pour partie en AOP.

➔ Reclasser la zone AU de Soings en Sologne en A (avis défavorable CDPENAF). Ces terres sont cultivées et le potentiel agricole est à préserver.

➔ Reclasser la zone AU route de la Garde (OAP secteur GY002) sur la commune de Gy-en-Sologne, en zone naturelle ou agricole (N ou A) : cet espace naturel participe de la qualité de l'entrée sud-est du bourg de Gy-en-Sologne, en offrant des perspectives intéressantes vers le bourg et son église. L'extension de la zone constructible dans ce secteur masquerait ces vues et banaliserait cette entrée de bourg.

➔ Limiter le secteur AU à Saint-Aignan à la seule pointe formant un retrait dans la zone UE de manière à réduire la zone AOP consommée (avis défavorable CDPENAF).

➔ La zone AU à Chatillon impacte des terres classées en AOP, à proximité de vignes plantées (avis défavorable CDPENAF sur la partie AU soumise à dérogation). Ce secteur est à réduire et à reclasser pour partie en A.

¹ Ce paragraphe n'intègre pas le reclassement de certaines zones qui pourraient intervenir dans le cadre de l'avis du Préfet sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée, imposée par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

→ Le secteur AU sur le « Haut du Peu » à Châteauneuf prolonge vers l'Est un développement linéaire, impacte une surface agricole cultivée et étend la zone de contact avec un secteur agricole classée en AOP. Ce secteur est à reclasser en A (avis défavorable CDPENAF).

→ Le secteur AU sur « Le Taquet » à Sassay, situé sur des terrains classés en AOC Touraine, est à reclasser en A.

→ Reclasser la zone 2AU, parcelle n°41, route de Contres (hors OAP), sur la commune de Sassay, en zone agricole : ce secteur situé sur une grande parcelle viticole classée en AOC Touraine, intégralement plantée de vignes, confère une grande qualité paysagère à cette entrée de bourg.

→ Réajuster les besoins pour le développement des activités économiques en prenant mieux en compte le potentiel existant, reclasser des zones Ui et 1AUi en A ou N et phaser l'ouverture des zones conservées en en reclassant une partie en 2AU.

→ La zone UI au Sud de Chemery est à réajuster. Elle impacte des terres agricoles et du fait de sa surface très importante, vient se mettre en contact avec un corridor écologique (avis défavorable CDPENAF sur 2 secteurs soumis à dérogation et situés à l'extrémité sud de la zone UI).

→ La zone UI à Thésée est à reclasser en A (avis défavorable CDPENAF). Cette zone cultivée n'a pas vocation à accueillir des activités dont l'implantation est à privilégier dans les zones d'activités du PLUi.

→ Les zone UI à Contres sont également à réajuster (avis défavorable CDPENAF sur les trois secteurs UI soumis à dérogation).

→ Reclasser la zone 2AUi, rue de Vau de Chaume (OAP secteur SA102), sur la commune de Saint-Aignan, en zone agricole : ce secteur se situe sur des parcelles viticoles classées en AOC Touraine, en partie plantées. Il est par ailleurs situé au sud de l'hôtel des « Hauts de Beauval », dans l'axe des vues vers le Zooparc et son dôme. La présence de bâtiments d'activités couperait la dernière relation entre cet ensemble hôtelier et son environnement paysager, banalisant définitivement l'intérêt des lieux.

→ Réajuster au plus près du bâti existant la zone Ui à Angé en zone inondable (avis défavorable CDPENAF).

→ Le périmètre du STECAL Nnc de Méhers pour le parc de panneaux photovoltaïques inclut des zones au potentiel agricole intéressant, notamment une zone de maraîchage au centre de la zone à remettre en état. Il convient de revoir ce périmètre en accord avec la chambre d'agriculture sur la base d'une étude agronomique des sols (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état) et d'une analyse globale à l'échelle du territoire du PLUi sur le potentiel de sites aux sols dégradés propice au développement d'énergies renouvelables.

→ Pour les STECAL Nnc de la vallée du Cher (Angé, Mareuil sur Cher, Selles sur Cher) : supprimer ou réduire la taille des STECAL conformément au PPRI du Cher. Sur le STECAL Nnc d'Angé, il convient d'exclure la partie en aléa 4 (avis défavorable de la CDPENAF sur les 3 STECAL en l'état).

→ Le périmètre du STECAL Nnc* à Saint-Aignan, dédié au projet des lodges de Beauval, devra inclure l'ensemble du stationnement nécessaire au projet. Ce périmètre est à réduire à l'Est en retirant la partie au-delà du chemin existant (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).

→ Le STECAL Ah, Route de Méhers, à Saint-Romain-sur-Cher, est à réduire côté Ouest afin de ne pas créer de conflits d'usages avec l'activité agricole (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).

→ Le STECAL Ah à Soings en Sologne est à réduire en excluant la partie cultivée sous réserve des permis de construire déjà délivrés (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).

- ➔ Le STECAL Ai à Gy en Sologne pose question quant à sa localisation pour une implantation d'un artisan sans bâti existant. L'implantation pourrait être prévue en zone d'activité (avis défavorable CDPENAF).
- ➔ Le STECAL Ai* (nouveau projet d'implantation d'une activité économique) à Saint-Romain-sur-Cher est implanté en pleine zone AOC et pourrait ternir l'image de l'appellation pour les terres classées à proximité immédiate de cette zone (avis défavorable CDPENAF). Ce STECAL est également concerné par la marge de recul des 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, ce qui nécessite de vérifier si la capacité résiduelle du secteur est suffisante pour le projet envisagé (activité de maçonnerie).
- ➔ Le STECAL Ap à Saint-Aignan est à réduire, en excluant la partie au sud de la route classée en AOP (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).
- ➔ Le STECAL NI à Meunes est à supprimer car il impacte un corridor écologique et une zone humide (avis défavorable CDPENAF).
- ➔ Plusieurs At* sur le même secteur tendent à créer du mitage. Deux STECAL At* à Seigy (Le Grand Chardon et La Touche) pour des projets d'oenotourisme non aboutis de 0,3 ha et 0,87 ha impactent des terres classées en AOP. Celui du Grand Chardon de 0,87 ha qui a vocation à comprendre des hébergements est à réduire (avis défavorable CDPENAF sur les 2 STECAL en l'état). Le STECAL At* à Saint-Aignan occupe une surface très importante qui est à réduire également (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).
- ➔ Le repérage patrimonial sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme a été très largement mis en œuvre. Cette approche patrimoniale très intéressante mérite d'être soulignée. Attention toutefois, en l'absence d'une désignation précise des éléments repérés, certaines confusions sont possibles, surtout dans le cas de bâtiments groupés.
- ➔ Un emplacement réservé n°4 en vue de la réalisation d'une aire de stationnement est prévu sur une parcelle à proximité directe de l'église Saint-Jean-Baptiste dont le chœur est classé au titre des monuments historiques (et dont la nef est inscrite) ; la création d'une aire de stationnement sur la parcelle envisagée porterait par conséquent atteinte à la qualité des perspectives vers le monument depuis l'entrée nord du bourg de Rougeou. Il convient de ce fait de privilégier une solution alternative sachant que le stationnement des véhicules s'effectue à ce jour de manière relativement discrète, sur la parcelle arborée n°157 au sud de l'église. En tout état de cause, il est nécessaire de rappeler dans la justification des choix retenus que l'aménagement d'une aire de stationnement dans les abords protégés d'un monument historique, nécessite l'accord de l'architecte des bâtiments de France.
- ➔ Identifier des secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme.
- ➔ Le classement en zone UL (correspondant aux secteurs accueillant des équipements de type sportif, culturel et pédagogique et des activités touristiques et de loisirs) de la parcelle au lieu dit les Ponts à Noyers-sur-Cher ne semble pas justifié. Cette parcelle est située dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Un zonage compatible avec les dispositions du projet de PSMV, tel que Uspr ou Nspr doit de ce fait être étudié.
- ➔ Le classement du secteur UL à Selles sur Cher à l'extérieur de l'enveloppe urbaine n'est pas approprié. Il convient de le transformer en STECAL NI.
- ➔ La zone UL à Angé, sur une partie de la parcelle 321, impacte des terrains classés en AOC/AOP Touraine Chenonceaux. Il convient de le reclasser en A.

- ➔ Le secteur UL à Fougères sur Bièvre vient en contact avec des terres classées en AOP (avis défavorable CDPENAF). Le projet de camping devra prévoir une distance des hébergements à la limite Est de la zone en contact avec les terres AOP.
- ➔ L'emprise de la zone UE à Châteauneuf est à revoir afin de retirer la partie à l'Ouest (avis défavorable CDPENAF).
- ➔ La zone AUE de Feings impacte des terres cultivées. Il convient de le reclasser en A (avis défavorable CDPENAF).

Annexes

- Liste des servitudes d'utilité publique - Pièce 5.1a

- ➔ **page 5 :** En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016, les références aux textes législatifs concernant la servitude AC1 sont à mettre à jour : articles L621-30 et suivants et R621-92 et suivants du code du patrimoine. Le service responsable de la servitude est l'UDAP de Loir-et-Cher et non celle du Cher indiquée par erreur.
- ➔ **Page 6 :** Le service responsable de la servitude est la DREAL Centre Val de Loire et non la DRAC indiquée par erreur.
- ➔ **Page 7 :** En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016 , l'AVAP de Châteauneuf doit être renommée SPR (site patrimonial remarquable) de Châteauneuf. les références aux textes législatifs sont à mettre à jour : articles L631-1 et suivants et R631-1 et suivants du code du patrimoine. Le SPR de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher est à rajouter dans la liste (AC4 – Servitude relative a la protection du patrimoine architectural et urbain).

- Plan des servitudes d'utilité publique - Pièce 5.1a

- ➔ Le SPR de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher est à reporter au titre des servitudes AC4.

