



**PRÉFET  
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires**

**Affaire suivie par :**

Laure Yvonnet et Stéphane Mahoudeau

**Contact :**

02.54.55.76.20

laure.yvonnet@loir-et-cher.gouv.fr

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

**PJ :** une annexe

Blois, le **16 OCT. 2020**

Le Préfet de Loir-et-Cher

à

Monsieur le Président de la communauté  
de communes du Val de Cher Controis  
Communauté de communes du Val de  
Cher - Controis  
15 A Rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

**Objet :** Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Val de Cher Controis

Par courrier reçu le 6 mars 2020 à la préfecture, vous sollicitez une dérogation au principe d'urbanisation limitée, énoncé à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour le PLUi de l'ex Val de Cher Controis, territoire non couvert par un SCoT approuvé.

Conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé à l'article L.142-4, avec l'accord du Préfet et après avis de la CDPENAF si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

En l'espèce, les zones soumises à dérogation concernent plus de 400 secteurs pour une surface totale de 185 ha dont 76 ha sont considérés comme une extension d'urbanisation.

Lors de la séance du 3 septembre 2020, la CDPENAF a émis globalement un avis favorable avec réserves sur le projet de PLUi. Sur les secteurs soumis à dérogation, 19 secteurs ont reçu un avis défavorable des membres de la commission.



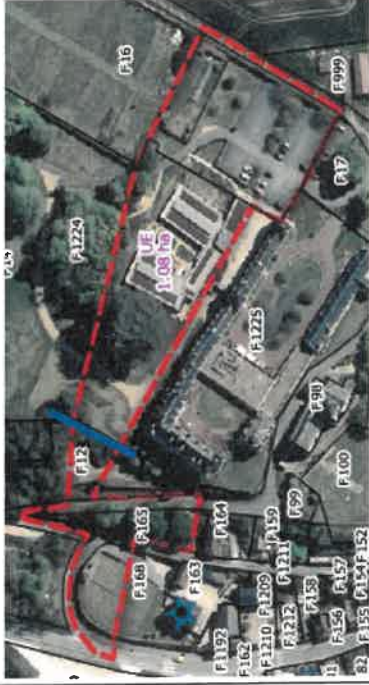
Après les différents échanges avec vos services pour mieux identifier les zones qui pourraient recevoir à court terme des projets avancés et ainsi ne pas bloquer le développement de votre territoire, je vous accorde une dérogation au principe d'urbanisation limitée pour l'ensemble des parcelles concernées par votre demande, à l'exception de 15 secteurs dans leur ensemble et un secteur partiel représentant une surface d'environ 19,7 ha. Vous trouverez le détail dans une annexe jointe à ce présent courrier faisant la synthèse de mes refus.

Par ailleurs, au-delà des observations formulées dans mon avis sur le projet de PLUi du 18 septembre dernier, je vous invite également à attirer une attention particulière dans les zones d'extension faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en prenant en compte les milieux prairiaux et les zones humides, en particulier au niveau du site NATURA 2000 - Sologne et en appliquant un principe d'évitement d'aménagement de la zone considérée.


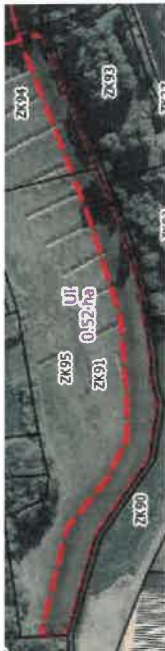


Pour conclure, votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée reçoit un taux d'avis favorable de l'ordre de 90 % (en surface) qui laisse la possibilité à votre territoire de se développer dans un espace urbain mieux dimensionné à vos besoins.

Le Préfet,  
  
Yves Rousset

# **ANNEXE** **Synthèse des secteurs faisant l'objet d'un refus du Préfet**

Commune/Zone	Extrait cartographique	Parcellaire	Intitulé / Contexte / Surface	Avis Préfet	Proposition de reclassement
Angé UI		ZD233 et 246	UI Activité et équipement Sol artificialisé Exposé au risque inondation 1,37 ha	Refus	N
Châteauvieux AU en extension		A461,462,463,464, 465 et 466	AU Habitat en extension linéaire Espace boisé et surface agricole utile (SAU) 1,56 ha	Refus	2AU
Châteauvieux UE		F12 (en partie), F165 et F 168	UE Présence d'un équipement (maison de retraite) Espace naturel 1,08 ha	Refus	Reclassement de la partie ouest en N Maintien à l'est d'une surface de 0,8 ha en UE



Commune/Zone	Extrait cartographique	Parcelle	Intitulé / Contexte / Surface	Avis Préfet	Proposition de reclassement
Chémery UI		ZK2	UI Zone d'activité en extension Corridor écologique et proximité d'une zone humide (ZH) 1,16 ha	Refus	2 AUI
Chémery UI		ZK94 et 95	UI Zone d'activité en extension Corridor écologique et présence d'une zone humide (ZH) 0,52 ha	Refus	N
Contres UI		B53 et 54	UI Zone d'activité en extension SAU 1,12 ha	Refus	A
Contres UI		BV1, 2, 3 et 4	UI Zone d'activité en extension Artificialisé et SAU 2,25 ha	Refus	A


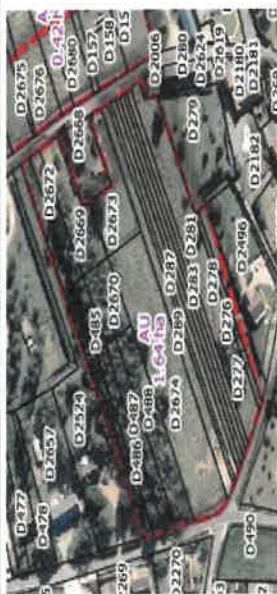

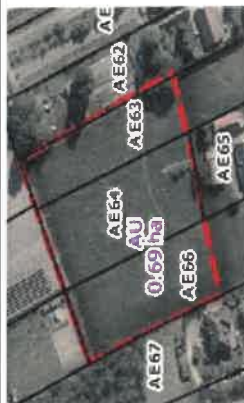






Commune/Zone	Extrait cartographique	Parcellaire	Intitulé / Contexte / Surface	Avis Préfet	Proposition de reclassement
Contres UI					





Commune/Zone	Extrait cartographique	Parcelaire	Intitulé / Contexte / Surface	Avis Préfet	Proposition de reclassement
Meusnes AU		D140, 146, 157, 158, 159 2675, 2676 et 2680	AU Habitat en extension Naturel et agricole 0,42 ha	Refus	A
Meusnes AU		D276, 277, 278, 279, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 488, 487, 486, 485, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673 et 2674	AU Habitat en densification Espace boisé et SAU (AOC viticole) 1,64 ha	Refus	2 AU
Saint-Aignan AU		AI326  AU Habitat en extension AOC viticole 1 ha	Refus	A	
Soings-en-Sologne AU		AE63, 64 et 66	AU Habitat en extension Espace naturel et agricole 0,69 ha	Refus	A



Commune/Zone	Extrait cartographique	Parcellaire	Intitulé / Contexte / Surface	Avis Préfet	Proposition de reclassement
<b>Thésée UI</b>		AV176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 185 201 224, 225, 226, 227 et 230,	UI Zone d'activité en extension SAU 1,85 ha	Refus	A
<b>Thésée UB</b>		AX10, 13, 509, 343, 520, 460, 461, 494, et 60.	UB Prise en compte de fonds de jardin Espace naturel et artificialisé avec présence d'un déversoir d'orage 1,45 ha	Refus	N

## Synthèse des secteurs faisant l'objet d'un refus du Préfet

Un taux de refus de 10,62 % en surface.

Typologie de secteur	Refus Préfet	
	Nombre	Surface (ha)
UB	1	1,45
AU	6	7,28
UI	7	9,53
UE	1 <sup>1</sup>	0,28
AUE	1	1,12
Total	15 + 1 partiel	19,66

1 Secteur ayant reçu un accord partiel au niveau de l'emprise de la maison de retraite.

