



Affaire suivie par Mélanie FRIEDEL  
Tel : 02.54.56.51.73  
[siab-mfriedel2@orange.fr](mailto:siab-mfriedel2@orange.fr)

**Communauté de communes Val-de-Cher-Controis**  
**Monsieur Jean-Luc BRAULT**  
**ZI des Barreliers**  
**154 rue des entrepreneurs**  
**41 700 CONTRES**

Blois, le **23 JUIN 2020**

**Objet : Consultation du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise sur l'arrêt de projet de réalisation du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'ex Val de Cher Controis**

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé par courrier en date du 11 mars 2020, le nouveau dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'ex Val de Cher Controis qui a été pris par délibération du Conseil communautaire le 24 février 2020.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise, qui a approuvé son SCOT en 2016, émet un avis favorable au présent document.

Il souligne l'effort important réalisé :

- pour réaliser 40 % de l'habitat en optimisation ;
- et pour préserver le patrimoine, le paysage et l'environnement.

Toutefois, quelques remarques subsistent pour ce projet :

- le développement commercial et les extensions d'activités demeurent importants ;
- l'urbanisation de quelques STECAL et emplacements réservés en zones humides potentielles qui seraient à préserver en cas de confirmation du caractère humide.

Des précisions au présent courrier sont jointes en annexe.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

**François BORDE,**  
**Président du SIAB**





## Diagnostic

L'ajout d'une carte dans le diagnostic permettrait de visualiser les territoires et communes limitrophes.

## PADD

Le scénario démographique choisi, avec 11 % d'habitants supplémentaires, paraît ambitieux. A titre comparatif, le SCoT du Blésois a pour objectif 10 000 habitants supplémentaires, soit une hausse d'environ 8 %.

Concernant la limitation de l'exposition aux risques :

- Au-delà de « la limitation des imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de constructions », Le SIAB encourage la maîtrise des eaux pluviales par des techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute.
- La phrase : « favoriser des occupations du sol permettant l'écoulement des eaux » pourrait être précisée (lorsque la gestion au plus près du point de chute est insuffisante, permettre l'écoulement des eaux de ruissellements, issues notamment des fortes pluies et débordement de cours d'eau, vers les exutoires naturels).

## Justification des choix

Certains établissements recevant des écoliers venant du territoire du SIAB, il serait intéressant de préciser l'impact du scénario retenu sur les équipements existants, notamment les collèges et lycées publics et privés dans et hors territoire (quelle proportion de scolaires attendue au global, et par territoires).

Certaines vignes sont enclavées et donc difficilement exploitables, le document peut le préciser :

CM005	Vigne sur la partie nord-ouest, enclavée par la zone UE (équipement) L'érable.
ME001	Vignes dans la partie sud, enclavée.

## Zonage et OAP

### Remarques générales sur les OAP :

Les règles générales communes aux OAP apportent de la qualité au projet.

Le SCoT du Blaisois prescrit une **protection des lisières des réservoirs boisés**, sur une distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. La distance de 20 m pourrait être augmentée.

OAP sectorielle	Remarques
CF001	Est-il possible de préserver le verger existant ?
CF002	Est-il possible de préserver le verger existant ?
CC001	Est-il possible de préserver les vignes existantes ?
CM003	Est-il possible de préserver les vignes et le verger existants ?

### **Règlement**

- Part de surfaces végétalisées et/ ou non imperméabilisées : l'emploi simple du « et » et le retrait du « ou » dans la règle générale garantirait une végétalisation minimale favorable à l'intégration paysagère, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la biodiversité...

### Quelques remarques de détail :

- Diagnostic
  - p.27 à actualiser pour correspondre aux données de la p.62 du rapport de présentation ?
- Rapport de Présentation, justification des choix :
  - p.92. « il convient de réaliser 1 086 logements sociaux » : cette phrase semble erronée :
    - \* environ 25-30 logements sociaux sont demandés dans les 7 OAP.
    - \* Pour passer de 6,8 % à 7,5 %, a minima 286 logements sociaux seraient nécessaires.
  - p. 97. « entre 71 et ~~ça~~ mètres » : 90 mètres
  - p.204 : erreurs manifestes dans le tableau de bilan du passage des cartes communales au PLUi, à reprendre. (ligne à reprendre à partir de Lassay jusqu'aux totaux : lignes et totaux des U-PLUi, A-PLUi et N-PLUi à corriger)
  - p. 203 : titre du tableau à corriger pour l'AOC Cheverny (notée Valençay) :
  - p.223 : « Règles applicables espaces libres et plantations au sein de la TVB » : ajouter **aux**
- Zonage
  - L'inscription systématique des numéros de parcelle au plan de zonage empêche parfois de voir si la parcelle est bâtie ou non. Il serait intéressant de prévoir un plan complémentaire sans les numéros de parcelle.
- OAP sectorielles
  - p.29 : « logement sociaux » : s manquant
  - p.41 : OAP CM005 Les Cosses point de localisation à corriger
- Règlement
  - p.24 « dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'a construction principale. »--> la