



PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

RÉUNION DU 3 SEPTEMBRE 2020

AVIS SUR LE PROJET DE PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EX-VAL DE CHER CONTROIS (SECOND ARRÊT)

VU les articles L. 151-11, L. 151-12, L. 151-13, L. 142-4 et L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

VU la saisine de la communauté de communes, compétente en matière de planification, présentée lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loir-et-Cher du 11 mars 2020 ;

VU les éléments portés à la connaissance des membres de la commission concernant le projet de PLUi arrêté, notamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement des zones A et N concernant les changements de destination, la création d'annexes et l'extension des habitations principales, les demandes de dérogations au principe d'urbanisation limitée ;

La CDPENAF de Loir-et-Cher a émis les avis simples suivants, concernant :

- **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité des voix exprimées, 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.

La collectivité est également encouragée à poursuivre sa politique de reconquête des logements vacants.

- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées**

La Présidente de séance a proposé aux membres de la commission, compte-tenu du nombre de STECAL présents dans le projet de PLUi devant faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, de n'étudier qu'une partie des STECAL, sélectionnées par la DDT au regard des enjeux qu'ils présentent. Cette proposition a reçu l'agrément des membres de la commission. Par défaut, l'avis de la CDPENAF relatif aux STECAL qui ne sont pas évoqués ci-dessous est réputé favorable.

La CDPENAF rappelle qu'un STECAL doit être associé à un projet identifié afin d'en limiter les capacités aux besoins réels.

- **STECAL sur le secteur de Beauval**

STECAL Nlc* – St Aignan (48.14 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Nlc*, le taux de constructibilité de 20 % de surface du STECAL étant trop important, le périmètre du STECAL devant par ailleurs être restreint à la partie à l'ouest du chemin.

STECAL Nzp – St Aignan

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur les 5 STECAL Nzp, le règlement devant être plus ambitieux sur le taux de perméabilité des parkings.

STECAL At* – Seigy (0.87 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL At*, le périmètre de 0,87 ha, étant à réduire.

- **STECAL Nh (habitat)**

STECAL Nh – Soings en Sologne (11,46 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Nh.

- **STECAL Ah (habitat)**

STECAL Ah – Saint-Romain-sur-Cher (3,79 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ah, le périmètre du STECAL étant trop étendu à l'ouest, avec un risque d'incompatibilité avec l'activité agricole.

STECAL Ah – Saint-Romain-sur-Cher (5,64 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité des voix exprimées** sur ce STECAL Ah, en raison du contexte agricole du fait de la proximité des silos, et de la déconnexion du bourg et du linéaire important.

STECAL Ah – Soings-en-Sologne (5,23 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ah, qui se situe en partie sur un terrain cultivé. Il conviendrait d'exclure les parcelles cultivées dans la mesure où des permis ne seraient pas encore délivrés sur la zone.

- STECAL Ai (Activités)

STECAL Ai* – Angé (2,07 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité** sur ce STECAL Ai*.

STECAL Ai* – Gy-en-Sologne (0,33 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ai*, l'activité envisagée n'est pas liée à la vocation agricole de la zone, et est donc à installer en ZA.

STECAL Ai* – St Romain-sur-Cher (3,37 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ai*, du fait du risque d'incompatibilité avec l'activité viticole et la qualité de la production, et d'un projet insuffisamment défini.

STECAL Ai – Selles-sur-Cher (2,58 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ai, qui est situé en entrée de bourg et concourt au mitage de l'espace naturel et agricole.

- STECAL Ap (Pension pour animaux)

STECAL Ap – Saint-Aignan (2,90 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Ap, dont l'emprise, qui s'étend de l'autre côté de la route sur un secteur AOP, est à revoir..

- STECAL Ns – Fougères-sur-Bièvre (0,5 ha)

La CDPENAF n'a pas souhaité se positionner sur ce STECAL Ns (discothèque)

- STECAL NI (parcs et aires de loisirs)

STECAL NI – Meusnes (1,50 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL NI, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide.

STECAL NI – Ouchamps (1,78 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité** sur ce STECAL NI.

- STECAL Nlc (camping)

STECAL Nlc – Angé (5,71 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nlc, du fait du risque inondation qui est à prendre en compte (une partie du STECAL est en aléa A4 au PPRI)..

STECAL Nlc – Mareuil sur Cher (2,33 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nlc, du fait du risque inondation qui est à prendre en compte.

STECAL Nlc* – Ouchamps (2,12 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nlc*, du fait de la présence d'un réservoir écologique avec présence d'un plan d'eau. Le projet est encore à étudier, la capacité de construction de 20 % de la surface du STECAL étant trop importante.

STECAL Nlc – Selles sur Cher (3 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nlc, le risque d'inondation devant être pris en compte.

- STECAL Nenr (énergies renouvelables)

STECAL Nenr – Méhers (9,91 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nenr, l'emprise du projet devant être revue : la zone maraîchère au centre doit être conservée en A.

- STECAL At (hébergements hôteliers et touristiques existants)

STECAL At – Contres, Doulain (0,52 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL At, qui avait déjà été présenté précédemment en CDPENAF, lors d'une demande de déclaration de projet. La commission décide de confirmer son avis précédent.

STECAL At*– Seigy (0,30 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL At*, situé sur une zone AOP et du fait du risque de mitage résultant de la multiplicité des projets d'oeunotourisme dans le secteur de Saint Aignan.

STECAL At*– St Aignan (3,61 ha)

La CDPENAF s'abstient sur ce STECAL At*, dont projet de ferme pédagogique destinée à l'accueil de personnes en situation de handicap aurait nécessité des précisions.

- STECAL Nt* (hébergement et musée)

STECAL Nt* – Couffy (3,61 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité** sur ce STECAL Nt*, qui concerne des espaces naturels sensibles (prairies humides), la capacité de construire de 20 % de la surface du STECAL étant par ailleurs trop importante.

STECAL Nt* – Feings (0,66 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur ce STECAL Nt*.

- **Les dispositions du règlement des zones A et N**

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité** sur le règlement des zones A et N du projet de PLUi, sous réserve que celui-ci inclut les abris pour animaux dans les 50 m² d'annexes autorisées.

- **Les dérogations au principe d'urbanisation limitée.**

La Présidente de séance a proposé aux membres de la commission, compte tenu du nombre de secteurs présents dans le projet de PLUi devant faire l'objet d'une dérogation, de n'étudier que certaines des demandes de dérogation, sélectionnées par la DDT au regard des enjeux qu'elles présentent. Cette proposition a reçu l'agrément des membres de la commission. Par défaut, les demandes de dérogation qui ne sont pas évoquées dans le présent avis reçoivent un avis favorable de la CDPENAF.

Il est indiqué en préambule que cette sélection représente 27,6 % des surfaces soumises à dérogation.

- **Dérogations pour prise en compte des secteurs urbanisés (8)**

Zone UB Angé (1,12 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Chatillon sur Cher (2,59 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Chatillon sur Cher (0,37 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Chatillon sur Cher (0,69 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Contres (3,14 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Selles sur Cher (1,26 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Thésée (2,48 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Thésée (1,15 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

- **Dérogations pour prise en compte des fonds de jardin (2)**

Zone UB St Aignan (1,17 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone UB Thésée (1,45 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait de la présence d'un déversoir d'orage.

- Dérogations pour prise en compte d'un équipement public (2)

Zone UE Chateaufort (1,08 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone dont la partie ouest doit être retirée en raison de la présence d'un corridor écologique.

Zone UL Selles sur Cher (1,87 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

- Dérogations pour activité ou équipement en extension (9)

Zone UI Angé (1,37 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable** sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait du risque inondation.

Zone UI Chemery (1,16 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide. Il est préconisé de classer cette zone en 2AUI.

Zone UI Chemery (0,52 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide.

Zone UI Contres (1,12 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone car située sur une surface agricole utile.

Zone UI Contres (1,29 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone car située sur une surface agricole utile.

Zone UI Contres (2,25 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone du fait de la présence d'un corridor écologique.

Zone AUE Feings (1,12 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone la réalisation d'une station d'épuration pouvant être faite en zone naturelle.

Zone UL Fougères sur Bièvre (4,39 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone du fait de la présence d'un corridor écologique.

Zone UI Thésée (1,85 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à l'unanimité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, qui couvre des parcelles sont actuellement cultivées.

- Dérogations pour habitat en extension (9)

Zone AU Angé (1,05 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone AU Chateaufieux (1,56 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprend un espace boisé et une surface agricole utile.

Zone AU Chatillon sur Cher (1,13 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone du fait de la proximité d'une vigne plantée, l'ensemble de la zone AU étant à rééquilibrer.

Zone AU Contres (1,97 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprend des surfaces agricoles utiles.

Zone UB Contres (1,51 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprend des surfaces agricoles utiles.

Zone AU Meusnes (0,42 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone dont une partie est en AOC, et une autre comprend un espace boisé .

Zone AU St Aignan (1,00 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, qui est en partie en AOC et serait à réduire à la pointe.

Zone AU St Romain Sur Cher (1,26 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone AU Soings en Sologne (0,65 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone qui est actuellement naturelle et agricole.

- Dérogations pour habitat en densification (2)

Zone UB Chateaufieux (1,47 ha)

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone.

Zone AU Meusnes (1,64 ha)

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées** sur la demande de dérogation pour cette zone, qui est en partie en surface agricole utile.

La Présidente,


Corinne Biver

