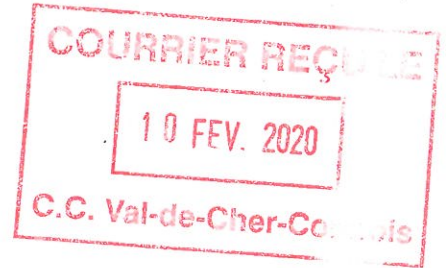


10 JAN. 2020



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER



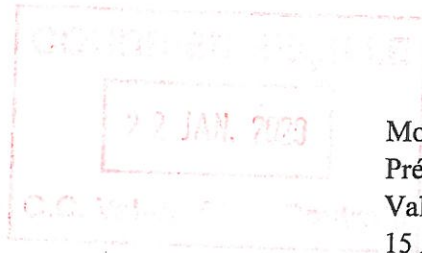
**Direction Départementale des Territoires**  
Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par :  
Margaux Fondriest et Stéphane Mahoudeau

Tel : 02.54.55.76.20 – 75.66

[margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr)

[stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr)



Monsieur Jean-Luc BRAULT  
Président de la communauté de communes du  
Val de Cher - Controis  
15 A Rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

Blois, le 20 JAN. 2020

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de l'ex - communauté de communes Val de Cher – Controis, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le document arrêté par votre conseil communautaire le 28 octobre dernier.

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de préserver les ressources du territoire (eau, biodiversité, sols agricoles) et les richesses paysagères et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie rural et identitaire, facteur d'attractivité du territoire et de son développement touristique.

Ce projet de PLUi a fait l'objet d'un examen en CDPENAF avant arrêt le 26 mars 2019. Le projet a évolué afin de prendre en compte certaines remarques émises au cours de cette commission. Toutefois, plusieurs points méritent d'être améliorés en matière de consommation d'espaces :

- x la définition de l'enveloppe urbaine basée sur une distance entre deux constructions de 100 m dans les bourgs et les villages (hors hameaux, pour lesquels la distance a été abaissée à 75m),
- x un coefficient de rétention foncière appliqué à hauteur de 75% sur :
  - le potentiel de développement résidentiel au sein des dents creuses des tissus bâtis existants,
  - le potentiel existant dans les zones d'activités (soit 9 ha retenus comme disponibles sur les 35 ha recensés),
- x des objectifs de densité de logements dans les opérations nouvelles relativement faibles entre 12 et 15 logements à l'hectare dans les communes-pôles et 8 à 10 logements à l'hectare dans les autres communes.
- x une absence de phasage dans l'ouverture à l'urbanisation (seulement 1,6 ha identifié en zone 2AU dans le projet et 104 ha de zones AU),
- x une centaine de STECAL représentant 470 ha.

Le projet prévoit des besoins en extension de 110 ha pour le développement résidentiel (dont une trentaine d'hectares sur des opérations déjà prévues) et 100 ha pour le développement économique.

Les besoins estimés pour le développement économique ne respectent pas le principe de modération de la consommation d'espace inscrit à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (besoins prévus à hauteur de 109 ha contre 104 ha consommés sur la période passée 2006-2015), alors même que la consommation de la période passée était conséquente.

Mes services, à l'occasion des différents échanges préalables, ont attiré votre attention sur la nécessité de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et de viser un développement équilibré et durable de votre territoire. Votre territoire s'est fortement artificialisé sur la période passée (2009-2017) d'après l'observatoire national. L'attention doit être aujourd'hui portée sur l'inflexion puis l'arrêt de cette forte consommation d'espace qui compromet l'ambition de votre projet de préserver les ressources, et fragilise le territoire dans un contexte de changement climatique.

Ce projet de PLUi, situé en dehors d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, est soumis au principe d'urbanisation limitée. Ainsi, chaque nouvelle ouverture à l'urbanisation est soumise à dérogation du Préfet. Les différents secteurs identifiés représentent environ 300 ha.

Le projet de PLUi est également soumis à l'avis de la CDPENAF, au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et plus particulièrement au titre de la réduction de surfaces agricoles concernées par des terres à vignes classées en appellation d'origine protégée. Cette réduction étant considérée comme substantielle, il ne pourra donc être adopté qu'après avis conforme de la CDPENAF conformément à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs, le SRADDET devrait être exécutoire avant le passage à l'enquête publique du PLUi. Aussi, les objectifs de diminuer par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et de tendre vers zéro artificialisation nette en 2040 s'appliqueront au projet de PLUi selon un lien de prise en compte.

La commune de Pouillé a délibéré défavorablement le 11 décembre 2019 sur le projet de PLUi. L'article L.153-15 du code de l'urbanisme précise que lorsque l'une des communes membres de l'EPCI émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, le conseil communautaire doit délibérer à nouveau et arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Ainsi, les consultations pour avis des PPA, de la CDPENAF tout comme la demande de dérogation du Préfet en cours sont suspendues et seront à renouveler consécutivement à ce second arrêt de projet.

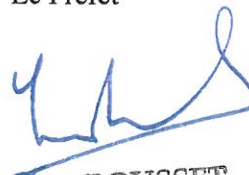
Je vous invite à profiter de ce nouvel arrêt pour faire évoluer le projet de PLUi sur les différents points évoqués dans ce courrier, afin notamment de réduire les besoins en extensions et hiérarchiser l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les services de la Direction Départementale des Territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette phase de finalisation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*Je reste à votre écoute pour évoquer,  
autant que de besoin, ce dossier  
sensible.*

Le Préfet



Yves ROUSSET