



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier de
PLUi arrêté

Document de travail du 29 juillet 2020

Identification du document

| Élément | |
|-------------------|---|
| Titre du document | Analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier de PLUi arrêté |
| Nom du fichier | V2C ANALYSE AVIS PPA octobre2020.docx |
| Version | 17/12/2020 15:13:00 |
| Rédacteur | MPR |
| Vérificateur | CBI |
| Chef d'agence | SEC |

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... | 5 |
| ANALYSE DU CONTENU DES AVIS PPA | 6 |
| AVIS DU CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (IDF – CVL)..... | 6 |
| AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BLERE VAL DE CHER | 7 |
| AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE | 8 |
| AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE 41..... | 8 |
| AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE | 10 |
| AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 41..... | 16 |
| AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION BLESOISE..... | 21 |
| AVIS AGGLOPOLYS | 26 |
| AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 41 | 28 |
| AVIS DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE | 31 |
| AVIS DE LA MISSION REGIONAL DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE | 38 |
| AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 41..... | 45 |

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

| Organisme | Avis | Date |
|------------------------|---|------------|
| CNPF IDF - CVL | Remarques sur la liste des espèces exotiques envahissantes | 04/05/2020 |
| CCBVC | Absence de remarques | 19/05/2020 |
| ARS | Favorable avec réserves | 03/06/2020 |
| CCI 41 | Favorable avec remarque : demande de prise en compte d'un projet touristique à Thenay | 05/06/2020 |
| INAO | Favorable avec remarques | 05/06/2020 |
| CA 41 | Favorable avec réserves | 11/06/2020 |
| SIAB | Favorable avec remarques | 23/06/2020 |
| Agglopolys | Favorable | 06/07/2020 |
| CD41 | Favorable avec remarques | 28/07/2020 |
| Région CVL | Remarques | 29/07/2020 |
| MRAE | Remarques | 17/09/2020 |
| DDT41 | Réservé | 18/09/2020 |
| CDPENAF | Favorable sous réserve | 13/10/2020 |
| Préfet de Loir-et-Cher | Dérogation au principe d'urbanisation limitée à l'exception de 15 secteurs dans leur ensemble et d'un secteur partiel | 16/10/2020 |

ANALYSE DU CONTENU DES AVIS PPA

La C.C Val de Cher Controis a arrêté son Plan Local d’Urbanisme Intercommunal par délibération en Conseil Communautaire en date du 25 février 2020. Le tableau ci-dessous recense l’ensemble des remarques issues de la consultation des Personnes Publiques Associées et les propositions de modifications à apporter pour y répondre.

- Pas de modification
- Modification à réaliser à l’impact limité
- Modification à acter avec la CCV2C

AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE (IDF – CVL)

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L’AVIS | | |
|---------------------------------|--|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Préservation des bois et forêts | <p>Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 16 mars 2020 les documents arrêtés du PLUi de votre intercommunalité et je vous en remercie.</p> <p>Le règlement écrit prévoit de classer les bois et forêts en zone N ; nous nous accordons sur ce choix. De plus, le PADD prévoit page 21 d’ « Affirmer l’identité rurale du territoire Val de Cher Controis » et de « soutenir l’activité agricole et forestière ».</p> <p>Pour celle-ci, il veut « permettre le développement de l’activité sylvicole pour valoriser les boisements selon une gestion durable et encourager la valorisation agricole et sylvicole des terres de mauvaise qualité et des friches. »</p> <p>Nous ne pouvons qu’approuver ces orientations qui pourraient se décliner par la suite en actions concrètes.</p> | Pas de modification | | |
| Espèces exotiques envahissantes | <p>Mais page 28 il est affirmé la volonté de : « lutter contre les espèces invasives en incitant la plantation d’espèces locales. » Malheureusement le changement climatique provoque à remettre en cause l’adaptation d’espèces autochtones qui sont en voie de disparition. Il existe aussi des pathologies massives (sur frêne commun par exemple avec la chararose...) qui vont provoquer la disparition de certaines essences forestières.</p> <p>Or, le robinier faux acacia est considéré comme espèce indésirable car figurant dans certaines listes d’espèces invasives. Mais ces listes ne font pas le consensus et ne peuvent être retenues. Cet arbre est une essence forestière intéressante, pour son bois en particulier, et pourra substituer des essences disparues.</p> | Nous ne sommes pas favorables à exclure le Robinier faux acacia. Cette espèce étant classée comme invasive avérée secondaire d’après la Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, novembre 2017, CBNBP. | | Règlement écrit |
| Espaces boisés classés | <p>A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d’urbanisme.</p> | Nous prendrons connaissance de la note sur la prise en compte des EBC dans les PLU | | |

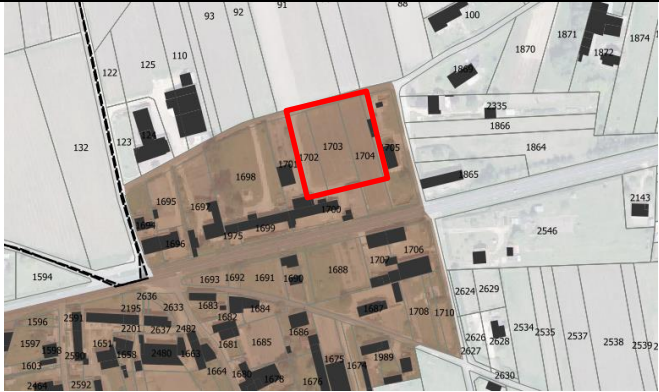

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BLÉRÉ VAL DE CHER

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|-----------------------------|----------------------|--|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Néant | Absence de remarques | Pas de modification | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|--|---|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Eau destinée à la consommation humaine | <p>Réserve</p> <p>L'ensemble des captages d'alimentation d'adduction publique sont dotés de périmètres de protection des captages et dispose d'une quantité suffisante pour l'augmentation de la population sur le territoire.</p> <p>Néanmoins, il est nécessaire avant tout projet d'urbanisme d'engager une réflexion sur l'état des réseaux ou sur un autre système d'alimentation (interconnexion, nouveau forage, nouveau château d'eau) permettant d'accroître la production et de sécuriser la distribution, notamment pour les communes de Contres, St Aignan et Soings en Sologne.</p> <p>Les conclusions de la sécurisation de la distribution de l'eau reprise dans les études patrimoniales, de 2016, effectuées sur les différentes communes de la communauté de communes devront être prises en compte.</p> | <p>Les conclusions de cette étude de sécurisation de la distribution d'eau potable seront prises en compte.</p> <p>Par ailleurs, la liste des travaux en cours de réalisation ou programmés sera complété.</p> | | Règlement |
| Accueil de logements adaptés aux séniors | <p>Réserve</p> <p>➤ Il est surtout envisagé de construire des maisons individuelles sur les différentes communes. Aussi, une réflexion peut être menée d'implanter des logements adaptés aux seniors, à proximité d'établissements de soins / médico-sociaux, de cabinets médicaux et autres services présents sur le territoire (écoles, commerces...) cela afin de favoriser la mixité sociale.</p> | Plusieurs communes ont pour projet d'accueillir l'implantation de résidences séniors matérialisés dans le PLUi par un classement en zone UBs (Contres, Fougères-sur-Bièvre et Selles-sur-Cher) ou par la programmation de l'OAP applicable au secteur (Saint-Romain-sur-Cher, Mareuil-sur-Cher et Sassay). | | Règlement |
| Zones d'activités à proximité de zones d'habitations | <p>Réserve</p> <p>➤ De nombreux projets de zones d'activités sont programmés à proximité de zones d'habitations. Afin de prévenir les nuisances sonores, pour la santé des habitants, il est rappelé :</p> <ul style="list-style-type: none">- de prévoir un aménagement avec des zones tampons entre les activités et les habitations,- d'orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran,- d'isoler les sources de bruit,- de mener une réflexion sur l'aménagement des accès aux zones d'activités sans nuire à la qualité de vie des zones d'habitats. | Les zones d'activités à créer (zones AUi) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant notamment à prendre en compte la problématique des nuisances sonores. Les OAP situées à proximité de zones d'habitation prévoient une desserte n'induisant pas d'augmentation du trafic à proximité des zones habitées et le maintien d'une zone tampon végétalisée assurant l'interface avec l'habitat. Il pourra être ajouter, dans le cadre de ces OAP, une mention relative à l'orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux zones sensibles au bruit en utilisant l'effet écran et à l'isolation des sources de bruit. Ces orientations pourraient également être reprises dans le cadre de l'OAP « Commerce et Artisanat ». | | OAP |
| | <p>Réserve</p> <p>➤ Sur le fond des document fournis, il aurait convenu d'actualiser certaines données entre le premier dossier et celui-ci, par exemple de préciser : le nombre de médecins présents sur le territoire, la création de nouvelles maisons santé pluri-disciplinaire, la prise en compte du SDAGE 2016 – 2021,</p> | <p>Les données relatives à l'offre en établissements de santé seront mises à jour.</p> <p>Le SDAGE 2016-2021 sera pris en compte.</p> <p>Pour information, l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE a été réalisée dans notre rapport</p> | | Rapport de présentation |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L’AVIS | | |
|---------------------------------------|---|--|--|------------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Complément du rapport de présentation | <p>En page 33 du document, il conviendrait de corriger « OAP » par « AOP » ou « AOC/AOP » pour les deux premières occurrences. Par ailleurs, l’appellation « Coteaux du Vendômois » concerne plutôt la partie ouest que la partie est du territoire départemental.</p> <p>Il serait par ailleurs bien de préciser que les AOC/AOP présentes sur le territoire de la Communauté de Communes, outre leur aire géographique (ensemble des communes sur lesquelles elles sont reconnues), font l’objet d’une délimitation parcellaire pour la production des raisins. Pour les dénominations « Chenonceaux » et « Oisly » de l’appellation Touraine, ces délimitations sont en cours de réalisation, et les projets devraient prochainement être soumis à consultation publique.</p> | Les modifications et ajouts demandés seront effectués. | | Rapport de présentation |
| Complément du rapport de présentation | Le diagramme en « camembert » de la page 42 mériterait une légende plus détaillée. En effet il n’est pas précisé à quoi correspondent les pourcentages représentés. Par ailleurs, toutes les AOC françaises (à l’exception des eaux-de-vie) étant reconnues en AOP au niveau européen, il faudrait fusionner les deux catégories dans la représentation. | Les modifications et ajouts demandés seront effectués. | | Rapport de présentation |
| STECAL Beauval | Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées) en lien avec le zoo de Beauval ont été rattachés aux catégories A (Az, Ash, Azc) ou N (Nlc* ; Nzp), ce qui est discutable au regard de l’ampleur et du contexte des installations,. Un classement en U indicé aurait pu être envisagé. | Un classement en zone U avait été proposé initialement et remis en cause par les services de l’Etat préférant le recours au STECAL associé à des règles renforcées en matière d’emprise au sol, de hauteur et d’implantation des constructions. | | Rapport de justification des choix |
| STECAL Beauval | <p>En page 176, les STECAL identifiés en lien avec le zoo de Beauval (près de 95 ha) font l’objet d’une catégorie particulière (alors qu’ils pourraient être listés dans la catégorie « économie »), et sont malheureusement oubliés dans le tableau de synthèse des surfaces en extension par vocations. Ce point mérite d’être corrigé. De même, les surfaces affectées aux parkings du zoo, zonées en Nzp, ainsi que l’extension en Nlc* ont été oubliées dans ce tableau, ce qui devra être corrigé – et portera le total à plus de 180 ha.</p> <p>En page 202, les surfaces de parking du zoo de Beauval (Nzp) ne figurent pas non plus dans le tableau des STECAL impactant des AOC viticoles, alors que les surfaces en jeu sont loin d’être négligeables. En particulier sur la « Mifrerie Nord », à Saint-Aignan, où les terrains ont récemment été acquis et terrassés, au mépris du règlement d’urbanisme actuellement en vigueur (secteur zoné en A).</p> | Les STECAL ne sont pas comptabilisés comme des surfaces en extension de l’urbanisation mais en tant que STECAL (p169 du rapport de justification). En effet, une large partie du STECAL Az correspond en réalité à l’emprise existante du ZooParc de Beauval. Les surfaces classées en Nzp ne correspondent pas ni à des STECAL ni à de la consommation d’espace étant donné que le règlement n’y autorise que les stationnements et aménagements légers assurant l’accès du site aux visiteurs. | | Rapport de justification des choix |
| Tableau de synthèse du zonage | Il est dommage que le tableau de synthèse de la page 199, ou au moins le diagramme en « camembert » correspondant ne fasse pas clairement apparaître les surfaces en STECAL. Celles-ci correspondent de fait plus à des zones urbaines qu’à des zones agricoles ou naturelles. De même, l’emprise de l’autoroute (environ 29 km de linéaire sur le territoire de la communauté de communes) peut être estimée à un total de l’ordre de 300 ha, comptabilisés en A non indicé. A défaut de faire l’objet d’un zonage spécifique, cette surface conséquente pourrait au moins être signalée, voire défalquée des surfaces en A non indicé avec lesquelles elles n’ont plus vraiment de points communs. | Le diagramme de la page 199 a vocation à synthétiser les surfaces du PLUi par zone et non à réaliser une analyse des surfaces artificialisées et de la consommation d’espace. | | Rapport de justification des choix |
| Coquille | La page 203 présente des tableaux de bilans de surfaces impactées par le projet de PLUi. Il conviendra de retirer « Crémant » et mettre « Cheverny » dans le titre du troisième tableau (correction d’une coquille). | Cette coquille sera corrigée. | | Rapport de justification des choix |

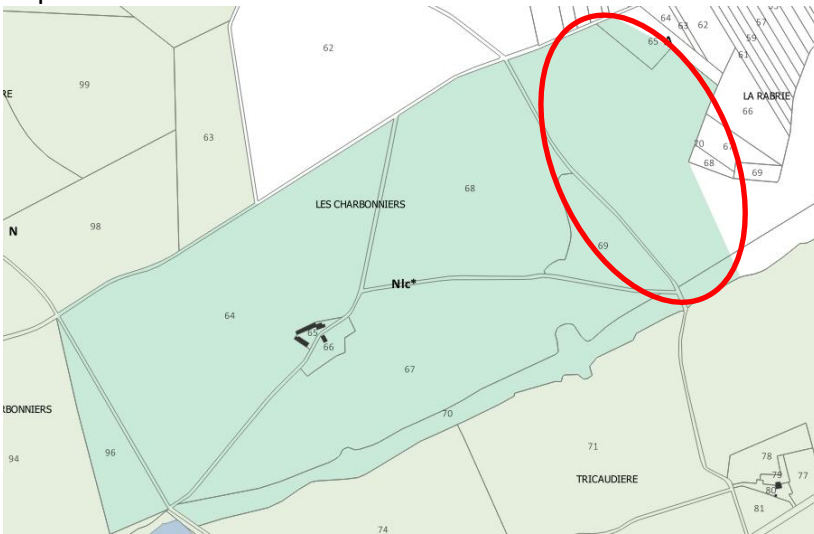
| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|---|--|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Cartographie des AOC viticoles | L'annexe 5.15 présente une « <i>cartographie des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal</i> ». Il serait plus précis de parler de « <i>délimitation parcellaire des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal</i> ». Mais il conviendra surtout de rattacher la délimitation présente sur la commune de Fougères-sur-Bièvre, indiquée en « Crémant de Loire », à son AOC la plus locale, l'appellation « Cheverny ». En fait, il est possible de produire du « Crémant de Loire » (sous réserve des autres dispositions du cahier des charges de l'appellation) à partir des raisins récoltés sur toutes les parcelles délimitées en AOC « Touraine » ou « Cheverny », c'est-à-dire pratiquement sur toutes les parcelles délimitées de la Communauté de communes (à part sur la commune de Selles-sur-Cher, en appellation viticole « Valençay »). Pour ne pas surcharger et compliquer la carte, il serait plus simple de supprimer toute référence à l'appellation « Crémant de Loire ». | Le titre de l'annexe sera corrigé. L'appellation Crémant de Loire sera supprimée et remplacée, sur la commune de Fougères sur Bièvre par l'appellation Cheverny. | | Annexes |
| Exception à la hauteur maximale autorisée en zone A | En zone agricole, concernant la hauteur des constructions, l'INAO demande que soient explicitement ajoutées à la liste des installations techniques non prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée (page 238, outre les antennes, pylônes, éoliennes et autres châteaux d'eau) les bâtiments techniques agricoles et notamment les chais viticoles. | Cette remarque pourra être prise en compte. | | Règlement écrit |
| Toiture des bâtiments agricoles. | Concernant les toitures (page 241), l'Institut souhaite que les toitures à double pente des bâtiments à usage agricole (et pas uniquement des extensions de construction ou des annexes) puissent déroger à la règle du minimum d'angle de 35 degrés. | Cette remarque pourra être prise en compte. | | Règlement écrit |
| Autorisation des bâtiments agricoles en zone N. | Enfin, ne serait-ce que dans la mesure où il semble possible que des parcelles cultivées ou cultivables soient incluses dans le zonage en N non indiqué, il conviendrait de ne pas y interdire l'exploitation agricole (page 247). | Il ne semble pas pertinent d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles au sein de la zone naturelle recouvrant des espaces boisés, cours d'eau et plans d'eau constitutifs de la Trame Verte et Bleue. | | Règlement écrit |
| Zone UL à Angé | Angé Sur « Le Biard » il est prévu d'instaurer un secteur UL de 3 100 m², sur une partie de la parcelle 321. Les terrains concernés sont classés en AOC/AOP « Touraine » et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux », plus à l'ouest un emplacement réservé « <i>réserve aux installations d'intérêt général</i> » (cf. page 4 de la liste) n'aboutit pas à la partie concernée de la parcelle 321. L'INAO demande que la surface nécessaire au projet (dont la description n'a pas été trouvée dans le dossier) soit plutôt recherchée en zone N à proximité, ou de l'autre côté de la zone UB située au nord de la parcelle. | Etant donné l'absence de véritable projet sur le secteur classé en zone UL à Angé, il me semble délicat de le maintenir sans justification supplémentaire. Concernant l'emplacement réservé, il n'a pas vocation à créer une nouvelle voie de desserte mais à permettre la requalification d'une voirie privée existante. | | Zonage |
| Zone AU à Chateaufieux | Chateaufieux Le secteur AU sur « Le Haut du Peu » prolonge vers l'est un développement linéaire, et étend la zone de contact avec un secteur agricole classé en AOC/AOP « Touraine ». Pour des raisons liées aux conflits d'usage et à la préservation du paysage lié à l'appellation, l'INAO émet un avis très réservé sur ce secteur, la relocalisation de la zone AU compatible avec les contraintes de l'exploitation agricole est attendue par les services de l'INAO | Concernant la zone AU à Chateaufieux, ce secteur participe à l'équilibre générale du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Chateaufieux afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi | | Zonage |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|--|--|--|----------------------------------|
| Châtillon-sur-Cher, village de la Haye-Jallet | Châtillon-sur-Cher A la Haye-Jallet, les parcelles 1702 à 1704, classées en AOC « Touraine », sont actuellement plantées et zonées en Uh. Elles s'insèrent par ailleurs dans un tissu bâti qui semble pour une bonne part agricole. L'Institut demande que ces parcelles soient rattachées à la zone A adjacente au nord. |  <p>Les parcelles citées sont intégrées au village de la Haye Jallet (zone Uh). Elles ne sont pas bâties. Néanmoins, le classement en zone A des parcelles 1702 à 1704 implique également le retrait de la parcelle 1705 (bâtie) de la zone UH.</p> | | Zonage |
| Secteur des « Quatre Piliers » à Noyers-sur-Cher | Noyers-sur-Cher La qualité des situations viticoles fait que le secteur des « Quatre Piliers » sera proposé au classement en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». Or le zonage prévu en Ub des parties sud des parcelles 992 à 999 les priverait de tout accès et condamnerait leur exploitation agricole. L'INAO demande donc de les zoner entièrement en A, de même que la parcelle 1004 (intégralement zonée en UB), qui se rattache manifestement à la parcelle 1003 et non à la 1005 (bâtie) qui la longe. L'étroitesse de cette parcelle 1004 la rend de toute façon non constructible. |  <p>Le classement en zone A de ces parcelles pourrait se justifier au regard de la nécessité de maintenir l'accès aux parcelles agricoles. Idéalement, il faudrait classer en zone A l'ensemble des parcelles localisées au nord de la voie.</p> | | Zonage |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|--|---|--|----------------------------------|
| Saint-Aignan-sur-Cher : zone 2AUi et AU | <p>Saint-Aignan Au sud de l'agglomération de Saint-Aignan (sur « Vau de Chaume » et « Les Gâches »), des zones 2AUi et AU empiètent sur des coteaux viticoles globalement exposés au sud, et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». L'INAO demande le retrait du secteur 2AUi (actuellement planté en vigne), et a minima de limiter le secteur AU à la seule pointe formant un rentrant dans le secteur UE, de manière à réduire la superficie AOC consommée, et à laisser une parcelle agricole de forme plus facilement exploitable, et présentant une plus faible surface de contact avec le secteur agricole.</p> | <p>Concernant la zone AU, il s'agit du seul secteur à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme une commune pôle dans le PADD, il est nécessaire de garantir les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin d'être moins impactant sur la zone AOC, le secteur pourrait être redélimité dans sa partie sud. Le secteur d'extension "Chemin des Ormeaux" a fait l'objet d'un effort de réduction considérable suite au 1er arrêt de projet notamment afin de limiter les incidences sur l'activité agricole et sur les périmètres AOC. Le secteur a donc été divisé en deux susceptibles d'accueillir respectivement 15 logements (soit 30 logements au total sur un objectif de production global de logements neufs de 153 logements sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Il s'agit des seuls secteurs d'extension retenus par la commune, le reste des logements neufs étant à construire en densification.</p> <p>La zone 2AUi, n'est en l'état pas ouverte à l'urbanisation, mais est importante pour le développement économique d'un des pôles du territoire. Le secteur resterait classé en 2AUi.</p> | | Zonage |
| Saint-Aignan, zones Nzp « La Mifrerie Nord » et « La Caillette Nord » | <p>Un secteur d'environ 5 ha est zoné en Nzp sur « La Mifrerie-Nord » et « La Caillette-Nord », pour étendre les parkings du zoo de Beauval. Classés en AOC/AOP « Touraine », ces terrains s'insèrent dans un secteur viticole largement planté. Alors qu'ils sont aujourd'hui zonés en A dans le plan d'urbanisme actuellement opposable, il apparaît qu'ils ont pour une bonne partie fait l'objet de travaux de terrassement à la pelleuse, en violation du règlement du document d'urbanisme actuel. L'INAO ne peut que le regretter et demande a minima que les terrains encore intacts du secteur soient zonés en A.</p> | <p>Un classement en zone Agricole ne permettrait pas un retour des sites vers l'activité agricole étant donné leur acquisition et leur occupation actuelle par le ZooParc. Le classement en zone Nzp a vocation à prendre en considération l'évolution de l'occupation des sols et à encadrer le développement et l'aménagement des aires de stationnement.</p> | | Zonage |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|--|--|--|----------------------------------|
| Sassay, parcelle 41 sur « La Tenue du Moulin » | D'une superficie de près de 70 ares, la parcelle 41, sur la « Tenue du Moulin », plantée en vigne, a été identifiée en 2019 en « Touraine Oisly », et figure naturellement dans le projet de délimitation parcellaire de cette dénomination, de même que le secteur attenant immédiatement au nord-est (également planté en vigne). Pour des raisons liées au potentiel viticole de cette parcelle, l'INAO demande qu'elle soit rattachée au secteur A adjacent. Si cette surface (prévue en UB dans le premier arrêt du projet) s'avérait indispensable au développement de la commune, elle pourrait sans doute être trouvée également aux « Sablons ». | Il est important de rappeler que la localisation des secteurs en extension a été étudiée au regard des enjeux multiples à prendre en compte et a fait l'objet d'une analyse multi-critères suite à laquelle la commune a retenu les secteurs de développement stratégique au regard de son projet de territoire. | | Zonage |
| Seigy, secteurs At* | Seigy A proximité des hameaux de la Touche et du Carroir, plusieurs secteurs ont été zonés en At* (STECAL correspondant à des « hébergements hôteliers et touristiques en lien direct avec la valorisation de l'activité agricole »). Tous sont situés sur des terrains classés en AOC/AOP « Touraine ». Sans être opposé au principe de telles zones, l'Institut s'interroge sur leur justification et leur bien-fondé aux endroits retenus. Les deux petites, vers la Touche, sont disjointes et tendent à créer un mitage de l'espace viticole. Celle du Carroir représente un total de plus de 80 ares, qui tend à fragmenter un espace agricole. La relocalisation des STECAL en continuité de zones déjà bâties est attendue par les services de l'INAO. | La justification des STECAL At* sur la commune de Seigy pourra être renforcée. Les secteurs ne correspondant pas à un projet concret devront être supprimés. L'emprise des STECAL pourra être revu afin de correspondre à la délimitation des projets. | | Zonage |
| Seigy, hameau du Grand Chardon | Rien ne justifie le zonage en UB de la parcelle 1502 au sud du hameau du Grand Chardon, dans un secteur classé en AOC/AOP « Touraine ». Cette parcelle semble faire partie du très vaste jardin de la maison bâtie sur la parcelle 1501. Le zonage en UB de la parcelle 1502 autoriserait sa construction après une cession, ce qui accroîtrait un développement urbain linéaire. L'Institut demande donc que la parcelle 1502 soit zonée en A ou N. | La parcelle 1502 fait l'objet d'un permis de construire. Son classement en zone UB vise à prendre en considération les droits à construire accordés. | | |
| Seigy, zone AU la Souriterie | A l'ouest du chemin de la Souriterie, l'INAO ne s'oppose pas au zonage en AU d'un secteur classé en AOC/AOP « Touraine » et maintenant largement mité par l'urbanisation et devenu quasiment inexploitable. En revanche, l'Institut souhaite le retrait du projet du secteur AU situé à l'est de ce chemin. | Il me semble que le secteur à l'est du chemin de la Souriterie a déjà été supprimé. Des informations supplémentaire seront demandées à l'INAO sur la localisation du secteur cité. | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L’AVIS | | |
|--|--|---|--|--|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Néant | Introduction Plusieurs remarques faites par la Chambre d’Agriculture lors de la réunion des personnes publiques associées, suivie d’observations complémentaires transmises en janvier 2020 à la communauté de communes dans le cadre du premier arrêt de projet, ont été prises en compte. | Pas de modification | | |
| Evolution des sites d’exploitation existants en zone UA, UB et UH. | Réserve Plusieurs sites d’exploitation agricole ont été recensés en zones Ah, ainsi qu’en cœur de bourgs ou de hameaux (zones UA, UB, UH). Le règlement autorise seulement les évolutions et mises aux normes des sites d’exploitation dans les zones UA, UB, UH. En zone agricole Ah, seules les extensions et mises aux normes sont autorisées. Afin de permettre le développement de ces entreprises agricoles, nous vous invitons à adapter le règlement pour permettre les nouvelles constructions liées à l’évolution des sites d’exploitation existants dans ces zones (constructions, extensions, annexes) . | Il pourrait être envisagé d’autoriser les constructions nouvelles, extensions et annexes liées à l’évolution et à la mise en aux normes des exploitations sous réserve de respecter le principe de réciprocité. | | Règlement écrit (zones UA, UB et UH) |
| Exploitations en zone N | Réserve <u>Exploitations en zone N</u> Il est possible que des sites d’exploitation soient localisés en zone N Par exemple, <i>Angé</i> o EARL LECLAIR au 50, route de la vallée <i>Pouillé</i> o EARL Domaine de la Rochette, 79 rue de Montrichard Nous vous invitons à privilégier un classement en A de ces sites agricoles . Afin de ne pas empêcher le développement éventuel d’entreprises agricoles qui seraient classées en N, nous vous invitons à autoriser en zone N les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants dans ces zones . | Les deux exploitations citées seront classées en zone A. Le règlement de la zone N pourra être modifié afin de permettre les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants. | | Zonage et règlement écrit de la zone N |
| Projet Méthycentre à Angé | Réserve <u>Projet Méthycentre au lieu-dit le Préau à Angé</u> La zone Ai* au lieu-dit le Préau ne permet pas les constructions agricoles, ce qui pourrait être pénalisant compte-tenu de sa proximité au site d’exploitation. La zone prévue pourrait faire l’objet d’un zonage spécifique, ou être intégrée en Zone A si le règlement n’est pas limitant pour le projet d’énergie renouvelable. | Pas de modification : La zone Ai* constitue un zonage spécifique correspondant au périmètre du projet de méthycentre. L’exploitation agricole n’aura pas vocation à s’étendre sur ce périmètre. | | Zonage et règlement écrit |

| | | | |
|--|--|---|-------------------------------------|
| Secteur Nlc Les Charbonniers | <p>Réserve</p> <p>o Nlc Les Charbonniers à Saint-Aignan-sur-Cher</p> <p>Le projet touristique lié au Zoo de Beauval, au lieu-dit les Charbonniers, est si en partie Nord Est en contiguïté de vignes. Pour éviter tout problème cohabitation et de contraintes d'exploitation de ce vignoble en milieu rural, ne demandons que le projet soit limité au chemin situé à l'Est du secteur, excluant la parcelle AR n°70. A minima, il conviendra de prévoir dans règlement un recul suffisant des hébergements touristiques (au moins mètres) par rapport aux vignes présentes au Nord et à l'Est de ce STECAL (parcelles AR 1 à 9, 62 à 64 entre autres).</p> <p>Nous demandons également à prévoir des accès au sud, et éviter le chemin de Charbonniers au Nord Est très emprunté à des fins agricoles.</p> | <p>La Chambre d'Agriculture semblait avoir donné son accord à cette délimitation du secteur au regard des arguments du ZooParc de Beauval. Cela implique une réduction considérable du STECAL mais le périmètre restant reste important.</p>  <p>L'OAP thématique « Franges Urbaines » pourrait être complétée dans son volet relatif aux Zones Non Traitées en intégrant un recul de 50 mètres pour l'implantation des constructions à vocation autre qu'agricole et HLL par rapport à la limite de la zone agricole.</p> <p>Pas de modifications : Concernant les accès, ils relèvent du projet porté par le Zoo de Beauval. Le règlement ne saurait spécifier la localisation d'un accès et le secteur ne fait pas l'objet d'une OAP.</p> | OAP thématiques Franges urbaines |
| Zone Ai au lieu-dit Les Bois de la Paroisse à St Romain sur Cher | <p>Réserve</p> <p>o Zone Ai au lieu-dit Les Bois de la Paroisse à Saint-Romain-sur-Cher</p> <p>Une zone Ai est identifiée au Nord de l'autoroute A85. Nous vous invitons dans le règlement à ne pas autoriser des activités nuisantes pour le vignoble qui jouxte cette zone Ai en partie Nord (poussières, rejets polluants, odeurs...), ou qui pourrait porter atteinte à l'image et au développement oenotouristique de l'AOP.</p> | <p>Le règlement écrit pourrait être complété dans ce sens (même si ce type de règle dépasse le cadre du PLU).</p> | Règlement écrit |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|--------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Projet photovoltaïque à Méhers | <p>o <i>Nenr - Projet photovoltaïque à Méhers</i></p> <p>Il est prévu un STECAL Nenr de 9,9 ha pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol à Méhers.</p> <p>Il conviendrait d'inscrire ce STECAL sur les espaces de faibles enjeux agricoles notamment à l'Est (cf cartographie des potentiels agronomiques). Le secteur à enjeu maraîchage (notamment sur les parcelles ZD 43) serait à exclure, classer en A et remettre en état pour mise en valeur agricole.</p> <p>Plusieurs parcelles plus au sud, au lieu-dit Les Terres Noires à Chatillon-sur-Cher, présentant un potentiel agricole limité, pourraient éventuellement être intégrées au projet photovoltaïque.</p> | La délimitation de la zone Nenr correspond au périmètre communiqué par le porteur de projet. Néanmoins, le projet d'implantation ayant évolué, la localisation du STECAL serait modifiée en conséquence. | | Zonage |
| ER 90 à Contres | <p>o <i>ER n°90 à Contres</i></p> <p>Cet emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration prévoit une superficie de 4,8 ha correspondant à des mesures compensatoires trop impactantes en matière de consommation d'espace. Nous vous invitons à réduire la superficie de l'emplacement réservé ER n°90 aux seuls besoins d'équipement.</p> | La délimitation de l'ER 90 pourra être revue au plus près du besoin en équipement | | Zonage |
| Classement en zone A | <p><u>Classement des zones A/N</u></p> <p>Nous vous rappelons que sur les pâtures et surfaces en gel, ainsi que les friches ayant un potentiel agricole, un classement en A est à privilégier. Au lieu-dit Les Dix bosselées au Nord de Sassay, plusieurs parcelles cultivées seraient à classer en A (parcelles OB 17, 19, 51...).</p> | Un classement en zone A des parcelles citées pourra être envisagé. | | Zonage |
| EBC | <p><u>Espaces Boisés Classés</u></p> <p>De manière générale, nous vous invitons à ne classer que les bois ayant un réel intérêt paysager et écologique, et à se réinterroger sur le classement de certaines parcelles ou bois qui ne sont plus existants.</p> | Pas de modifications : La délimitation des EBC a été réalisée au plus près de l'existant et de manière à tenir compte de l'intérêt paysager et écologique des boisements. | | Zonage |
| Changement de destination | <p><u>Changements de destination</u></p> <p>Il conviendra de s'assurer que les changements de destination ont été prévus pour permettre l'évolution de certains bâtiments d'exploitation.</p> | Pas de modifications | | Zonage |
| Zones humides | <p><u>Zones humides</u></p> <p>La cartographie des zones humides de fortes potentialités (annexe 5.16.) pose question dans certains secteurs qui n'apparaissent pas spécialement humides (Exemple : Saint Romain Est au lieu-dit le Landin).</p> | <p>Pas de modifications</p> <p>La cartographie des zones humides correspond à une enveloppe de pré-localisation. Le règlement écrit dispose que, sur ces secteurs, des études complémentaires seront à réaliser afin de vérifier le caractère avéré ou non de la présence de zones humides.</p> | | Zonage |

| | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|-------------------------------|
| <p>Voirie rurale et agricole</p> | <p><u>Voirie rurale et agricole / circulation des engins agricoles</u></p> <p>Dans le cadre d'aménagements futurs, nous vous invitons à veiller à la possibilité d'usage des voiries rurales par les engins agricoles : largeur suffisante, aménagements routiers appropriés, stationnements routiers hors emprise de circulation nécessaire... en prévoyant par exemple des emplacements réservés.</p> <p>Un nombre de places de parking suffisants sur l'opération serait à prévoir dans le principe des OAP, afin d'éviter les futurs stationnements sur l'emprise publique, susceptibles de gêner les circulations des engins agricoles.</p> | <p>Possibilité de rajouter dans les principes généraux des OAP le principe selon lequel l'usage des voiries rurales par les engins agricoles devra être pris en compte dans l'aménagement.</p> <p>Pas de modifications : Le nombre de stationnements à prévoir est défini par le règlement écrit.</p> | | <p>OAP et règlement écrit</p> |
| | <p><u>Transitions paysagères - OAP</u></p> <p>Nous soulignons l'intérêt des OAP sectorielles et thématiques qui prévoient des franges ou des espaces de transition paysagère en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles.</p> <p>Il conviendra de s'assurer de leur mise en œuvre, que ce soit pour des zones U ou AU proches de zones cultivées, et prenant en compte les dernières dispositions de la réglementation ZNT.</p> <p>Par exemple, il conviendrait de prévoir un espace au Nord-Est de la zone AU rue du Paradis à Soings-en-Sologne, ainsi qu'au Nord de la zone 1AU du Bourg de Sassay (proximité de vignes).</p> | <p>Modification à faire : prévoir une frange paysagère au nord-est de la zone AU rue du Paradis à Soings-en-Sologne et au nord de la zone 2AU du Bourg de Sassay (si maintenue).</p> | | |

AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION BLÉSOISE

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|-----------------------------|--|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Densification | <p>En localisant 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines, le projet s'inscrit bien dans un objectif de renouvellement urbain. Le principe de densification pourrait avantageusement être développé et précisé. Le potentiel au sein des enveloppes urbaines est très important, notamment au niveau des parcelles déjà urbanisées, souvent de très grandes tailles.</p> <p>Vu le succès de l'opération menée par le SIAB sur son territoire, nous sommes disponibles pour échanger sur la démarche BIMBY (Build in my backyard) si vous souhaitez la reproduire. L'objectif est de favoriser la production et la transformation d'une offre de logements bien situés, à proximité des services et des réseaux, en accompagnant les habitants volontaires.</p> | Pas de modifications | | Néant |
| Densité | Les densités prescrites moyennes minimales (de 8 à 15 logements par ha) semblent faibles. A titre informatif, le SCoT Blaisois préconise des densités minimales de 10 à 15 lgt/ha pour les communes rurales, de 15 à 20 pour les communes relais, et supérieures pour le cœur d'agglomération. | <p>Concernant les objectifs de densité minimale fixés dans le cadre du PADD, elles ont été retenues au regard de la réalité du territoire et dans un objectif de renforcement de la densité moyenne. En effet, la densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la densité moyenne définie est de 11 logements /ha.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> | | PADD |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--------------------------|---|--|--|----------------------------------|
| Développement économique | Les surfaces laissées en extensions pour le développement économique et commercial (84 ha) semblent encore importantes. | Un réel effort a été réalisé par la CCV2C pour réduire les surfaces en extension à vocation économique en vue du second arrêt de PLU. La justification du besoin en surfaces à vocation économique a également été étoffée. Pas de modifications : La CCV2C n'envisage pas de revoir sa stratégie de développement économique. Quelques secteurs de développement économique pourront être exclus à la marge (ex : secteurs en zone UI à Thésée). | | Zonage |
| Logements sociaux | Concernant le logement locatif social , il serait intéressant de préciser le taux actuel par commune (diagnostic), et de préciser les besoins par commune traduits par des objectifs dans certaines OAP (justification des choix). L'objectif global d'environ 25 logements sociaux supplémentaires (chiffré dans les OAP), soit 2,5 logements par an, paraît faible au regard de l'objectif indiqué dans la justification des choix (« maintenir le taux à 7,5 % des résidences principales ») et des besoins diversifiés pour les jeunes, les saisonniers, les seniors, les ouvriers, les familles mono-parentales... | L'objectif de production de 25 logements sociaux supplémentaires est cohérent avec l'orientation du PADD de maintenir le taux à 7,5% des résidences principales. Néanmoins, une augmentation des objectifs de logements sociaux définis dans les OAP pourra être envisagée. Il conviendra de renforcer les justifications concernant l'objectif de production de logements sociaux. Le rapport de présentation intégrera l'objectif de production de LS par commune. | | RP, OAP et règlement |
| Paysage et patrimoine | On peut souligner la volonté d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine. La question des formes urbaines pourrait être plus détaillée. Certaines préconisations d'intégration paysagère, indiquées en OAP, pourraient gagner en force en étant intégrées au règlement. | Pas de modifications : La question des formes urbaines est majoritairement traitée dans le cadre du règlement écrit. Les formes urbaines des constructions au sein des zones d'activités économiques ont également fait l'objet de préconisations dans le cadre de l'OAP thématique « commerce et artisanat ». La CCV2C a souhaité mettre l'accent sur l'intégration paysagère des constructions et la préservation du patrimoine bâti sur les secteurs à enjeux. Le recours à l'outil OAP a été réfléchi et privilégié pour sa souplesse et son caractère pédagogique. | | OAP et règlement |
| Stratégie commerciale | La stratégie commerciale pourrait être davantage développée, en précisant le diagnostic commercial (nombre de grandes et moyennes surfaces, taille, localisation...) et en localisant des secteurs préférentiels limités de maintien ou création de surfaces commerciales. Le commerce de flux pourrait également être davantage régulé, afin de limiter le risque de vacance commerciale en cœur de bourgs. | Pas de modifications : La stratégie commerciale est développée dans le cadre de l'OAP thématique « commerce et artisanat ». La CCV2C ne souhaite pas contraindre excessivement l'implantation de surfaces commerciales. | | RP et pièces réglementaires |
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Diagnostic | Diagnostic L'ajout d'une carte dans le diagnostic permettrait de visualiser les territoires et communes limitrophes. | Une cartographie du contexte territorial sera ajoutée au diagnostic | | RP diagnostic |

| | | | |
|------|---|--|------|
| PADD | <p>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 pour une hausse d'environ 8 %.</p> <p>Concernant la limitation de l'exposition aux risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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) pour permettre l'écoulement des eaux de ruissellements, issues notamment des fortes pluies et débordement de cours d'eau, vers les exutoires naturels). | <p>Concernant le scénario démographique retenu, il a été débattu dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et présenté aux PPA le 11 avril 2017. Aucune remarque n'avait alors été formulée à ce sujet.</p> <p>De plus, ce scénario est justifié dans le cadre du RP de la manière suivante :</p> <p>Le scénario de développement retenu pour la période 2013-2029 correspond au scénario n°3 jugé à la fois ambitieux et réaliste. Il projette un taux d'évolution annuel moyen de 0,76% permettant d'atteindre environ 39 100 habitants soit un gain de population de 280 habitants par an en moyenne. Ce scénario a été retenu pour sa pertinence au regard des paramètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ La tendance démographique observée sur la période précédente (c'est-à-dire un taux de croissance annuel moyen de +0,4%) et la volonté politique de revenir à un taux de croissance similaire à celui observé avant la crise de 2008 (+0,6% entre 1999 et 2008), ◆ Le scénario de développement retenu sur le territoire de l'ex-Cher à la Loire (soit un taux de croissance annuel moyen de +0,6% sur la période 2013-2029), ◆ Les politiques publiques portées par l'intercommunalité en matière de développement économique visant à accueillir des entreprises nouvelles et créer des emplois. <p>Il n'est pas envisagé de revoir le projet de territoire.</p> <p>Concernant la limitation de l'exposition aux risques : La démarche de développement par le SIAB en matière de gestion des eaux pluviales est intéressante. Néanmoins, il n'est pas envisagé de revoir le projet de territoire.</p> | PADD |
|------|---|--|------|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|----------------------------------|---|--|---|-------------------|--|-------|--|--|--|------------------|
| Justification des choix | <p><u>Justification des choix</u></p> <p>Certains établissements recevant des écoliers venant du territoire du SIAB, il se 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).</p> <p>Certaines vignes sont enclavées et donc difficilement exploitables, le document peut préciser :</p> <table><tr><td>CM005</td><td>Vigne sur la partie nord-ouest, enclavée par la zone UE (équipement) L'érable.</td></tr><tr><td>ME001</td><td>Vignes dans la partie sud, enclavée.</td></tr></table> | CM005 | Vigne sur la partie nord-ouest, enclavée par la zone UE (équipement) L'érable. | ME001 | Vignes dans la partie sud, enclavée. | <p>Il pourrait être envisagé de développer les justifications relatives à la capacité d'accueil des équipements scolaires. Néanmoins, nous nous limiterons aux établissements localisés au sein du territoire et à l'apport estimé de scolaires lié à la croissance démographique du territoire.</p> <p>La justification des choix sera complétée par la mention des vignes enclavées.</p> | | RP Justifications | | | | | | |
| CM005 | Vigne sur la partie nord-ouest, enclavée par la zone UE (équipement) L'érable. | | | | | | | | | | | | | |
| ME001 | Vignes dans la partie sud, enclavée. | | | | | | | | | | | | | |
| OAP – protection des lisières des réservoirs boisés | <p><u>Remarques générales sur les OAP :</u></p> <p>Les règles générales communes aux OAP apportent de la qualité au projet.</p> <p>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 200 mètres pourrait être augmentée.</p> | <p>La distance pourrait être augmenté à 50 mètres afin d'être cohérent avec les territoires limitrophes.</p> | | OAP sectorielles | | | | | | | | | | |
| OAP sectorielle – préservation des vergers | <table><tr><td>OAP sectorielle</td><td>Remarques</td></tr><tr><td>CF001</td><td>Est-il possible de préserver le verger existant ?</td></tr><tr><td>CF002</td><td>Est-il possible de préserver le verger existant ?</td></tr><tr><td>CC001</td><td>Est-il possible de préserver les vignes existantes ?</td></tr><tr><td>CM003</td><td>Est-il possible de préserver les vignes et le verger existants ?</td></tr></table> | 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 ? | <p>CF001 : la conservation du verger implique la réduction de moitié du secteur d'extension.</p> <p>CF002 : Possibilité d'intégrer une orientation portant sur la conservation, dans la mesure du possible du verger. Néanmoins, cela pose question quant à la densité imposée sur le secteur.</p> <p>CC001 : Les vignes sont présentes sur la frange ouest, il pourra être étudié de réduire la surface du secteur afin de les préserver.</p> <p>CM003 : La préservation du verger et des vignes existantes implique la réduction de moitié de la surface du secteur d'extension.</p> | | OAP sectorielles |
| 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 | <p><u>Règlement</u></p> <p>- Part de surfaces végétalisées et/ ou non imperméabilisées : l'emploi simple du « et » retraits 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...</p> | <p>Pas de modifications : L'emploi du « et/ou » vise à laisser plus de souplesse dans la mise en application de la règle et à permettre notamment le recours à des revêtements perméables pour des aires de stationnement ou voies d'accès.</p> | | Règlement | | | | | | | | | | |
| Actualisation du diagnostic | <p>Diagnostic</p> <p>— p.27 à actualiser pour correspondre aux données de la p.62 du rapport de présentation</p> | <p>Les données seront mises à jour</p> | | Rapport de présentation | | | | | | | | | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|-----------------------------|---|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Néant | <p>Agglopolys, qui élabore également un PLU intercommunal, émet un avis favorable au présent document et souligne les points de comparaison entre nos démarches tout en préservant les spécificités de nos territoires :</p> <ul style="list-style-type: none">- atténuer l'exposition aux risques et préserver les paysages, le patrimoine et l'environnement,- répondre aux besoins du territoire,- apporter une cohérence d'ensemble au territoire et de la qualité aux projets. <p>Vous trouverez en annexe des questionnements dont les réponses nous aideront à parfaire notre compréhension du dossier. Nous sommes en effet confrontés à des problématiques territoriales similaires sur Agglopolys et, afin de trouver le bon équilibre entre la réponse aux besoins de nos habitants et usagers et la préservation de la qualité de nos territoires, vos approches nous seront certainement utiles. Croyez bien que nous connaissons la difficulté d'élaborer un document aussi complexe qu'un PLUi, aussi nos remarques ne sont bien que des demandes de précisions.</p> | Pas de modifications | | Néant |
| | <p><u>Remarques générales</u></p> <p>Pour l'habitat, avez-vous étudié des densités supérieures ?</p> <p>Agglopolys encourage à une gestion alternative des eaux pluviales au plus près du point de chute. Comptez-vous mettre en place ce type de projet ?</p> <p>Agglopolys prend note de la vigilance collective à avoir concernant la ressource en eau, et de la régulation des captages supplémentaires permettant d'assurer l'équilibre de la nappe phréatique.</p> | <p>Concernant les objectifs de densité minimale fixés dans le cadre du PADD, elles ont été retenues au regard de la réalité du territoire et dans un objectif de renforcement de la densité moyenne. En effet, la densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la densité moyenne définie est de 11 logements /ha.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> <p>Concernant la gestion alternative des eaux pluviales, le règlement encourage l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : «Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les</p> | | |

| | | | | |
|--|---|--|--|---------------------------|
| | | aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés. » | | |
| | <p>Diagnostic</p> <p>Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le diagnostic présentant les territoires et communes limitrophes.</p> <p>Quel est le nombre de moyennes et grandes surfaces commerciales actuel ? Leur surface ? Leur capacité d'extension ? Quelle régulation envisagez-vous pour protéger le commerce de proximité ?</p> <p>Certains établissements recevant des écoliers venant du territoire d'Agglopolys, quelle est la capacité d'accueil actuelle des collèges et lycées ? Quelle est la part actuelle d'écoliers fréquentant des établissements au sein d'Agglopolys ?</p> | <p>Une cartographie du contexte territorial pourra être ajoutée au diagnostic.</p> <p>Des éléments concernant la surface actuelle, le taux d'occupation des ZAE et notamment des zones commerciales et du rythme de commercialisation pourrait être rajouté.</p> <p>L'OAP « Commerce et Artisanat » a vocation à organiser le développement économique à l'échelle de la C.C Val de Cher Controis et à renforcer l'attractivité des centralités et leur offre commerciale de proximité.</p> | | Diagnostic |
| | <p>PADD</p> <p>Vous avez fait le choix d'un scénario démographique ambitieux, avec 11 % d'habitants supplémentaires. A titre comparatif, le PLUi d'Agglopolys a pour objectif 6 750 habitants supplémentaires, soit une hausse d'environ 6,5 %.</p> <p>Comment conciliez-vous cet objectif avec les grandes orientations qui vont dans le sens d'une préservation des paysages, de l'environnement, des formes urbaines et du patrimoine ?</p> | <p>Plusieurs moyens ont été mis en œuvre afin de limiter l'incidence du développement démographique du territoire sur les paysages, l'environnement, les formes urbaines et le patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densification du tissu urbain existant, - Augmentation de la densité des opérations d'aménagement à vocation d'habitat en cohérence avec le tissu environnant, - Encadrement de la programmation et de l'aménagement des secteurs stratégiques de développement futur via les OAP, - Réalisation d'une OAP thématique « franges urbaines et paysagères », - Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et des éléments patrimoine bâti et paysager à conserver, - Etc... | | PADD |
| | <p>Justification des choix</p> <p>Est-il possible de préciser l'impact du scénario retenu sur les équipements existants, notamment les collèges et lycées publics et privés dans et hors territoire ?</p> | Le scénario retenu a pour vocation de maintenir les équipements et notamment les équipements scolaires sur le territoire. | | Rapport de justifications |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|-----------------------------|--|--|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Aménagement routier | <p>1. <u>En matière d'aménagement routier</u> :</p> <p>Ce territoire est concerné par plusieurs aménagements routiers départementaux. Trois projets majeurs mentionnés au PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables) :</p> <p>➤ La déviation de Chémery</p> <p>Le tracé préférentiel de la déviation est arrêté ; le montage du dossier d'étude d'impact est en cours.</p> <p>➤ La déviation de Contres (section sud entre route de Selles sur Cher et route de Saint Aignan sur Cher)</p> <p>Plusieurs variantes de tracés sont actuellement à l'étude.</p> | <p>Pas de modifications : les projets sont mentionnés au PADD et pris en compte dans le cadre des projets de développement futur.</p> | | Néant |
| | <p>➤ L'étude de réalisation d'un demi-échangeur autoroutier sur l'Autoroute 85 au sud du Cher</p> <p>Afin d'améliorer la desserte du ZooParc de Beauval, ce demi-diffuseur sera complété d'une voie de liaison vers le ZooParc incluant des sections neuves et le réaménagement de voies existantes.</p> <p>Ainsi que la sécurisation de carrefours routiers, et notamment la création d'un giratoire Route Départementale (RD) 976 / 158 à Angé et d'un giratoire RD 675 / 21 à Oisly pour lesquels les travaux sont prévus en 2020.</p> | <p>Ce projet étant à l'étape d'étude de faisabilité, il n'est pas possible de l'intégrer au projet de PLUi.</p> | | Néant |
| Divers | <p>Enfin, quelques remarques à prendre en considération sur les éléments du PLUi:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ apparition de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural à Mareuil sur cher,✓ apparition des enveloppes de pré-localisation des zones humides de forte probabilité du SAGE Cher aval, pour lesquelles il est demandé de vérifier leur présence dans le cadre d'un projet,✓ apparition de dispositions applicables aux corridors écologiques,✓ les zones de développement futur d'habitations à Chémery sont pour certaines proches de la déviation (mais déjà au PLU actuel), suffisamment proches pour rendre nécessaires des protections phoniques en cas d'application du critère d'antériorité (si dépôt du PC avant la date d'ouverture de l'enquête de DUP. | <p>Il sera demandé des compléments d'information concernant les trois premières remarques.</p> <p>Enfin, concernant les zones de développement futur d'habitations à Chémery, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées pourrait faire mention des obligations d'isolation acoustiques liées au projet de déviation.</p> | | OAP |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|-----------------------------|---|--|--|----------------------------------|
| Aménagement foncier rural | <p>2. <u>En matière d'aménagement foncier rural</u> :</p> <p>Trois points sont à soulever :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une vérification sera faite par un géomètre en charge de l'aménagement foncier de Châteauneuf sur le devenir des parcelles qui acquièrent le statut de parcelles constructibles (3 secteurs dont 1 est inclus dans l'aménagement foncier). ➤ les potentialités foncières de la commune de Chémery sont bien toutes situées à l'intérieur de la courbe dessinée par le projet de déviation du bourg. ➤ de façon générale, l'optimisation de la construction en utilisant les dents creuses et la densification sont évidemment les bonnes pistes pour éviter la consommation d'espace, mais force est de constater que certaines communes (en particulier au bourg de Seigy) sont situées très (trop) près de cours d'eau qui ont déjà débordé. | Pas de modifications. | | Néant |
| Développement touristique | <p>3. <u>En matière de développement touristique</u> :</p> <p>Il convient de porter à connaissance les éléments suivants concernant la commune de Thenay :</p> <p>Le département, dans le cadre de sa politique de soutien au développement touristique, a été informé d'un projet d'hébergements insolites (tipis et yourtes) au droit de la partie "haute" des parcelles AT 56, 57, 58 et 70. Pour que ce projet puisse aboutir, il conviendrait que le classement "Zone Naturelle de Loisirs - NI" soit appliqué à la surface concernée de l'emprise du projet. Le classement projeté dans le document soumis à avis étant "Zone Naturelle - N" il y a donc impossibilité de construire même pour de l'habitat mobile. Il semble, cependant, que des éléments détaillés aient déjà été portés à la connaissance de la communauté de communes du Val de Cher Controis en ce sens par les pétitionnaires, sans effet à ce jour.</p> | Un STECAL a été identifié pour ce projet. | | |
| Pratique de sport de nature | <p>4. <u>En matière de pratique de sport de nature inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) :</u></p> <p>Il convient de mettre à jour l'annexe 5.9 "plans départementaux". Vous trouverez à cet effet, la liste actualisée des délibérations communales relatives aux PDIPR et PDESI.</p> <p>Par ailleurs, l'annexe 5.14 "Emplacements réservés" comprend un grand nombre de projets susceptibles d'impacter les sites de pratique de sports de nature inscrits aux PDIPR et PDESI (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, d'aires de stationnement...) ou bien les compléter (création d'accès, d'aire de pique-nique, de desserte, de voirie...).</p> <p>Il conviendra, lors de la conception des aménagements, de prendre en considération les itinéraires figurant à ces plans, dont des extraits peuvent être transmis sur simple demande.</p> <p>Dans le cas où les projets auraient une incidence négative sur les itinéraires et les sites du PDESI, il conviendra de saisir préalablement la commission départementale des espaces, sites et itinéraires (CDESI) de Loir-et-Cher, au conseil départemental.</p> | L'annexe 5.9 « plans départementaux » sera mise à jour | | |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--------------------|--|--|--|----------------------------------|
| Patrimoine naturel | <p>5. <u>En matière de patrimoine naturel</u> :</p> <p>J'attire votre attention sur le fait que :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ page 147, à Noyers-sur-Cher, la zone industrielle à développer semble se trouver pour partie en zone inondable,✓ page 217, à Saint-Aignan, STECAL de 3ha28a au Moulin de Bout de Chien, à destination de projet d'hébergements saisonniers pour les employés de Beauval : n'existe-t-il pas de risque inondation sur ce secteur ? | <p>La zone industrielle située en zone inondable à Noyers-sur-Cher n'a pas vocation à être développée. Le classement en zone UI vise à permettre la mise aux normes et l'évolution des activités économiques déjà implantées dans la zone.</p> <p>Le STECAL Azh située à Saint-Aignan-sur-Cher et destiné à l'accueil d'hébergements saisonniers n'est pas soumis au risque d'inondation et accueille déjà des hébergements destinés aux saisonniers du ZooParc de Beauval.</p> | | |
| | <p>Les enjeux liés au patrimoine naturel sont globalement bien pris en compte. Il conviendrait toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ d'actualiser l'annexe 5.8 ENS en modifiant le fiches présentées et en ajoutant l'ENS des Buttes de Blumonts, des Prairies du Fouzon. Cette actualisation est également nécessaire dans l'évaluation environnementale P 110 et 111.✓ de mettre plus en avant la préservation des paysages des ravins ou rouères en rive gauche de la Vallée du Cher, pas ou peu abordée dans les éléments de diagnostic et de prescriptions. Ces paysages donnent à ce territoire un caractère singulier, support à des activités éco-touristiques qu'il semble nécessaire de préserver voire améliorer. L'exemple de l'ENS de la Grosse Pierre à Mareuil-sur-Cher et son chemin de randonnée inscrit au PDESI.✓ de mettre en évidence l'intérêt majeur de la Vallée du Cher pour les populations de chiroptères. Certains secteurs sont reconnus régionalement et pourraient avoir un caractère d'enjeu interrégional selon de récentes observations. Cet enjeu doit pouvoir être retranscrit dans les prescriptions d'aménagements en mentionnant, au même titre que les TVB, les trames noires. Les prescriptions attenantes à ces zones sont de l'ordre de l'éclairage extérieur et du développement de certaines infrastructures. L'objectif 2 du PADD pourrait ainsi être amendé en ce sens. | <p>L'annexe 5.8 ENS ainsi que l'évaluation environnementale seront actualisés afin d'intégrer l'ENS des Buttes de Blumont (déjà intégré au dossier de PLUi dans le cadre du 2nd arrêt) et des Prairies du Fouzon.</p> <p>Le diagnostic et les prescriptions paysagères pourraient être complétés en intégrant les secteurs concernés par les paysages des ravins et rouères en rive gauche de la Vallée du Cher.</p> <p>L'évaluation environnementale en fonction des ajouts intégrés au PLUi, pourra être complétée plus spécifiquement pour ce secteur</p> <p>L'évaluation environnementale sera complétée par les enjeux relatifs aux populations de chiroptères. Néanmoins, aucune étude spécifique à la trame noire n'a été menée jusqu'à présent. Il semble donc complexe d'intégrer cet enjeu à cette étape de l'étude.</p> <p>La possibilité d'ajouter dans le règlement écrit partie TVB des recommandations relatives aux chiroptères (éclairage notamment) spécifique à la Vallée du Cher sera étudiée.</p> <p>Compte tenu de l'état d'avancement du dossier, il n'est pas envisagé de modifier le PADD.</p> | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Démographie | <p>Démographie</p> <p>Le diagnostic indique un taux de croissance démographique annuel de 0,38 % entre 2008 et 2013, et 0,6 % entre 1999 et 2008. L'évolution annuelle moyenne de population de l'actuelle communauté de communes étant de 0% de 2012 à 2017 (source : INSEE) et son taux de variation annuel moyen 2011-2016 étant de 0,03% (source : INSEE – PILOTE 4.1), l'objectif démographique du PADD (axe 1 objectif 3) d'une croissance de 0,76% par an apparaît ambitieux au regard des tendances récentes observées.</p> <p>Les besoins en foncier, logements, équipements, etc. étant étroitement liés aux objectifs démographiques, ces derniers font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la Région.</p> | <p>Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l'échelle intercommunale de soutenir la croissance du territoire et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix.</p> | | Rapport de justification, diagnostic et PADD |
| Coopération et armature territoriale | <p>Coopération territoriale / Armature territoriale</p> <p>Le territoire est à la croisée de deux pôles régionaux (Blois, Tours) et de deux pôles d'équilibre et de centralité (Romorantin-Lanthenay, Vierzon) identifiés dans l'armature territoriale régionale du SRADDET (règle n°2 : Tenir compte de l'armature territoriale régionale). Il paraît utile de replacer le territoire au cœur de l'armature environnante, que ce soit en relation avec les pôles précités ou avec l'autre partie de la communauté de communes, afin de définir des objectifs de coopérations territoriales internes et externes (règle 1 : renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées).</p> <p>Le diagnostic identifie trois centralités à l'échelle du territoire, correspondant aux pôles urbains de Contres, Saint Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher. Le PADD répartit le gain de population selon 4 niveaux de centralité, dont 42% pour les « centralités majeures » précitées à fort potentiel de développement : celles-ci se trouvent par conséquent minoritaires dans le développement projeté (règle 3 du SRADDET : garantir et renforcer les fonctions de centralité des pôles urbains et ruraux sur les territoires).</p> | <p>Il peut être envisagé de faire mention de l'armature territoriale régionale dans le diagnostic et/ou le rapport de justifications.</p> <p>Les centralités majeures accueillent une majorité (42%) de l'offre en logements sur le territoire. Le reste de l'offre en logements est ensuite réparti entre les centralités secondaires (24%), les centralités locales (24%) et les communes rurales (10%). Il est important de rappeler que les centralités secondaires et locales jouent un rôle de centralité de proximité et de polarités intermédiaires non négligeable. Ainsi, le projet de PLUi répond à la règle n°3 du SRADDET : garantir et renforcer les fonctions de centralités pôles urbains et ruraux sur le territoire.</p> | | Rapport de justification, diagnostic et PADD |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Artificialisation des sols et consommation foncière | <p>Artificialisation des sols / Consommation foncière</p> <p>Pour garantir sa compatibilité avec le SRADDET, le PLUI doit démontrer qu'il priorise l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés avant les extensions, ce qui vaut pour le développement résidentiel comme économique (règle générale n°5).</p> <p>S'agissant de la consommation d'espaces à vocation résidentielle, la réduction de 15% des surfaces consommées à l'horizon 2029 par rapport à la période précédente est de faible ampleur par rapport aux objectifs du SRADDET (cibles : Diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025, 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 en 2040). De la même manière, la diminution de la consommation à vocation économique et d'équipements est en-deçà des cibles fixées dans le SRADDET pour le territoire régional ; il n'est pas précisé dans le PLUI les éléments de justification du foncier à urbaniser à des fins économiques et le niveau des besoins n'est pas précisément démontré (les besoins sont estimés à 94,1 ha dont 10,1 ha en densification, alors que 104 ha ont été consommés entre 2006 et 2015).</p> <p>Il est à noter que les objectifs du PADD sur la production de logements neufs visent l'absence de nouvelle artificialisation de terres agricoles, sans mention toutefois des zones naturelles pourtant les plus consommées sur la période précédente.</p> <p>Enfin, ne sont pas identifiés les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée (règle 4 : en vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée) alors que le « maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence » fait partie des enjeux prioritaires dans le diagnostic du territoire.</p> | <p>Il convient de rappeler que le projet de PLUi permet de contribuer à une réduction de 44% de la consommation foncière en extension pour l'habitat par rapport à la décennie précédente. En effet, 60% de la production de logements neufs est prévue en densification (1408 logements) contre 40% en extension (617 logements).</p> <p>Le projet de territoire contribue donc à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et naturels destinée à l'habitat. Il permet également de répondre au besoin en logements associé au scénario de développement démographique retenu ainsi qu'à assurer le développement économique et de l'offre en équipements associée.</p> <p>Concernant les surfaces prévues en extension (toutes destinations), les secteurs présentant un enjeu écologique ou agronomique mis en évidence par la CDPENAF feront l'objet d'une analyse détaillée et certains seront exclus du projet de PLUi sous réserve de ne pas remettre en question l'économie générale du projet.</p> <p>Concernant la consommation d'espaces à vocation économique et à vocation d'équipements, des efforts supplémentaires pourraient être appréciés et contribueraient à renforcer la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET.</p> <p>Il est possible de rajouter une mention relative à la réduction de l'artificialisation des espaces naturels dans le cadre du PADD sans modifier l'économie général de ce dernier (et donc sans nécessité de nouveau débat).</p> <p>Concernant la règle n°4 du SRADDET : le PLUi n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l'objet de protection renforcée (par exemple interdisant l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADDET.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">- Classement en zone Np : zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères.- Classement en zone Ap : espaces agricoles classés en AOC, espaces agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple. | | Rapport de justifications et règlement |
|---|---|---|--|--|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|-------------------|---|--|--|--|
| Offre de logement | <p>Offre de logement</p> <p>Les besoins en matière de création de logements paraissent très importants. En effet, outre le scénario démographique ambitieux évoqué précédemment, les projections prévoient un desserrement des ménages de 2013 à 2029, triplé par rapport à la période 2008-2013, justifiant à lui seul un nombre de logements à créer de 966 sur la période 2019-2029. Ainsi, il semble que les effets du desserrement sur les besoins en logements soient maximisés d'une part par une progression particulièrement importante du taux et d'autre part parce qu'il n'a pas été tenu compte du fait qu'une partie du desserrement des ménages, notamment des jeunes, peut s'opérer en dehors du territoire.</p> <p>S'agissant de la reconquête des logements vacants, elle constitue une priorité régionale forte. Il est relevé le travail d'inventaire qui a été initié par l'EPCI invitant les communes à identifier les logements vacants de longue durée. Le PLUI identifie un potentiel de mobilisation de logements vacants à partir de cette analyse, qui n'intègre pas néanmoins des résultats sur Contres, Selles sur Cher et St Aignan sur Cher mais une extrapolation.</p> <p>Aussi, le parc de logements vacants à remobiliser a été probablement apprécié de façon très prudente et ne tenant pas compte de l'évolution de la vacance du parc actuellement occupé. Pour garantir sa compatibilité avec le SRADDET, le PLUI devrait prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain (règle n°15 : prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain).</p> <p>Par ailleurs, il est à noter que les projections prévoient un renouvellement urbain maximal dans les 10 prochaines années, avec une consommation de l'intégralité du foncier disponible, ce qui interroge sur les possibilités de renouvellement urbain les années suivantes.</p> | <p>Concernant les besoins en logements liés à la baisse de la taille des ménages, le scénario retenu se base sur une poursuite de la tendance au desserrement des ménages (- 0,14 points entre 2013 et 2029). La taille des ménages à l'échelle de l'ex-CCV2C était de 2,29 en 2013. Elle est ainsi estimée à 2,15 à l' horizon 2029. Cette hypothèse repose principalement sur le facteur majorant que constitue le vieillissement de la population ainsi que sur l'augmentation du nombre de divorces.</p> <p>L'hypothèse retenue concernant le desserrement des ménages est donc réaliste.</p> <p>Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.</p> <p>Pour les communes n'ayant pas retourné les éléments relatifs à l'analyse de la vacance, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer un objectif de remobilisation cohérent. Pour ce faire, un pourcentage de 20% a été retenu sur le nombre de logements vacants de longue durée estimés. Il correspond au nombre de logements vacants inventoriés avec une information suffisante et jugés remobilisables assez facilement (pour les communes ayant répondu) sur le nombre total de logements vacants inventoriés avec une information suffisante. L'extrapolation réalisée pour la remobilisation des logements vacants n'est donc pas prudente mais basée sur la fiabilité des données communiquées et sur un pourcentage observé sur les communes ayant répondu au questionnaire.</p> <p>Un objectif de remobilisation des logements vacants plus important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH.</p> <p>La CCV2C a conscience de la nécessité d'aller plus loin dans la démarche de remobilisation des logements vacants. Néanmoins, l'EPCI souhaite bénéficier d'une période d'observation d'environ 5/6 ans dont les résultats justifieront, au terme de cette période, de débloquer ou non les zones 2AU en fonction de la dynamique observée de remobilisation des logements vacants. Des indicateurs de suivi ciblés sur l'observation de l'évolution de la vacance seront prévus en conséquence.</p> <p>Le potentiel de logements identifiés en renouvellement urbain et en densification (changement de destination, logements vacants, potentialités au sein du tissu urbain existant) fait</p> | | Rapport de justifications, PADD et règlement |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p> systématiquement l’objet d’un pourcentage de réalisation. Le projet de PLUi n’envisage donc pas un renouvellement urbain maximal et des possibilités de renouvellement urbain seront maintenues pour les années suivantes. </p> | | |
|--|--|---|--|--|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|--|---|--|---|
| <p>Développement économique: accueil des entreprises</p> | <ul style="list-style-type: none"> <i>En matière d'accueil des entreprises :</i> <p> Le PADD (axe 1 objectif 1) prévoit de favoriser la requalification des friches industrielles et économiques, ce qui rejoint une priorité régionale.</p> <p> La dynamique d'aménagement des zones, appréciée notamment par le taux d'occupation ou le rythme de commercialisation, n'est pas explicitée dans le diagnostic, ce qui aurait permis de justifier des surfaces nouvelles à produire.</p> <p> Le potentiel de densification estimé à 8,9ha (diagnostic), contre 10,1 ha (document de justification des choix), paraît peu élevé au regard des 35,6 ha de foncier disponible dans les zones (diagnostic)/40,1 ha (justification des choix) identifiés.</p> <p> Le PLUi prévoit environ 84 ha en extension sur 340 ha existants (diagnostic et justification des choix), soit environ le même ratio que la densification, ce qui est en contradiction avec l'objectif de modération affiché par le PADD (axe 4 objectif 5). En l'absence de précisions sur les secteurs d'extension envisagés (99 ha dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, dont seulement 10 traités dans les OAP sectorielles), il ne peut être démontré la compatibilité de ces objectifs avec la cible régionale de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (cible régionale).</p> <p> L'objectif 3 prévoyant la promotion de nouveaux modes de travail (télétravail, espaces partagés...) et l'objectif 4 de l'axe 2 du PADD l'anticipation du déploiement des communications numériques en direction de futures zones d'activité, les prévisions en matière d'accueil des entreprises gagneraient à être mises en perspective, dans l'esprit de transition écologique et numérique prôné par le SRADET.</p> | <p> Le diagnostic est le rapport de justification des choix seront mis en cohérence concernant le potentiel de densification du tissu économique. Le pourcentage de rétention foncière retenu pour la densification du tissu urbain pourrait être revu à la baisse. </p> <p> Des informations concernant le taux d’occupation ou le rythme de commercialisation des zones d’activités sur le territoire pourrait être rajouter afin renforcer les justifications relatives aux secteurs retenus pour le développement économique. </p> <p> La réduction des surfaces retenues en extension pour le développement économique renforcerait la compatibilité du PLUi avec le SRADET. </p> <p> Des informations supplémentaires le déploiement des communications numériques en direction des futures zones d’activité pourraient être ajoutée dans le rapport de présentation afin de renforcer les justifications relatives aux secteurs de développement économique retenus dans le cadre du PLUi. </p> | | <p>Diagnostic, rapport de justifications et règlement</p> |
| <p>Développement économique : agriculture</p> | <ul style="list-style-type: none"> <i>En matière agricole :</i> <p> Il semble nécessaire de définir les qualifications de « terrains de faible potentiel agricole », « terres de mauvaise qualité » et de « friches », notamment lorsqu'il s'agit de concilier les objectifs (axe 3 objectif 1) de priorisation d'artificialisation pour limiter les impacts sur terres agricoles d'une part (règle 4 : en vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée), et de la valorisation sylvicole et agricole d'autre part.</p> <p> S'agissant de l'objectif d'installation, de maintien et de développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, il parait pertinent de disposer d'un plan d'action et d'un indicateur chiffré des installations envisagées précisant les filières agricoles concernées, et d'évaluer notamment la place de l'agriculture biologique.</p> | <p> Il ne ressort pas du champ d'application du PLUi de définir un plan d'action du développement des activités agricoles sur le territoire. Le projet de PLUi a vocation à permettre la pérennisation, le développement et la valorisation de l'activité agricole sans définir les modalités précises de cet objectif et sans distinguer les filières agricoles et les modes de production. </p> <p> Concernant la règle n°4 du SRADET : le PLUi n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l’objet de protection renforcée (par exemple interdisant l’implantation d’exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADET. Exemple : </p> <ul style="list-style-type: none"> Classement en zone Np : zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères. | | <p>Règlement</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | - Classement en zone Ap : espaces agricoles classés en AOC, espaces agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple. | | |
|--|--|--|--|--|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---------------------------|---|---|--|----------------------------------|
| Développement touristique | <ul style="list-style-type: none"> En matière touristique (axe 1 objectif 2, axe 2 objectif 3 et axe 3 objectifs 3 et 4 du PADD) : <p>La véloroute le long du Cher, désormais appelée « Cœur de France à vélo », va devenir le nouvel axe touristique structurant du territoire, il importe de valoriser ce parcours cyclable (règle n°25 : veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes), et que les villages traversés par l'itinéraire se convertissent à l'accueil des cyclotouristes afin d'enrichir l'infrastructure cyclable (axe 2 objectif 3 du PADD).</p> <p>Le tourisme fluvial sur la partie du Cher canalisé en direction de l'aval vers Tours, à partir de l'écluse de jonction avec le canal de Berry (commune de Noyers-sur-Cher), pourrait constituer un nouvel élément d'attractivité dans les prochaines années, qu'il sera nécessaire de concilier avec les objectifs de restauration de continuité écologique (règle 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets).</p> <p>Fleur du territoire, ambassadeur de la région, le ZooParc de Beauval constitue un atout mais exige en retour une qualité d'accueil, des équipements et services, <u>et de mobilité</u> qu'il convient d'entretenir et d'améliorer pour la satisfaction des hôtes.</p> <p>Le projet d'une marque territoriale (axe 1 objectif 2 du PADD) à l'échelle des 37 communes risque d'avoir peu de résonance touristique. La Vallée du Cher, en association avec les territoires de l'Indre-et-Loire, du Cher et de l'Allier, semble plus adaptée.</p> <p>L'offre d'hébergements touristiques est conséquente, centrée notamment autour de l'attractivité du ZooParc de Beauval, le territoire de Saint-Aignan/Seigy représente presque la moitié des lits touristiques du Val de Cher Controis. Le diagnostic ne recense pas les hébergements collaboratifs (type Airbnb) ; il n'indique pas non plus les taux d'occupation ni leur variation tout au long de l'année. Ces données auraient permis d'avoir une idée plus précise sur les besoins. Les nouvelles offres et modernisations d'hébergement devraient se centrer notamment sur l'accueil des clientèles itinérantes (tourisme à vélo et randonnée pédestre).</p> | <p>Pas de modifications : les projets d'itinéraires piétons et cyclables ont été intégrés au PADD et pris en compte dans le cadre de sa traduction réglementaire.</p> <p>Concernant l'offre en hébergements touristiques, la CCV2C ne dispose pas de données concernant les hébergements collaboratifs et les taux d'occupation associés. Les données demandées par la Région CVL impliqueraient la réalisation d'une étude spécifique de l'offre en hébergements.</p> | | Diagnostic |
| Mobilité | <p>Mobilité</p> <p>Le projet de PLUI étant majoritairement axé sur le routier, il paraît d'une part nécessaire de fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un second d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des gaz à effet de serre dans le secteur des transports (règle 16), d'autre part d'exposer un objectif de développement des mobilités douces (règle 27 : favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public) et des transports collectifs.</p> <p>Il pourrait également être utilement cité le rôle d'information des communes et de l'intercommunalité sur les transports existants, pour mieux faire connaître l'offre actualisée depuis le transfert de compétence (règle 19 : Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région). En effet, l'offre de trains Rémi et l'offre de cars Rémi 41 régulière et à la demande, ainsi que les autres modes alternatifs à la voiture, peuvent faire l'objet d'informations locales. A ce titre le site d'information multimodale JVMalin (www.jvmalin.fr) permet des recherches d'itinéraires pour tous les modes et réseaux de transports de la région Centre Val de Loire. Son calculateur intègre également les recherches pour des trajets à vélo, et il intégrera également à compter de l'automne 2020 des propositions de trajets de covoiturage.</p> | <p>Concernant la compatibilité du PLUi avec les règles n°16 et 27, le PADD fixe au sein de son axe 4 « Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire » un objectif 6 visant à « favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables » et notamment à « Limiter les émissions de gaz à effet de serre en diversifiant les modes de déplacements ».</p> <p>Cette orientation se traduit réglementaire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'identification de 18,4 km de cheminements piétons et cyclables à préserver sur le territoire, - La définition d'emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de voies douces, - La délimitation des secteurs d'extension à vocation d'habitat à proximité des centralités en priorisant le développement des centralités majeures. | | Diagnostic et PADD |

| | | | | |
|----------|---|--|--|------|
| | | <p>Pour rappel, le Plan Climat Air Energie Territorial de la C.C Val de Cher Controis a été validé le 28 octobre 2019. Les objectifs et orientations qu'il définit en matière de diminution des GES pourront être rappelés dans le cadre du diagnostic.</p> <p>Concernant l'information sur l'offre en transports collectifs sur le territoire de la CCV2C, les données du diagnostic seront mises à jour et le site www.jvmalin.fr sera explicitement cité.</p> | | |
| Paysages | <p><u>Paysages</u></p> <p>Il faut souligner positivement l'importance donnée par le projet de PLUI à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager (axe 3 objectifs 3 et 4), notamment dans une visée touristique. Au-delà de la préservation des grandes entités paysagères, des objectifs de préservation du patrimoine architectural et urbain pourraient utilement être introduits (règle 13 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager). La référence à la démarche de Pays d'Art et d'Histoire est absente du document.</p> | <p>L'axe 3, objectif 3 du PADD intègre des orientations visant à la préservation du patrimoine architectural et urbain et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier et protéger les éléments de patrimoine tout en permettant leur réhabilitation, - Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local, - Conserver les identités architecturales du territoire, - Prendre en compte les sites patrimoniaux remarquables. <p>La référence à la démarche de Pays d'Art et d'Histoire pourrait être ajoutée au sein du PADD sans modifier son économie générale.</p> <p>Ces orientations se traduisent réglementairement de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identification de 7 ensembles bâtis à protéger, - Identification de 444 éléments de patrimoine bâti à protéger, - Identification de 15 cônes de vue, - Identification de 267 bâtiments susceptibles de changer de destination, - Report du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Châteauneuf, - Délimitation de zones Uspr et Nspr correspondant au périmètre du projet de Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher. | | PADD |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--------------------|---|--|--|----------------------------------|
| Milieux aquatiques | <ul style="list-style-type: none"><u>Thématique milieux aquatiques :</u> <p>S'agissant du diagnostic, les documents actuellement en vigueur sont le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (règles de gestion de la nappe du Cénomanien), le SAGE Cher aval approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 26/10/2018, le dernier arrêté des zones vulnérables nitrates en date de 2017. Il est proposé d'actualiser le document avec les données 2017 de l'Etat de lieux 2019, et de préciser la position de la communauté de communes au regard de l'obligation réglementaire de la prise de compétence gestion des milieux aquatique et prévention des inondations (GEMAPI), notamment vis-à-vis des syndicats de rivières portant les contrats territoriaux milieux aquatiques (CTMA).</p> <p>Il apparaît opportun également dans le diagnostic de nuancer l'enjeu de « maintien des étangs, ruisseaux et canaux pour leur rôle identitaire et écologique » : suivant leur implantation et configuration, les étangs peuvent constituer un obstacle à la continuité écologique (sédimentaire et piscicole). Aussi, pour certains, il peut être intéressant de les aménager ou effacer pour un bénéfice écologique.</p> <p>Concernant le PADD, il existe un enjeu de restauration de la continuité écologique du Cher canalisé (cf. ci-dessus), le Nouvel Espace du Cher (NEC) portant un CTMA contenant notamment des actions sur les ouvrages.</p> | <p>Concernant les données du diagnostic relatives au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Cher, elles seront mises à jour.</p> <p>Concernant l'enjeu de « maintien des étangs, ruisseaux et canaux pour leur rôle identitaire et écologique », il est sous-jacent qu'il s'agit des plans d'eau présentant un intérêt écologique et donc ne constituant pas un obstacle à la continuité écologique. Une phrase pourra être ajoutée afin d'apporter la précision.</p> <p>Concernant le PADD, L'orientation « Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques » intégrée à l'axe 4 objectif 2 répond à l'enjeu de restauration de la continuité écologique du Cher.</p> | | Diagnostic et PADD |
| Biodiversité | <ul style="list-style-type: none"><u>Thématique biodiversité</u> <p>La trame verte et bleue du territoire reprend et précise celle du Pays Vallée du Cher et du Romorantinais, notamment le maillage en corridor pour les sous-trames des milieux humides, des milieux ouverts mésophiles et des pelouses calcicoles (règles 36 : identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique, et 40 : identifier les mares, zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme).</p> <p>Le PADD détaille par contre peu les objectifs et modalités de la préservation de la fonctionnalité des réservoirs et des corridors écologiques (règle 37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000 ; règles 38 et 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire et des projets), sans reprise de la spatialisation des menaces et contraintes de l'état initial de l'environnement. La traduction concrète dans les OAP et le règlement graphique des choix de préservation et/ou de restauration s'en trouve limitée.</p> <p>Le projet de PLUI prévoit par ailleurs que l'édification de nouvelles clôtures soit soumise à déclaration préalable dans le cadre d'une délibération communautaire à venir. Toutefois il ne délimite aucun site ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique dans lesquels une déclaration préalable pourrait être exigée par délibération. Délimiter de tels sites ou secteurs serait de nature à garantir que les nouvelles clôtures permettront notamment la circulation des espèces en forêt (règle 39).</p> | <p>Le PADD n'a pas vocation, étant donné l'état d'avancement du dossier, à être modifié en profondeur.</p> <p>Par ailleurs, la traduction réglementaire des enjeux de préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont multiples et contribuent à assurer leur protection, leur restauration et leur valorisation :</p> <ul style="list-style-type: none">- Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au règlement graphique et définition de règles différenciées et adaptées à leur préservation.- Identification d'espaces paysagers à protéger,- Identification d'espaces cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine,- Prospection environnementale de terrain pour identifier les enjeux propres à chaque secteur de développement urbain et définir les orientations adaptées à leur prise en compte,- Réalisation d'une OAP thématique « Frange Paysagère » assurant le traitement des espaces à l'interface entre les zones habitées et les espaces agri-naturels. <p>Concernant les clôtures, une déclaration préalable sera demandée pour l'édification de nouvelles clôtures sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, les clôtures situées au sein des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue doivent répondre à des prescriptions particulières notamment afin d'assurer leur perméabilisation au passage de la petite faune.</p> | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L’AVIS | | |
|--|---|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Etat initial : Consommation d’espaces naturels et agricoles | <p>Le dossier présente un état des lieux de la taille des parcelles destinées aux logements réalisés entre 2006 et 2015. Elle est en moyenne de 1 739 m², et des disparités importantes existent entre les communes. Au global, sur le territoire, la densité est estimée à 5,7 logements/ha ce qui reflète une absence d’économie d’espace et, en particulier dans le sud du territoire. Il est relevé à bon escient que les communes les moins peuplées consomment le plus d’espace naturel et agricole (p. 104, pièce 1.1 du diagnostic territorial).</p> <p>Selon le diagnostic, 104 hectares ont été urbanisés à des fins économiques entre 2006 et 2015. Pour l’habitat, le diagnostic présente un bilan à la fois en nombre de logements et en espaces consommés (p. 100 et s. pièce 1.1 du diagnostic territorial). Il est fait état d’une réalisation des logements principalement dans le bourg des communes (à 60 % soit 772 logements). Les espaces consommés étant quant à eux répartis à 30 % dans l’enveloppe urbaine et 70 % en extension. Le territoire fait l’objet d’une consommation d’espace en extension particulièrement élevée et peu vertueuse avec environ 156 ha consommés pour 790 logements.</p> <p>De plus, il est à noter que cette analyse retient les extensions linéaires le long des axes de circulation reliés au centre bourg sans discontinuité de plus de 150 mètres. Cela permet d’y inclure les logements à l’écart des centres bourg, susceptibles d’être assimilés à de l’extension de l’urbanisation. Les consommations d’espaces naturels et agricoles en extension de l’urbanisation sont ainsi susceptibles d’avoir été sous-estimées.</p> <p>L’autorité environnementale recommande de distinguer de manière précise dans le rapport de présentation les progressions de l’urbanisation en extension et en densification des centres bourgs en utilisant un critère de distinction plus stricte.</p> | <p>La méthodologie retenue dans le cadre du PLUi a consisté à comptabiliser le potentiel en densification du tissu urbain existant (remobilisation des logements vacants, changements de destination, dents creuses, parcelles densifiables et poches aménageables au sein des bourgs, villages et hameaux) sous forme de potentiel en nombre de logements et non en surfaces à construire. En effet, ces espaces ne relèvent pas tous d’une consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers, étant enclavés au sein du tissu urbain.</p> <p>Néanmoins, ce potentiel en logements (tenant compte du phénomène de rétention foncière qui n’est pas pris en compte dans l’analyse de la MRAe) a effectivement été déduit des surfaces à produire en extension pour répondre au besoin en logements.</p> <p>Une estimation des surfaces potentielles en densification pourra être réalisée avant l’approbation du PLUi, elle tiendra compte du phénomène de rétention foncière.</p> <p>Des efforts considérables ont été réalisés entre le 1^{er} et le second arrêt de PLUi. La distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l’ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.</p> | | |
| Etat initial : Biodiversité | <p>D’après le dossier, le territoire est concerné par onze zonages d’inventaires (ZNIEFF) ou réglementaires (trois sites Natura 2000) ainsi que des éléments de la trame verte et bleue (TVB) issus du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et de trames vertes et bleues locales (Pays de Romorantin notamment).</p> <p>L’autorité environnementale note que deux ZNIEFF de type 1 validées en 2015 et en 2017 sur les communes de Méhers et de Feings auraient dû figurer dans l’état initial. Deux autres ZNIEFF de type 1, diffusées très récemment, en janvier 2020, sont également à signaler sur la commune de Gy-en-Sologne (Tome 2 état initial de l’environnement, p. 51).</p> <p>L’autorité environnementale recommande d’actualiser l’état initial de la biodiversité.</p> | <p>L’état initial sera mis à jour pour intégrer ces ZNIEFF.</p> | | |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| | <p>Concernant les inventaires, il est mentionné dans le dossier que les zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), comprenant quasiment toutes les zones AU, (ouvertes à l'urbanisation) ont fait l'objet d'un inventaire de terrain. Toutefois ces inventaires portent sur l'occupation du sol et la présence de zones humides sans qu'aucune cartographie précise des milieux identifiés ne soit restituées dans le dossier.</p> <p>Il est également indiqué qu'aucun inventaire de terrain n'a été réalisé concernant plusieurs sites destinés à des aménagements en zone naturelle ou agricoles (STECAL – secteur de taille et de capacité limitées), concernant des emplacements réservés ou encore 5 zones AU, y compris à l'intérieur des sites Natura 2000. Il importe de renseigner l'état initial de l'environnement en mentionnant les résultats des inventaires de zones humides concernant les zones d'aménagements futurs inventoriées comme potentiellement humides. En outre, le diagnostic portant sur les prairies reste imprécis.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial des milieux prairiaux et de joindre une cartographie des zones humides notamment pour les zones qu'il est prévu de faire muter.</p> | <p>Seuls les éléments à conserver ont été géolocalisés, assortis de prescriptions/recommandations à intégrer au projet de PLUi. La méthodologie de l'évaluation environnementale sera complétée, notamment sur la partie inventaires de terrain. Une restitution cartographique des éléments à préserver sera présentée.</p> <p>Un encart spécifique aux zones humides inventoriées au niveau des secteurs de projet, sera intégré à l'état initial pour intégrer une notion de surface.</p> <p>La partie « analyse des incidences sur le patrimoine naturel » de l'évaluation environnementale sera complétée avec un zoom spécifique aux milieux prairiaux. Une représentation cartographique mettant en parallèle le RPG le plus récent et le projet de PLUi permettra de mettre en avant les surfaces préservées.</p> | | |
| Etat initial : Gestion et protection des eaux | <p>Concernant les points de prélèvement d'eau, l'état initial omet de mentionner les débits réglementaires et de les comparer avec les volumes annuels prélevés sur chaque forage (p. 21 et s. de l'état initial, pièce 1.1 tome 2). Les analyses de la qualité de l'eau, datent de 2015 et auraient mérité d'être actualisées par les données disponibles en date de 2019.</p> <p>Concernant l'assainissement, l'état initial de l'environnement manque de précision et fait apparaître des inexactitudes³. Le dossier devrait faire état des stations jugées non conformes en performance en 2018 en considération des données disponibles sur le portail d'information sur l'assainissement communal. L'autorité environnementale relève que des centralités à l'échelle du territoire comme Selles-sur-Cher et Saint-Aignan ont des stations jugées non conformes en performance en 2018, tout comme une majorité des stations dont sont équipées certaines communes⁴.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic territorial concernant l'assainissement communal.</p> | <p>L'analyse comparative des débits réglementaires et des débits prélevés est présentée dans la partie « analyse des incidences sur la ressource en eau ». L'état initial sera complété avec cette même analyse, déclinée pour chacun des forages.</p> <p>L'état initial sera mis à jour concernant la partie assainissement.</p> | | |
| Etat initial : Mobilité, transports et déplacements | <p>Le document analyse la trame viaire existante et relève à bon escient :</p> <ul style="list-style-type: none"> les points noirs de la circulation identifiés (notamment les accès au Zoo de Beauval et les traversées du Cher) ; les projets en cours pris en compte (créations de déviations notamment) ; les circulations agricoles qui sont jugées majoritairement « sans problème », en particulier au niveau du Zoo de Beauval, des ponts de Saint-Aignan et dans la traversée des bourgs ; les risques liés au transport de matières dangereuses. <p>Une carte de trafic (p. 110 du diagnostic territorial) vient étayer le dossier, mais elle apparaît peu lisible et date de 2015.</p> <p>Le dossier mérite d'être approfondi sur l'enjeu des déplacements domicile / travail. Ces derniers sont étudiés à partir des données INSEE assez anciennes. Les principaux pôles extérieurs d'influence sont recensés, mais des contradictions existent entre les différents documents du dossier. C'est notamment le cas concernant la proportion d'habitants qui travaillent hors de leur commune de résidence évaluée à 71 % en 2012 (p. 27 tome 1 diagnostic territorial) puis à 85 % en 2013 (p.28 tome 2 de l'état initial).</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'améliorer le diagnostic territorial des déplacements quotidiens domicile / travail.</p> | <p>Les données relatives à la thématique des déplacements pourront être mises à jour.</p> <p>Les incohérences entre les pièces du dossier seront corrigées.</p> | | |
| | <p>Le dossier recense correctement des possibilités de stationnement dans le territoire (vélo inclus) et des bornes de recharges pour les véhicules électriques ainsi que les nouveaux projets d'implantation. Il étudie également la desserte ferroviaire ainsi que les liaisons douces, les voies cyclables. Il omet cependant de prendre en compte les aires de co-voiturage ce qui est regrettable compte tenu de la part importante de déplacements domicile / travail identifiée sur le territoire.</p> | <p>Un recensement des aires de covoiturage pourra être intégré.</p> | | |

| | | | | |
|----------------------------------|--|---|--|--|
| | <p>Le secteur des transports est identifié comme le deuxième secteur consommateur d'énergie sur le territoire intercommunal et comme premier émetteur de gaz à effet de serre (évaluation environnementale p.16). Le dossier traite de manière satisfaisante de la qualité de l'air jugée bonne sur le territoire.</p> <p>L'état initial rappelle également les enjeux sur les nuisances associées aux transports. Toutefois l'analyse s'appuie sur l'arrêté préfectoral du 15 avril 2010 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (p.41 du tome 2 de l'état initial), alors que cette cartographie a été actualisée le 30 novembre 2016. Le dossier aurait également dû se référer à la carte de bruit stratégique du département, adoptée le 26 juillet 2018.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de l'environnement concernant les nuisances sonores en s'appuyant sur les données disponibles les plus récentes.</p> | <p>Le classement sonore des infrastructures terrestres de 2016 sera pris en compte, ainsi que la carte de bruit stratégique de 2018.</p> | | |
| Articulation plans et programmes | <p>Au regard des tendances observées concernant la croissance démographique des périodes passées, c'est-à-dire 0,6 % pour la période 1999 – 2008, 0,38 % pour 2008 – 2013 et une stagnation entre 2012 et 2017 d'après l'INSSE, la croissance démographique affichée de 0,76 % par an au cours de la période 2019 et 2029 semble très ambitieuse.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de justifier le scénario démographique retenu au regard des tendances plus récentes de variation de la population observées, notamment sur la période 2012 – 2017 ou d'indiquer les outils dont la communauté de communes se dote pour atteindre un objectif aussi ambitieux.</p> | <p>Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l'échelle intercommunale de soutenir la croissance du territoire et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix.</p> | | |
| | <p>Les éléments permettant de justifier le potentiel d'urbanisation à vocation économique du PLUi sont fournis (pièce 1.2 du rapport de présentation, p.62 et s.), avec moins de précision que pour l'estimation des besoins pour l'habitat. Il aurait été utile que le dossier relate les friches à occuper en priorité avant de conclure à l'ouverture de nouvelles zones d'extension.</p> <p>Le chapitre correspondant à la prise en compte du SRADDET est présenté de manière claire dans l'étude d'impact (p. 44 et 65 et s. pièce 1.3 évaluation environnementale). Il est correctement rappelé que le PLUi doit être compatible avec les règles générales de ce schéma. Le dossier indique qu'en vue de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée doivent être cartographiés. A ce titre, est présentée la cartographie des seuls espaces boisés classés (EBC), les secteurs agricoles n'étant pas représentée. C'est regrettable, alors que l'évolution de l'urbanisation au détriment de ces espaces pourrait avoir des effets délétères sur le foncier agricole, comme il y est fait référence dans le diagnostic du territoire.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier une carte des secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée.</p> | <p>Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distinguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension).</p> <p>Concernant la règle n°4 du SRADDET : le PLUi n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l'objet de protection renforcée (par exemple interdisant l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADDET.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone Np : zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères. - Classement en zone Ap : espaces agricoles classés en AOC, espaces agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple. | | |
| | <p>La compatibilité du PLUi avec le SRADDET concernant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant (p.45 pièce 1.3 évaluation environnementale) n'est pas convaincante. Le PLUi introduit l'objectif de mobiliser « une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, ou sur des parcelles densifiables) », sans déterminer la part de la reconquête de logements vacants devant être menée en 10 ans.</p> <p>L'autorité environnementale recommande, à partir de l'analyse menée par les communes sur les logements vacants, de déterminer les logements devant être remobilisés en priorité et de présenter les moyens mis en œuvre pour l'atteinte de l'objectif.</p> | <p>Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.</p> <p>Un objectif de remobilisation des logements vacants plus important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH.</p> | | |

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| | | | | |
| Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLUi : la consommation d'espaces naturels et agricoles | <p>L'autorité environnementale rappelle que le recours aux STECAL, par dérogation à l'inconstructibilité de secteurs agricoles, naturels ou forestiers, doit être dans son principe modéré. Elle recommande de limiter le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emprises au strict nécessaire à la réalisation des projets.</p> <p>Les densités moyennes pour les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante d'habitat au sein des zones à urbaniser (AU) sont échelonnées entre 8 logements et 15 logements à l'hectare selon le type de commune (p. 8 OAP Sectorielles, principes généraux de l'OAP). Ces densités, identiques à l'existant, ne favorisent pas une modération de la consommation de l'espace, en particulier dans les communes locales et les communes rurales. En outre, la densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU proches des centres bourg ou des zones d'équipement et de service pourrait être augmentée significativement, d'autant que le projet de PLUi vise à ralentir le rythme élevé d'artificialisation des sols observé au cours des dernières années.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revoir sensiblement le découpage du zonage réglementaire en resserrant le contour extérieur des enveloppes urbaines ; • revoir les densités retenues afin de favoriser une modération de la consommation de l'espace au moyen de la programmation d'opérations adaptées à chaque contexte local (proportions de maisons individuelles, d'habitat intermédiaire et de petit collectif). <p>Concernant le développement économique, le PADD privilégie bien l'implantation de moyennes et de grandes entreprises dans les trois pôles principaux, Contres, Saint-Aignan et Selles-sur-Cher. Le PADD situe dans les zones d'intérêt local et communal l'objectif de remobilisation des locaux commerciaux vacants⁶. Il est prévu d'éviter le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat. Cela conforte l'objectif d'implantation des activités commerciales et artisanales dans le tissu urbain existant. La mobilisation des friches économiques concourt également à limiter l'étalement urbain.</p> <p>Le PLUi affirme que l'extension de l'urbanisation par la création ou la création de zones d'activités économiques a été limitée. Il précise que les secteurs d'extension à vocation économique représentent 99 ha (p. 14, Pièce 3.2 OAP thématiques). Il ajoute que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs non encore urbanisés (équipement et réseaux inexistantes) est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles. Toutefois, ces secteurs encadrés ne concernent que Saint-Aignan (12 000 m²) et Selle-sur-Cher pour deux sites (d'environ 63 000 m² et 27 000 m²), soit une dizaine d'hectares seulement. Ainsi, près de 90 ha en extension ne paraissent pas encadrés.</p> | <p>Des efforts considérables ont été réalisés entre le 1^{er} et le second arrêt de PLUi. La distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.</p> <p>La révision des objectifs de densité minimale dans le cadre du PADD impliquerait un nouveau débat du PADD et modifierait l'économie générale du projet, induisant un 3^{ème} arrêt du projet de PLUi. Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> <p>Les secteurs d'extension à vocation économique non encadrés par une OAP corresponde à des projets en cours (permis d'aménager déposés voire travaux de viabilisation réalisés et commercialisation débutée).</p> | | |
| Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLUi : la biodiversité | <p>Le PLUi fait correctement apparaître dans le zonage du PLUi l'objectif de préservation et de mise en valeur de la qualité environnementale et des ressources du territoire. À cet égard, les ZNIEFF identifiées dans l'état initial de l'environnement sont toutes classées N (naturelles) ou A (agricoles). Cette démarche de classement est également effectuée pour 98 % des surfaces en sites Natura 2000. La plupart des boisements sont également classés N. Par ailleurs, « un sur-zonage » est créé dans le règlement graphique pour délimiter les zones de forte potentialité de zones humides du SAGE et où les aménagements éventuels sont interdits s'ils compromettent l'existence ou la qualité des zones humides. Un autre « sur zonage » est consacré à la trame verte et bleue, assorti de conditions très restrictives d'occupation du sol pour les réservoirs de biologiques identifiés.</p> <p>Compte-tenu de l'ampleur des zones constructibles et des imprécisions portant sur les milieux dans l'état initial de l'environnement, la qualification de tous les secteurs AU comme d'enjeu faible à modéré, avec un impact résiduel faible à très faible est peu convaincante⁷.</p> <p>Pour la plupart des sites Natura 2000 présents sur le territoire, l'évaluation conclut de manière argumentée à l'absence d'effets négatifs significatifs, en s'appuyant sur la cartographie des milieux ou le document d'objectifs (DOCOB) du site, disponible dans les documents de gestion des sites patrimoniaux (exemple p.150 de l'étude d'impact).</p> <p>Cependant, pour des secteurs très localisés, au sein des STECAL, l'évaluation environnementale</p> | <p>Seuls les éléments à conserver ont été géolocalisés, assortis de prescriptions/recommandations à intégrer au projet de PLUi. La méthodologie de l'évaluation environnementale sera complétée, notamment sur la partie inventaires de terrain. Une restitution cartographique des éléments à préserver sera présentée.</p> <p>Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les secteurs projetés à l'urbanisation en site Natura 2000 Sologne, suite à l'arrêt du projet de PLUi. Les résultats seront intégrés entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.</p> | | |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| | <p>du PLUi estime, sans l'expliquer, que les incidences négatives sur ces secteurs potentiellement humides ou le site Natura 2000 seront faibles⁸. L'autorité environnementale relève en particulier que l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à une incidence incertaine du PLUi sur le site Natura 2000 « Sologne », avec plus de 23 ha en STECAL (p. 29, pièce 1.3 de l'évaluation environnementale du PLUi).</p> <p>L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation des incidences du PLUi en présence d'un site Natura 2000 doit être conclusive, proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Elle doit être conduite de manière progressive et mettre en évidence le risque d'incidences dès lors qu'un projet émerge.</p> <p>L'autorité environnementale recommande donc d'approfondir l'évaluation des incidences concernant les secteurs en STECAL sur le site Natura 2000 « Sologne » par la réalisation d'investigations de terrain et de définir les mesures d'évitement ou de réduction à envisager lorsque des incidences significatives sont identifiées sur les espèces animales, végétales ou les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.</p> | | | |
| Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLUi : la gestion et la protection des eaux | <p>Pour les communes en assainissement collectif, le PLUi conditionne la construction des parcelles des zones UA en centre-bourgs au raccordement au réseau d'assainissement existant ou à la réalisation à titre temporaire d'un assainissement autonome, lorsque c'est possible (dans l'attente d'un raccordement ultérieur au réseau public existant).</p> <p>La capacité nominale du parc épuratoire répond à l'ensemble des besoins épuratoires du territoire. Le parc disposerait de 22 762 EH ce qui paraît suffisant pour traiter les effluents supplémentaires attendus sur le territoire d'ici 2019. Cependant, les capacités de traitement citées dans l'annexe sanitaire ne sont pas exactement les mêmes que dans l'évaluation environnementale et certaines stations affichent un taux de charge élevé, voire en saturation (Châteauvieux et Chemery). Les raisons des dysfonctionnements des 25 stations jugées non conformes ne sont par ailleurs pas analysées.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de lever les non-conformités constatées sur 25 stations d'épuration avant d'envisager le raccordement de nouvelles habitations aux réseaux d'assainissement des eaux usées.</p> | <p>Les données seront mises en cohérence : la notice sanitaire reprendra les données issues de l'évaluation environnementale.</p> <p>Pour les 25 stations présentées en non-conformité, il conviendra de confirmer cette information et, le cas échéant, d'ajouter une prescription particulière (OAP et/ou règlement) de mise en conformité obligatoire avant raccordement nouveau projet</p> | | |
| | <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose à bon escient que tout projet intègre dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant l'imperméabilisation des sols au moyen de dispositifs adaptés. De plus, il est prévu, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, que la réalisation des aménagements nécessaires pour garantir leur écoulement dans le réseau collecteur soit imposée. Le réseau de desserte des eaux pluviales semble avoir été correctement pris en compte parmi les critères d'analyse des secteurs d'extension.</p> | Pas de modification | | |
| | <p>Les dispositions prises dans le PLUi concernant l'alimentation en eau potable mériteraient d'être approfondies pour la commune de Contres, fragilisée notamment en période estivale. Le dossier identifie la nécessité de rechercher une nouvelle ressource pour répondre au besoin d'une entreprise locale et à une baisse de la productivité en période de tension. Les calculs effectués à l'échelle de la collectivité montrent que les objectifs de développement permis par le règlement et le zonage ne remettent pas en cause la capacité de production d'eau potable, ce qui est cohérent avec le PADD du PLUi.</p> | Des informations supplémentaires seront ajoutés. | | |
| Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLUi : la mobilité, les transports et les déplacements | <p>L'ensemble des mesures proposées par le PLUi devraient avoir une incidence favorable sur l'environnement. Le développement du stationnement par la mise en place des aires de dépôt minute afin d'améliorer la fluidité du parc de stationnement (Axe 2 du PADD, page 15) est un levier favorisant le report vers les modes actifs ou les transports en commun. Toutefois, certains éléments devraient être précisés. Par exemple, les mesures proposées concernant les déplacements doux ne sont pas prescriptives, puisque « favoriser » le développement des déplacements doux (maillage de liaisons douces et suivants les linéaires commerciaux) ne définit pas une obligation mais une incitation. Il pourrait être opportun de mener une réflexion sur ces déplacements doux et de prescrire des mesures incitatives à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture.</p> | <p>Etant donné l'état d'avancement du dossier, il n'est pas envisagé de multiplier les modifications du PADD.</p> <p>Par ailleurs, il convient de rappeler que le PADD définit un projet de territoire définissant les orientations pour l'aménagement et le développement du territoire sur les 10 prochaines années. Il ne s'agit pas d'un document à visée prescriptive ou à portée réglementaire.</p> | | |
| | <p>Les incidences du PLUi sur l'environnement du territoire et la santé humaine sont analysées, bien que cette analyse, concernant les aspects liés aux nuisances sonores, semble se baser sur des éléments non actualisés. Des mesures d'évitement sont prises notamment pour protéger les populations des nuisances sonores en évitant les projets d'urbanisation dans les secteurs concernés, ou bien par la densification urbaine.</p> | Pas de modification | | |

| | | | | |
|-------------------------------------|--|---|--|--|
| Mesures de suivi des effets du PLUi | <p>Le dossier propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise ne œuvre du PLUi. Des indicateurs de suivi spécifiques sont utilement prévus pour le nombre de nouvelles habitations concernées par les nuisances sonores, le linéaire de liaisons douces aménagé ou créé et l'évolution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre par secteur. Néanmoins, les seuils d'alerte fixés pour les deux derniers indicateurs ne sont actifs que pour une augmentation des consommations et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Il aurait été pertinent de recueillir différemment ces indicateurs en s'attachant à la diminution des consommations et des émissions plutôt qu'à leur stagnation.</p> <p>Enfin, des indicateurs spécifiques permettant de suivre la fréquentation des transports en commun, le nombre d'aires de co-voiturage et l'évolution des parts modales dans le territoire auraient pu être proposés en lien avec l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'ajuster l'indicateur des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre afin qu'il puisse traduire l'effet du PLUi sur l'enjeu du changement climatique.</p> <p>Elle recommande d'ajouter des indicateurs sur les aspects liés à la mobilité et aux déplacements, en lien avec les objectifs du PLUi.</p> | <p>Les indicateurs des consommations énergétiques et des émissions de GES seront ajustés.</p> <p>De nouveaux indicateurs en lien avec la mobilité et les déplacements seront proposés. Par ex : suivi des indicateurs INSEE sur les déplacements domicile / travail et la part des émissions de GES lié aux transports sur le territoire.</p> | | |
|-------------------------------------|--|---|--|--|

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L’AVIS | | |
|-------------------------------------|---|---|--|--|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Scénario démographique | Réserve 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 scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l’échelle intercommunale de soutenir la croissance du territoire en lien avec son développement économique et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix. | | PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires |
| Répartition de l’offre en logements | Réserve 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. | Les centralités majeures accueillent une majorité (42%) de l’offre en logements sur le territoire. Le reste de l’offre en logements est ensuite réparti entre les centralités secondaires (24%), les centralités locales (24%) et les communes rurales (10%). Il est important de rappeler que les centralités secondaires et locales jouent un rôle de centralité de proximité et de polarités intermédiaires non négligeable. Ainsi, le projet de PLUi répond à la règle n°3 du SRADDET : garantir et renforcer les fonctions de centralités pôles urbains et ruraux sur le territoire. Il n’est pas envisagé de remettre en question, à cette étape du projet, la répartition de l’offre en logements votée par les élus du territoire et constituant l’un des piliers du projet de territoire. | | PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires |
| Consommation d’espaces | Réserve 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.). | Il convient de rappeler que le projet de PLUi permet de contribuer à une réduction de 44% de la consommation foncière en extension pour l’habitat par rapport à la décennie précédente. En effet, 60% de la production de logements neufs est prévue en densification (1408 logements) contre 40% en extension (617 logements). Le projet de territoire contribue donc à la réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers destinée à l’habitat. Il permet également de répondre au besoin en logements associé au scénario de développement démographique retenu ainsi qu’à assurer le développement économique et de l’offre en équipements associée. Concernant les surfaces prévues en extension (toutes destinations), les secteurs présentant un enjeu écologique ou agronomique mis en évidence par la CDPENAF feront l’objet d’une analyse détaillée et certains seront exclus du projet de PLUi sous réserve de ne pas remettre en question l’économie | | PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires |

| | | | | |
|--------------|--|---|--|---|
| | | <p>générale du projet.</p> <p>De plus, les secteurs d’extension soumis à dérogation préfectorale seront soit retirés soient classés en zone 2AU ce qui entraînera une réduction de la consommation d’espaces et, selon les cas, une redélimitation des enveloppes urbaines.</p> <p>Concernant la consommation d’espaces à vocation économique et à vocation d’équipements, des efforts supplémentaires pourront être réfléchis afin de renforcer la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET et la cohérence avec le PADD.</p> | | |
| Avis CDPENAF | <p>Réserve</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Au total, environ 185 ha sont soumis au principe d’une urbanisation limitée.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> | <p>Concernant la définition des enveloppes urbaines : la distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l’ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.</p> <p>La révision des objectifs de densité minimale dans le cadre du PADD impliquerait un nouveau débat du PADD et modifierait l’économie générale du projet, induisant un 3^{ème} arrêt du projet de PLUi. Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d’espace) sur les 10 dernières années et sur l’ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.</p> <p>La CCV2C souligne que des densités trop importantes pourraient avoir pour effet de bloquer l’accueil de population. Il convient de trouver un équilibre entre modération de la consommation d’espace, renouvellement urbain et maintien du caractère rural et des modes de vie existants sur le territoire.</p> <p>Néanmoins, l’augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d’habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> <p>L’enjeu sera de concilier réduction des surfaces en extension</p> | | Rapport de présentation, règlement et OAP |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | <p>(à partir de l’avis CDPENAF et de la dérogation préfectorale), réponse au besoin en logements induit par le scénario démographique retenu, maintien de la répartition en logements et augmentation des objectifs de densité.</p> <p>Concernant la modération de la consommation d’espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d’activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du rythme de consommation du foncier économique observé. Une mise à jour de l’occupation et des disponibilité des zones sera effectuée.</p> <p>Concernant le phasage de l’ouverture à l’urbanisation, il pourra être envisagé de passer certains secteurs de développement futur en zone 2AU, notamment sur les communes disposant de plusieurs secteurs de développement futur en priorisant les secteurs situés en densification du tissu urbain. En second lieu, un classement en zone 2AU de certaines poches aménageables présentant une complexité d’aménagement renforcée pourra être envisagé.</p> <p>Les secteurs d’extension et les STECAL ayant reçu un avis défavorable ou réservé de la part de la CDPENAF feront l’objet d’une analyse au cas par cas afin d’étudier l’opportunité de les supprimer, les redélimiter ou, à défaut, de renforcer leur justification.</p> | | |
|--|--|---|--|--|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|------------------------------------|--|---|--|----------------------------------|
| Habitat et production de logements | <p><i>L'habitat et la production de logements :</i></p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>pour mieux conforter les centralités de chaque commune et leur niveau de développement en termes de services et de commerces.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>L'enveloppe foncière en extension sur les communes de Pouillé et Thésée a été dépassée car ces communes, au regard de leur potentiel en densification, ne disposaient d'aucune surface en extension.</p> <p>Concernant les communes de Thenay et Selles-sur-Cher, les surfaces en extension à vocation d'habitat devront être réduire afin de correspondre à l'enveloppe foncière en extension allouée au regard de leur besoin en logements.</p> <p>La surreprésentation de l'offre en logements sur les communes précitées est compensée par une sous-représentation dans d'autres communes permettant de rentrer en cohérence avec l'enveloppe foncière globale.</p> <p>La surproduction de 200 logements estimée repose sur une analyse des services de l'Etat basée sur une modification du scénario de développement démographique retenu par les élus du territoire.</p> <p>Concernant les besoins en logements liés à la baisse de la taille des ménages, le scénario retenu se base sur une poursuite de la tendance au desserrement des ménages (-0,14 points entre 2013 et 2029). La taille des ménages à l'échelle de l'ex-CCV2C était de 2,29 en 2013. Elle est ainsi estimée à 2,15 à l'horizon 2029. Cette hypothèse repose principalement sur le facteur majorant que constitue le vieillissement de la population ainsi que sur l'augmentation du nombre de divorces.</p> <p>L'hypothèse retenue concernant le desserrement des ménages est donc réaliste.</p> <p>Un travail de priorisation des secteurs de développement futur (toutes vocations) pourra être réalisé notamment sur les communes disposant de plusieurs secteurs d'extension à vocation d'habitat.</p> <p>Des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux pourront être définis au sein des OAP de Selles-sur-Cher et Contres.</p> <p>Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales.</p> | | |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|---|---|--|--|
| Développement économique | <p><u>Le développement économique :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé.</p> <p>Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé.</p> <p>Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distinguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension).</p> | | Règlement, OAP et rapport de justifications. |
| Consommation d'espace et artificialisation des sols | <p><u>La consommation d'espace et l'artificialisation des sols :</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p>- 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 ;</p> | <p>La révision des objectifs de densité minimale dans le cadre du PADD impliquerait un nouveau débat du PADD et modifierait l'économie générale du projet, induisant un 3^{ème} arrêt du projet de PLUi. Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> | | Règlement, rapport de justifications et OAP |

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| | <p>- 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) ;</p> <p>- 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.</p> | <p>L'enjeu sera de concilier réduction des surfaces en extension (à partir de l'avis CDPENAF et de la dérogation préfectorale), réponse au besoin en logements induit par le scénario démographique retenu, maintien d'une répartition équitable de l'offre en logements et augmentation des objectifs de densité.</p> <p>Les secteurs d'extension ayant reçu un avis défavorable ou réservé de la part de la CDPENAF feront l'objet d'une analyse au cas par cas afin d'étudier l'opportunité de les supprimer, les redélimiter ou, à défaut, de renforcer leur justification.</p> <p>Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales.</p> <p>Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.</p> <p>Un objectif de remobilisation des logements vacants plus important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH.</p> <p>Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : cf. remarque ci-dessus.</p> | | |
|--|---|--|--|--|

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|---|--|--|---|
| Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble | – (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. | <p>Concernant la mixité sociale et la diversification des formes urbaines, il pourra être envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none">- De fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires et notamment des communes de Selles-sur-Cher et Contres,- De renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales. <p>Attention : enjeu de sécurité juridique du document d'urbanisme</p> | | OAP et rapport de justifications |
| Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble | – (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). | <p>Il pourra être envisagé de fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires en tenant compte de la nécessité de rééquilibrer l'offre entre le nord et le sud. L'étude sur le besoin en logements sociaux pourra être mobilisée à cet effet.</p> <p>Attention : enjeu de sécurité juridique du document d'urbanisme</p> | | OAP et rapport de justifications |
| Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble | – (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. | <p>Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> <p>Concernant l'obligation de recours à un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre des OAP, il avait été fait le choix de ne pas y recourir compte tenu de l'absence de maîtrise foncière publique de la plupart des secteurs et de la faible propension des opérateurs privés à se saisir des opérations d'aménagement sur le territoire. Il conviendra d'envisager son intégration aux OAP.</p> | | Règlement, OAP et rapport de justifications |

| | | <p>La mixité des formes urbaines pourra être renforcée notamment sur les communes identifiées comme centralités (majeures, secondaires et locales) en imposant la réalisation d’habitat de type petit collectif, intermédiaire ou individuel mitoyen ou groupé.</p> <p>Les orientations en matière d’implantation bioclimatique des constructions pourraient être recommandées au sein des OAP.</p> | | |
|--|---|---|--|---|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Traduction réglementaire du PADD et cohérence d’ensemble | <p>– (Objectif 6 de l’axe 4) : le développement des énergies renouvelables, en particulier des centrales photovoltaïques au sol, est identifié par un secteur Nenr 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.</p> | <p>Le secteur Nenr identifié au règlement graphique correspond à un projet existant d’implantation de parc de panneaux photovoltaïques. Une évolution dans l’implantation du projet est intervenue et entrainera une modification de la localisation du STECAL.</p> <p>A transmettre par la CCV2C : localisation du nouveau projet d’implantation.</p> | | Règlement graphique. |
| Traduction réglementaire du PADD et cohérence d’ensemble | <p>Par ailleurs, certaines options retenues dans le projet restent contraires aux orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. | <p>La surproduction de 200 logements estimée repose sur une analyse des services de l’Etat basée sur une modification du scénario de développement démographique retenu par les élus du territoire et non sur une absence de cohérence entre les pièces du PLUi.</p> <p>Les indicateurs de suivi relatifs à la consommation d’espace pourront être retravaillés.</p> | | Rapport de justifications et règlement. |
| Diagnostic territorial | <p>➔ Page 63 : Corrections à apporter :</p> <p>« Le territoire intercommunal est concerné par</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Châteaueux qui intègre notamment le site inscrit de l’éperon rocheux et de son ensemble monumental. Ce SPR est issu de l’aire de mise valeur de l’architecture et du patrimoine (AVAP) Le document a été approuvée fin 2014. » <p>Il manque la photo de l’église de Lassay-sur-Croisne</p> <p>➔ 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.</p> | <p>Ces éléments seront corrigés</p> | | |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|---|---|--|----------------------------------|
| Diagnostic territorial : consommation d'espace pour les activités économiques | ➔ 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. | La CCV2C dispose-t-elle de données relatives au taux d'occupation et au rythme de commercialisation des ZAE sur le territoire ? Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distinguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension). | | Diagnostic |
| Etat initial de l'environnement : PGRI | ➔ Page 34 : préciser que le Plan de <u>gestion des risques d'inondation (PGRI)</u> 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. | L'état initial de l'environnement sera complété. | | Etat initial de l'environnement |
| Etat initial de l'environnement : SDAGE | ➔ 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. | L'état initial de l'environnement sera corrigé. | | Etat initial de l'environnement |
| Evaluation environnementale : méthodologie | ➔ D'une façon générale, le protocole d'étude n'est pas complet et peu explicite. La méthodologie appliquée pour l'analyse du volet biodiversité n'est pas présentée. | La méthodologie sera complétée, notamment sur la partie inventaires de terrain. | | Evaluation environnementale |
| Evaluation environnementale : investigations N2000 | ➔ Les investigations de projets communaux concernés par le site NATURA 2000 sont insuffisants pour garantir l'absence d'incidence sur le milieu. Pour le site NATURA « Sologne » l'inventaire reste à faire. | Un inventaire complémentaire a été réalisé suite à l'arrêt du projet de PLUi. Les résultats seront intégrés entre l'arrêt et l'approbation du PLUi. | | Evaluation environnementale |
| Evaluation environnementale : traitements des prairies | ➔ 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. | La partie « analyse des incidences sur le patrimoine naturel » de l'évaluation environnementale sera complétée avec un zoom spécifique aux milieux prairiaux. Une représentation cartographique mettant en parallèle le RPG le plus récent et le projet de PLUi permettra de mettre en avant les surfaces préservées. | | Evaluation environnementale |
| Justification des choix : répartition de l'offre en logements | ➔ 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. | La mention à l'option n° 5 sera corrigée. La répartition du nombre de logements a effectivement été réalisée sur la base du nombre de logements nouveaux. Néanmoins, le nombre de logements vacants et le potentiel de logements à réaliser en densification retirés pour obtenir le nombre de logements neufs à réaliser par commune a bien été adapté aux données propres à chaque commune. La répartition de l'offre en logements tient donc compte de la réalité du terrain à l'échelle de chaque commune. Enfin, si le calcul du point mort tient compte déjà compte de la vacance, cette dernière a été déduite du nombre de logements à produire sur les 10 prochaines années (afin | | Rapport de justification |

| | | d’obtenir le nombre de logements nouveaux à réaliser) pour être ensuite retirée de nouveau (permettant ainsi d’avoir le détail du nombre de logements vacants à remobiliser par commune au regard des caractéristiques spécifiques à chacune d’entre elles). | | |
|--|--|--|--|------------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d’études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Rapport de justification des choix : consommation d’espace | ➔ 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. | Le bilan de la consommation d’espace distinguant la vocation, le type de surfaces consommées et la catégorie (extension/densification) sera rappelé dans le cadre du rapport de justification des choix. La modération de la consommation d’espace est déjà démontrée par rapport à la période passée. | | Rapport de justification des choix |
| Rapport de justification des choix : zone Uspr | ➔ 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. | Ces précisions seront apportées. | | Rapport de justification des choix |
| Rapport de justification des choix : indicateurs de suivi | Page 249 : ajouter quatre indicateurs supplémentaires pour le suivi : <ul style="list-style-type: none">– 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. | Indicateurs à intégrer au rapport de justification. | | Rapport de justification des choix |
| PADD | 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. | Etant donné l’état d’avancement du dossier, il n’est pas envisagé de multiplier les modifications du PADD. Une mention du classement en SPR des sites de St-Aignan / Noyers sur Cher et Châteauneuf pourra être envisagée. La photo de l’entreprise Goyer sera ajoutée au PADD. | | PADD |
| OAP thématique commerce et artisanat | 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. | Pas de modifications | | OAP |
| OAP thématique franges urbaines | 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. | Pas de modifications | | OAP |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|---|--|--|----------------------------------|
| OAP sectorielle : densité | ➔ 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...). | Concernant les objectifs de densité, leur augmentation pourra être envisagée. Cela impliquera malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements. Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales. | | OAP |
| OAP sectorielle : éco-aménagement | ➔ 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. | Des orientations visant à inciter à la conception bioclimatique des logements et à la récupération des eaux pluviales de toitures et à l'infiltration à la parcelle pourront être intégrées aux OAP. Des principes d'espaces publics collectifs et de circulations douces ont déjà été intégrés à certaines OAP en fonction de la configuration de l'OAP et du projet communal. Les principes généraux des OAP pourront être complétés afin d'inciter à la gestion collective du stationnement. | | OAP |
| OAP sectorielle : implantation en limite séparative | ➔ 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 règlement écrit de la zone AU dispose que : « Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. ». Il n'y a donc pas d'intérêt réglementaire à intégrer une règle alternative concernant l'implantation en limite séparative au sein des OAP puisque que le règlement le permet déjà. | | OAP |
| OAP sectorielle : secteur Ai à Choussy | ➔ 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. | Il n'y pas d'obligation réglementaire à définir une OAP sur les zones de STECAL. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire pour l'établissement d'une OAP. | | OAP |
| OAP sectorielle : cône de vue vers l'Eglise Saint-Hilaire | ➔ 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. | La réalisation d'une analyse des vues vers le monument historique relève d'une étude spécifique. Le cône de vue a déjà vocation à limiter l'impact de l'urbanisation sur les perspectives vers l'Eglise. Il convient de rappeler que tout projet d'aménagement situé dans le périmètre de protection du monument historique sera soumis à l'avis de l'ABF. | | OAP |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|---|---|--|----------------------------------|
| Règlement écrit : sommaire | ➔ 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. | Le sommaire sera modifié pour tenir compte de cette remarque. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : caractéristiques architecturales traditionnelles locales | ➔ 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). | La notice pourra être complété afin de mentionner les dispositifs traditionnels d'occultation des baies : volets intérieurs, contrevents, persiennes pliantes ou volets roulants lorsqu'ils sont prévus à l'origine de la construction. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : illustration des ouvertures. | ➔ Page 20 : il manque les illustrations des ouvertures plus hautes que larges et des châssis de toit non encastrés. | Ces éléments seront complétés. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : coffres de volet roulant | ➔ 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 : <i>« 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. »</i> | Cette modification pourra être intégrée au règlement écrit. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : centre urbain et PGRI | ➔ 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. | Ce travail devra être mené en concertation avec la DDT41. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : risques retrait/gonflement des argiles et sismique | ➔ 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. | Le risque de retrait/gonflement des argiles pourra être ajouté au règlement graphique. Le règlement écrit rappellera que les constructions situées en zone d'exposition moyenne à forte seront soumises à une étude des sols préalable. La mention du risque sismique n'apporterait aucune plus-value réglementaire étant donné que les normes sismiques s'imposent par elles-mêmes. | | Règlement écrit et graphique |
| Règlement écrit : risque technologique | ➔ 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. | Cette précision pourra être apportée au règlement écrit. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : pagination | ➔ Pages 44 : corrections à apporter sur la pagination : « <i>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).</i> » 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. | Ces éléments seront corrigés. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : matériaux | ➔ 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 : <i>« 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. »</i> | Le bois et le zinc ont été interdits par décision des membres du Comité de Pilotage. Il pourra être envisagé de revenir sur cette règle sous réserve de validation par les membres du COPIL. | | Règlement écrit |
| Règlement écrit : zonage Uspr | ➔ 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. | Cette remarque sera prise en compte. | | Règlement écrit |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|-------------------------|--|--|--|--------------------------------------|
| STECAL | 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). | L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne répondant pas à un projet concret. Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF devront être analysés au par cas afin de déterminer l'opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification. Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie. La réglementation de l'implantation des constructions est difficilement envisageable au regard de la diversité des caractéristiques des secteurs concernés. Il pourra être envisagé de définir une règle de distance maximale par rapport aux constructions existantes pour les STECAL concernés. Pour les STECAL correspondant à des projets nouveaux, la définition de règles d'implantation ne saurait être envisagée sans remettre en cause les projets. Concernant le STECAL Nlc*, l'emprise du STECAL pourrait être réduite au plus près des besoins et l'emprise au sol autorisée limitée en m². | | Règlement et rapport de présentation |
| Sous-secteurs Nzp | 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 coefficient de non-imperméabilisation pourra être augmenté sur les zones Nzp. | | Règlement et rapport de présentation |
| STECAL Nlc* à Ouchamps | 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). | Le périmètre du STECAL pourra être réduit au plus près des besoins et l'emprise au sol autorisée limitée en m². | | Règlement et rapport de présentation |
| STECAL Nt* à Couffy | 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). | Le périmètre du STECAL pourra être réduit au plus près des besoins et l'emprise au sol autorisée limitée en m². | | Règlement et rapport de présentation |
| STECAL At/At* et Nt/Nt* | 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. | Cette remarque pourra être prise en compte. | | Règlement et rapport de présentation |
| STECAL Ns | 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.) | La réglementation de l'implantation des constructions est difficilement envisageable au regard de la diversité des caractéristiques des secteurs concernés. Il pourra être envisagé de définir une règle de distance maximale par rapport aux constructions existantes pour les STECAL concernés. Pour les STECAL correspondant à des projets nouveaux, la définition de règles d'implantation ne saurait être envisagée sans remettre en cause les projets. | | Règlement et rapport de présentation |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|---|--|--|---|
| Implantation du photovoltaïque en toiture | ➔ 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. | Des schémas illustrant les modalités d'intégration paysagère recommandées pourront être intégrés au règlement écrit. Les recommandations seront ajoutés à l'évaluation environnementale. | | Règlement écrit |
| Enveloppe urbaine | ➔ 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. | Concernant la définition des enveloppes urbaines : la distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus. | | Règlement graphique et rapport de présentation |
| Phasage de l'ouverture de l'urbanisation | ➔ Phaser l'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat en reclassant certaines zones 1AU en 2AU. | Un classement en zone 2AU des zones à urbaniser à vocation d'habitat non prioritaires pourra être envisagé notamment sur les communes disposant de plusieurs zones de développement futur. | | Règlement graphique, OAP et rapport de présentation |
| Déversoir d'orage Thésée | ➔ 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. | Cette remarque pourra être prise en compte. | | Règlement graphique |
| Zones UB et AU à Contres (avis défavorable CDPENAF) | ➔ 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. | Le secteur classé en zone UB correspond à un projet en cours pour lequel un permis d'aménager a été déposé. La suppression de ces deux secteurs est susceptible de remettre en question l'équilibre général du projet. Afin d'assurer la réponse au besoin en logements, et d'augmenter la densité imposée sur les autres secteurs de développement futur. | | Règlement graphique, OAP et rapport de présentation |
| Zones AU à Meusnes | ➔ Reclasser les deux zones AU à Meusnes en A (avis défavorable CDPENAF). Ces zones impactent des terres cultivées et pour partie en AOP. | La zone AU pourrait être réduite afin d'exclure la partie en extension. Néanmoins, il convient de rappeler que la grande majorité du secteur est situé en densification, enclavé dans le tissu urbain existant et présente donc un intérêt limité pour l'exploitation agricole. Par ailleurs, il s'agit du seul secteur de développement futur de la commune et sa suppression remet en question l'économie générale du projet et la capacité du PLUi à répondre au besoin en logements. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone AU Soings-en-Sologne | ➔ Reclasser la zone AU de Soings en Sologne en A (avis défavorable CDPENAF). Ces terres sont cultivées et le potentiel agricole est à préserver. | L'inventaire complémentaire NATURA 2000 a identifié un milieu d'intérêt communautaire sur ce secteur, ainsi il pourrait faire l'objet d'un classement en zone A afin de garantir l'occupation du sol actuel. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone AU route de la Garde à Gy-en-Sologne | ➔ 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. | Le développement de l'urbanisation sur ce secteur est pertinent compte tenu de la proximité de la centralité et de ses équipements. Le traitement de l'entrée de bourg est envisagé dans le cadre de l'OAP. Une orientation relative à la préservation des perspectives vers le centre-bourg pourra être ajoutée. Enfin, il pourrait être envisagé de réduire le périmètre du secteur dans sa partie est. | | Zonage et rapport de présentation |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|--|---|---|--|-----------------------------------|
| Zone AU Saint-Aignan-sur-Cher | → 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). | Il s'agit du seul secteur à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme une commune pôle dans le PADD, il est nécessaire de garantir les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin d'être moins impactant sur la zone AOC, le secteur pourrait être redélimité dans sa partie sud. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone AU à Châtillon-sur-Cher | → 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. | Concernant la zone AU à Chatillon-sur-Cher, celle-ci fait partie d'un projet d'aménagement d'ensemble plus important couvert par une OAP permettant de traiter qualitativement l'urbanisation de ce secteur. Il s'agit du seul secteur AU de la commune et doit permettre d'accueillir 40 logements (sur un objectif total de production de 106 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Elle porte à la fois des enjeux de revitalisation du centre, de sécurisation routière de la route des vins et de traitement de l'entrée de bourg. Le principe d'un carrefour aménagé permet la desserte de ce secteur par la partie soumise à dérogation. Ainsi, ce secteur est à classé en AU. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone AU sur le « Haut du Peu » à Châteauneuf | → 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). | Ce secteur participe à l'équilibre général du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Châteauneuf afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone AU « Le Taquet » à Sassay | → Le secteur AU sur « Le Taquet » à Sassay, situé sur des terrains classés en AOC Touraine, est à reclasser en A. | Le classement en zone A de la zone AU au Taquet pourrait être envisagé compte tenu des autres secteurs d'extension retenus sur la commune (classés en zone UB et AU). Néanmoins, un classement en zone 2AU serait préférable. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone 2AU à Sassay | → 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. | Cf. réponse à l'INAO | | Zonage et rapport de présentation |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|---|---|---|--|-----------------------------------|
| Secteurs de développement futur pour l'économie | ➔ 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. | Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé. Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone UI au sud de Chémery | ➔ 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 partie du secteur soumise à dérogation pourrait faire l'objet d'un classement en 2AU pour la partie appartenant à la Communauté, et d'un classement en N pour la partie sud le long du passage d'eau. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone UI à Thésée | ➔ 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. | La zone UI à Thésée a été délimitée afin d'accueillir l'installation d'un artisan. Ce secteur pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone A car non prioritaire. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zones UI à Contres | ➔ Les zone UI à Contres sont également à réajuster (avis défavorable CDPENAF sur les trois secteurs UI soumis à dérogation). | <ul style="list-style-type: none">- Concernant la zone UI à Contres, rue de la fosse mardeau derrière Cisénergie pourrait faire l'objet d'un classement en zone A.- Concernant la zone UI à Contres, au sud de la rue de la paix, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone A.- Concernant la zone UI à Contres, route de Cheverny, Elle a fait l'objet d'investissements importants de la part de la Communauté afin de raser les bâtiments existants et de créer la voie nouvelle. Ainsi, ce secteur pourrait faire l'objet d'un classement en zone 2AUi. Les zones UI maintenues à Contres devront faire l'objet d'une justification renforcée s'appuyant sur le taux d'occupation des ZAE, le rythme de commercialisation et une analyse détaillée du potentiel foncier disponible dans le tissu économique existant. | | Zonage et rapport de présentation |
| Zone 2AUi à Saint-Aignan-sur-Cher | ➔ 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. | Cf. réponse à l'INAO | | Zonage et rapport de présentation |

| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
|-----------------------------------|---|--|--|-----------------------------------|
| Zone UI à Angé | ➔ Réajuster au plus près du bâti existant la zone Ui à Angé en zone inondable (avis défavorable CDPENAF). | La zone UI pourra être redélimitée. Le secteur soumis à dérogation est déjà artificialisé et un bâtiment d'activité y est implanté, justifiant ainsi son classement en UI. Néanmoins, afin d'être cohérent avec le PPRI du Cher et en cohérence avec les orientations du PADD, ce secteur pourrait être classé en zone N, car soumis à un risque. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Nenr Méhers | ➔ Le périmètre du STECAL Nenr 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. | Le secteur Nenr identifié au règlement graphique correspond à un projet existant d'implantation de parc de panneaux photovoltaïques. Une évolution dans l'implantation du projet est intervenue et entrainera une modification de la localisation du STECAL. A transmettre par la CCV2C : localisation du nouveau projet d'implantation. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Nlc | ➔ Pour les STECAL Nlc 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 Nlc d'Angé, il convient d'exclure la part en aléa 4 (avis défavorable de la CDPENAF sur les 3 STECAL en l'état). | Chaque STECAL fera l'objet d'une étude au cas par cas : <ul style="list-style-type: none">- Les STECAL ne faisant pas l'objet d'un projet concret seront supprimés,- Le périmètre des STECAL pourra être réduit,- La partie du STECAL Nlc localisée en zone inondable aléa 4 pourra être supprimée. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Nlc* | ➔ Le périmètre du STECAL Nlc* 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). | Compte tenu des nombreuses remarques concernant ce secteur, plusieurs options sont envisageables : <ul style="list-style-type: none">- Réduction de la superficie du STECAL au plus près des besoins de construction,- Réduction de l'emprise au sol autorisée des constructions au sein du STECAL,- Réalisation d'une OAP sous réserve que le ZooParc de Beauval fournisse des éléments de projets suffisants. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Ah à Saint-Romain-sur-Cher | ➔ 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). | La réduction du périmètre du STECAL Ah « Route de Méhers » à Saint-Romain sur Cher pourra être étudiée. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Ah à Soings-en-Sologne | ➔ 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). | La partie cultivée du secteur est intégralement concerné par des permis de construire délivrés. | | Zonage et rapport de présentation |
| STECAL Ai à Gy-en-Sologne | ➔ 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 secteur n'étant pas prioritaire pour le développement de l'activité économique, son reclassement en zone A est envisageable. | | Zonage et rapport de présentation |
| Logements locatifs sociaux | ➔ 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. | Il pourra être envisagé de fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires en tenant compte de la nécessité de rééquilibrer l'offre entre le nord et le sud. | | Zonage et rapport de présentation |

| | | | | présentation |
|-------------------------------|--|---|--|--|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Zone UL à Angé | ➔ 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. | Etant donné l'absence de véritable projet sur le secteur classé en zone UL à Angé, il pourrait être classé en A. Concernant l'emplacement réservé, il n'a pas vocation à créer une nouvelle voie de desserte mais à permettre la requalification d'une voirie privée existante. | | Règlement graphique et rapport de présentation |
| Zone UL à Fougères sur Bièvre | ➔ 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. | Il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité, pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUB a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis. | | Règlement graphique et rapport de présentation |
| Zone UE à Châteauneuf | ➔ L'emprise de la zone UE à Châteauneuf est à revoir afin de retirer la partie à l'Ouest (avis défavorable CDPENAF). | La partie ouest entre la Mairie et l'impasse des caves, ainsi que la zone en point entre l'impasse des caves et la rue Paul Andral étant boisée, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone N. Le reste du secteur correspond au périmètre du Château accueillant actuellement un EHPAD, il est donc indispensable de maintenir la zone UE afin de permettre le maintien et l'évolution de cette structure. | | Règlement graphique et rapport de présentation |
| Zone AUE à Feings | ➔ La zone AUE de Feings impacte des terres cultivées. Il convient de le reclasser en A (avis défavorable CDPENAF). | La zone pourra être reclassée en zone N. | | Règlement graphique et rapport de présentation |
| Liste des SUP | 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 à la protection du patrimoine architectural et urbain). | Ces éléments seront corrigés | | Annexes |
| | - 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. | Le SPR sera rajouté à la liste des servitudes lorsqu'il sera approuvé | | |

| REMARQUES ET AVIS FORMULÉES | | DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS | | |
|-----------------------------|--|---|--|----------------------------------|
| Thématique | Contenu | Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études) | Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C) | Pièce(s) du dossier concernée(s) |
| Réserves | <p>Réserve</p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité des voix exprimées, sous les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 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 IAU ;✓ 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. <p>La collectivité est également encouragée à poursuivre sa politique de reconquête des logements vacants.</p> | <p>Concernant la définition des enveloppes urbaines, des efforts considérables ont été réalisés entre le 1^{er} et le second arrêt de PLUi. La distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.</p> <p>Concernant les objectifs de densité minimale fixés dans le cadre du PADD, elles ont été retenues au regard de la réalité du territoire et dans un objectif de renforcement de la densité moyenne. En effet, la densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la densité moyenne définie est de 11 logements /ha.</p> <p>Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.</p> <p>Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé. La CCV2C dispose-t-elle de données permettant d'étayer les justifications sur ce volet ?</p> <p>Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé.</p> | | |

| | | | | |
|--------|--|--|--|--|
| STECAL | <p><u>STECAL Nlc* – St Aignan (48,14 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Compte tenu des nombreuses remarques concernant ce secteur, plusieurs options sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Réduction de la superficie du STECAL au plus près des besoins de construction,- Réduction de l’emprise au sol autorisée des constructions au sein du STECAL,- Réalisation d’une OAP sous réserve que le ZooParc de Beauval fournisse des éléments de projets suffisants. | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nzp – St Aignan</u></p> <p>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.</p> | <p>Le coefficient de non-imperméabilisation pourra être augmenté sur les zones Nzp.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nh – Soings en Sologne (11,46 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nh.</p> | <p>Pas de modification.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ah – Saint-Romain-sur-Cher (3,79 ha)</u></p> <p>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.</p> <p><u>STECAL Ah – Saint-Romain-sur-Cher (5,64 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé/défavorable de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ah – Soings-en-Sologne (5,23 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé/défavorable de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ai* – Angé (2,07 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable à l’unanimité sur ce STECAL Ai*.</p> | <p>Pas de modification.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ai* – Gy-en-Sologne (0,33 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>L’ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d’exclure ceux ne répondant pas à un projet concret.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ai* – St Romain-sur-Cher (3,37 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Le caractère inondable, l’impact sur l’activité agricole et la sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ai – Selles-sur-Cher (2,58 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Ap – Saint-Aignan (2,90 ha)</u></p> <p>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..</p> | <p>Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d’emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.</p> | | |
| STECAL | <ul style="list-style-type: none">• STECAL Ns – Fougères-sur-Bièvre (0,5 ha) <p>La CDPENAF n’a pas souhaité se positionner sur ce STECAL Ns (discothèque)</p> | <p>Pas de modification</p> | | |

| | | | | |
|--------|---|---|--|--|
| STECAL | <p><u>STECAL Nl – Meusnes (1,50 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nl, du fait de la présence d’un corridor écologique et d’une zone humide.</p> | <p>L’ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d’exclure ceux ne répondant pas à un projet concret.</p> <p>Le caractère inondable, l’impact sur l’activité agricole et la sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.</p> <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> <p>Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d’emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nl – Ouchamps (1,78 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable à l’unanimité sur ce STECAL Nl.</p> | Pas de modification | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nlc – Angé (5,71 ha)</u></p> <p>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)..</p> | L’ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d’exclure ceux ne répondant pas à un projet concret. | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nlc – Mareuil sur Cher (2,33 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis défavorable à l’unanimité sur ce STECAL Nlc, du fait du risque inondation qui est à prendre en compte.</p> | <p>Le caractère inondable, l’impact sur l’activité agricole et la sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.</p> <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> <p>Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d’emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nlc* – Ouchamps (2,12 ha)</u></p> <p>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.</p> | | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nlc – Selles sur Cher (3 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis défavorable à l’unanimité sur ce STECAL Nlc, le risque d’inondation devant être pris en compte.</p> | | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nenr – Méhers (9,91 ha)</u></p> <p>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.</p> | La délimitation de la zone Nenr correspond au périmètre communiqué par le porteur de projet. Néanmoins, le projet d’implantation ayant évolué, la localisation du STECAL sera modifiée en conséquence. | | |
| STECAL | <p><u>STECAL At – Contres, Doulain (0,52 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>Le secteur At « Doulain » à Contres a fait l’objet d’une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation du projet. Il n’est donc pas envisageable de supprimer ce STECAL. Il sera étudié l’opportunité de réduire le périmètre du secteur, de limiter l’emprise au sol autorisée en m² ou de renforcer sa justification.</p> | | |

| | | | | |
|---------------|---|---|--|--|
| STECAL | <p><u>STECAL At*– Seigy (0,30 ha)</u></p> <p>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’œunotourisme dans le secteur de Saint Aignan.</p> | La justification des STECAL At* sur la commune de Seigy pourra être renforcée. Les secteurs ne correspondant pas à un projet concret devront être supprimés. L’emprise des STECAL pourra être revue afin de correspondre à la délimitation des projets. | | |
| STECAL | <p><u>STECAL At*– St Aignan (3,61 ha)</u></p> <p>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.</p> | Les justifications seront étoffées. | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nt* – Couffy (3,61 ha)</u></p> <p>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.</p> | <p>L’ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d’exclure ceux ne répondant pas à un projet concret.</p> <p>Le caractère inondable, l’impact sur l’activité agricole et la sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.</p> <p>Les STECAL ayant fait l’objet d’un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l’opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.</p> <p>Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d’emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.</p> | | |
| STECAL | <p><u>STECAL Nt* – Feings (0,66 ha)</u></p> <p>La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nt*.</p> | Pas de modification. | | |
| Règlement A/N | <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions du règlement des zones A et N <p>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.</p> | L’intégration de cette remarque pourra être étudiée. Néanmoins, l’exclusion des abris pour animaux des 50m² d’annexes autorisées avaient vocation à tenir compte du caractère rural du territoire et du nombre important de foyers accueillant des animaux. | | |

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Dérogation : activité ou équipement en extension | <p><u>Zone UI Chemery</u> (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 2AU1.</p> <p><u>Zone UI Chemery</u> (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.</p> | Concernant la zone UI à Chemery, la partie soumise à dérogation pourrait faire l'objet d'un classement en 2AUi pour la partie appartenant à la Communauté, et d'un classement en N pour la partie sud le long du passage d'eau. | | |
| Dérogation : activité ou équipement en extension | <p><u>Zone UI Contres</u> (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.</p> <p><u>Zone UI Contres</u> (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.</p> <p><u>Zone UI Contres</u> (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.</p> | Concernant la zone UI à Contres, rue de la fosse mardeau derrière Cisénergie (1,12 ha) pourrait faire l'objet d'un classement en zone A. Concernant la zone UI à Contres, au sud de la rue de la paix, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone A (2,25 ha). Concernant la zone UI à Contres, route de Cheverny (1,26 ha), Elle a fait l'objet d'investissements importants de la part de la Communauté afin de raser les bâtiments existants et de créer la voie nouvelle. Ainsi, ce secteur pourrait faire l'objet d'un classement en zone 2AUi. | | |
| Dérogation : activité ou équipement en extension | <p><u>Zone AUE Feings</u> (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.</p> | Concernant le secteur AUE à Feings, celui-ci pourrait être reclassé en zone N. | | |
| Dérogation : activité ou équipement en extension | <p><u>Zone UL Fougères sur Bièvre</u> (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.</p> | Concernant le secteur UL à Fougères-sur-Bièvre, il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité, pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUB a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis. | | |
| Dérogation : activité ou équipement en extension | <p><u>Zone UI Thésée</u> (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.</p> | Concernant la zone UI à Thésée, celle-ci a été classée en vue de l'installation d'un artisan sur ce secteur. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <p><u>Zone AU Angé</u> (1,05 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.</p> | Pas de modification | | |
| Dérogation : habitat en extension | <p><u>Zone AU Chateaufieux</u> (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.</p> | Concernant la zone AU à Chateaufieux, ce secteur participe à l'équilibre générale du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Chateaufieux afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi. | | |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---|--|--|
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU Chatillon sur Cher</u> (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. | Concernant la zone AU à Chatillon-sur-Cher, celle-ci fait partie d'un projet d'aménagement d'ensemble plus important couvert par une OAP permettant de traiter qualitativement l'urbanisation de ce secteur. Il s'agit du seul secteur AU de la commune et doit permettre d'accueillir 40 logements (sur un objectif total de production de 106 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Elle porte à la fois des enjeux de revitalisation du centre, de sécurisation routière de la route des vins et de traitement de l'entrée de bourg. Le principe d'un carrefour aménagé permet la desserte de ce secteur par la partie soumise à dérogation. Ainsi, ce secteur est à classé en AU. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU Contres</u> (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. | Concernant la zone AU à Contres rue de la belle jardinière (OAP Chemin de la Varenne), celle-ci pourrait faire l'objet d'un classement en zone A. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone UB Contres</u> (1,51 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprends des surfaces agricoles utiles. | Concernant la zone UB/AU à Contres, route de Pontlevoy, elle correspond à un projet de lotissement "La Plain de Moulins " et doit accueillir 13 lots, dans la continuité d'un lotissement existant. C'est un projet communal avec Loir et Cher Logement pour lequel la Commune reçoit de la DETR, et doit accueillir du logement social. L'ensemble de l'opération est prête, le permis est en attente de la finalisation du PLUiex-V2C pour être déposé. Ainsi, ce secteur est à classé en AU. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU Meusnes</u> (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 . | Concernant les zones AU à Meusnes, celles-ci étant enclavées au sein du tissu urbain (la majeure partie du secteur est d'ailleurs située en densification), elles présentent un enjeu limité pour l'activité agricole. Ces deux zones AU font l'objet d'un seul projet d'aménagement d'ensemble (OAP Marie Curie). Il s'agit du seul secteur de développement futur de la commune et doit accueillir 22 logements (sur un objectif total de production de 76 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Ainsi, ce secteur serait, a minima, à classer en 2AU afin de ne pas remettre en question l'économie générale du projet et le parti d'aménagement retenu). | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU St Aignan</u> (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. | Concernant la zone AU à Saint-Aignan, il s'agit du seul secteur à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme une commune pôle dans le PADD, il est nécessaire de garantir les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin d'être moins impactant sur la zone AOC, le secteur pourrait être redélimité dans sa partie sud. Le secteur d'extension "Chemin des Ormeaux" a fait l'objet d'un effort de réduction considérable suite au 1er arrêt de projet notamment afin de limiter les incidences sur l'activité agricole et sur les périmètres AOC. Le secteur a donc été divisé en deux susceptibles | | |

| | | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
| | | d'accueillir respectivement 15 logements (soit 30 logements au total sur un objectif de production global de logements neufs de 153 logements sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Il s'agit des seuls secteurs d'extension retenus par la commune, le reste des logements neufs étant à construire en densification. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU St Romain Sur Cher</u> (1,26 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone. | Pas de modification. | | |
| Dérogation : habitat en extension | <u>Zone AU Soings en Sologne</u> (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. | Concernant la zone AU à Soings-en-Sologne, l'inventaire complémentaire NATURA 2000 a identifié un milieu d'intérêt communautaire sur ce secteur, ainsi il pourrait faire l'objet d'un classement en zone A afin de garantir l'occupation du sol actuel. | | |
| Dérogation : habitat en densification | <u>Zone UB Chateaufieux</u> (1,47 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone. | Pas de modification. | | |
| Dérogation : habitat en densification | <u>Zone AU Meusnes</u> (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. | Concernant les zones AU à Meusnes, celles-ci étant enclavées au sein du tissu urbain (la majeure partie du secteur est d'ailleurs située en densification), elles présentent un enjeu limité pour l'activité agricole. Ces deux zones AU font l'objet d'un seul projet d'aménagement d'ensemble (OAP Marie Curie). Il s'agit du seul secteur de développement futur de la commune et doit accueillir 22 logements (sur un objectif total de production de 76 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Ainsi, ce secteur serait, a minima, à classer en 2AU afin de ne pas remettre en question l'économie générale du projet et le parti d'aménagement retenu). | | |