



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
LOIR-ET-CHER

Pôle Forêt-Environnement-Energie-Territoire

V/REF.

N/REF: AB/JP

Objet : Arrêt de projet - PLUi Val de Cher Controis

Territoire Ex Val de Cher Controis.

Dossier suivi par Jordan POIMUL

Tél : 02.54.55.20.12

Mail : jordan.poimul@loir-et-cher.chambagri.fr

Monsieur BRAULT Jean-Luc

Président de la Communauté de Communes Val
de Cher Controis

15A rue des Entrepreneurs

41700 Le Controis en Sologne - Contres

Blois, le 11 juin 2020

Siège Social

CS 41808

11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41018 BLOIS Cedex

Tél. : 02.54.55.20.00

Fax : 02.54.55.20.01

Email : [accueil@loir-et-](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

[cher.chambagri.fr](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule

41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE

Tél. : 02.54.23.11.20

Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché

41170 MONDOUBLEAU

Tél. : 02.54.73.65.66

Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.

41140 NOYERS/CHER

Tél. : 02.54.75.12.56

Fax : 02.54.75.44.82

**Laboratoire Départemental
Agronomique et Oenologique**

Adresse du siège social

Tél. : 02.54.55.20.40

Fax : 02.54.55.20.41

Monsieur le Président,

Nous donnons suite à votre demande d'avis reçue le 13 mars concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Ex Val de Cher Controis.

Après examen du dossier, nous souhaitons vous faire part, au plan agricole, des observations suivantes :

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.

Règlement et zonage des exploitations agricoles en zone U, Ah et N

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).**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 184 100 030 00057

APE 9411 Z

[www.loir-et-cher.chambres-](http://www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr)
[agriculture.fr](http://www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr)



Exploitations en zone N

Il est possible que des sites d'exploitation soient localisés en zone N
Par exemple,

Angé

- o EARL LECLAIR au 50, route de la vallée

Pouillé

- 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.**

Projet Methycentre au lieu-dit le Préau à Angé

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.

Règlement des zones d'activités et énergies renouvelables

Les zones d'activités doivent permettre prioritairement l'accueil de nouvelles entreprises et d'emplois.

En matière de production d'énergies renouvelables sur ces zones, la Chambre d'Agriculture préconise d'encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments ou les parkings. A contrario, et dans un souci de gestion économe de l'espace, nous recommandons un règlement interdisant explicitement les champs photovoltaïques au sol dans les zones d'activités, à l'exception des espaces non exploitables.

Zones urbanisées / à urbaniser

Développement linéaire

Le PLUi prévoit plusieurs secteurs d'extension linéaire sur des espaces cultivés ou à proximité (par exemple à Fresnes, parcelle 0C 465), et qui auront des incidences en matière de possibilité d'exploitation future (en particulier compte tenu de la nouvelle réglementation en matière de Zones Non Traitées). Certaines de ces zones seraient à revoir, en privilégiant des secteurs d'urbanisation en densification.

Siège Social

CS 41808

11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41018 BLOIS Cedex

Tél. : 02.54.55.20.00

Fax : 02.54.55.20.01

Email : [accueil@loir-et-](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule

41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE

Tél. : 02.54.23.11.20

Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché

41170 MONDOUBLEAU

Tél. : 02.54.73.65.66

Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.

41140 NOYERS/CHER

Tél. : 02.54.75.12.56

Fax : 02.54.75.44.82

Laboratoire Départemental Agronomique et Oenologique

Adresse du siège social

Tél. : 02.54.55.20.40

Fax : 02.54.55.20.41

REPUBLIQUE FRANÇAISE

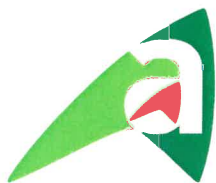
Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 184 100 030 00057

APE 9411 Z

[www.loir-et-cher.chambres-](http://www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr)
[agriculture.fr](http://www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr)



Zones U et AU avec enjeux agricoles

o Zone UI à Thésée

Cette zone est localisée sur des parcelles cultivées, importantes pour l'exploitant concerné, notamment par leur situation hors zone inondable (contrairement aux 2/3 de sa SAU).

Un secteur plus à l'Est sur la commune de Saint-Romain-sur-Cher, à proximité de l'échangeur A85, pourrait accueillir une zone d'activités sur des espaces actuellement en friches (parcelles ZH 49 à 55) (cf plans en annexe).

o Zone UI rue Nationale à Chémery

Nous vous invitons à ne pas empiéter sur l'espace agricole, en restreignant la zone UI à la partie déjà aménagée (parcelle AB 180, partie Ouest)

o Zone 2AU à Sassay route de Soings / route de Contres

Nous nous interrogeons sur la zone 2AU envisagée sur un secteur à proximité de vignes, notamment au regard de sa localisation et sa forme. Si ce secteur est amené à être urbanisé lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme, il conviendra de prévoir un recul suffisant par rapport aux vignes.

STECAL

o Nlc Les Charbonniers à Saint-Aignan-sur-Cher

Le projet touristique lié au Zoo de Beauval, au lieu-dit les Charbonniers, est situé en partie Nord Est en contiguïté de vignes. Pour éviter tout problème de cohabitation et de contraintes d'exploitation de ce vignoble en milieu rural, nous demandons que le projet soit limité au chemin situé à l'Est du secteur, en excluant la parcelle AR n°70. A minima, il conviendra de prévoir dans le règlement un recul suffisant des hébergements touristiques (au moins 50 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).

Nous demandons également à prévoir des accès au sud, et éviter le chemin des Charbonniers au Nord Est très emprunté à des fins agricoles.

o Zone Ai au lieu-dit Les Bois de la Paroisse à Saint-Romain-sur-Cher

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.

o Nenr - Projet photovoltaïque à Méhers

Il est prévu un STECAL Nenr de 9,9 ha pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol à Méhers.

Siège Social

CS 41808
11-13-15 rue Louis Joseph Philippe
41018 BLOIS Cedex
Tél. : 02.54.55.20.00
Fax : 02.54.55.20.01
Email : accueil@loir-et-cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule
41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE
Tél. : 02.54.23.11.20
Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché
41170 MONDOUBLEAU
Tél. : 02.54.73.65.66
Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.
41140 NOYERS/CHER
Tél. : 02.54.75.12.56
Fax : 02.54.75.44.82

Laboratoire Départemental Agronomique et Oenologique

Adresse du siège social
Tél. : 02.54.55.20.40
Fax : 02.54.55.20.41



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.

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.

Emplacements réservés

o ER n°90 à Contres

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.

Autres remarques règlement graphique

Classement des zones A/N

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 0B 17, 19, 51...).

Espaces Boisés Classés

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.

Changements de destination

Il conviendra de s'assurer que les changements de destination ont été prévus pour permettre l'évolution de certains bâtiments d'exploitation.

Zones humides

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).

Voirie rurale et agricole / circulation des engins agricoles

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

Siège Social

CS 41808

11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41018 BLOIS Cedex

Tél. : 02.54.55.20.00

Fax : 02.54.55.20.01

Email : [accueil@loir-et-](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

[cher.chambagri.fr](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule

41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE

Tél. : 02.54.23.11.20

Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché

41170 MONDOUBLEAU

Tél. : 02.54.73.65.66

Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.

41140 NOYERS/CHER

Tél. : 02.54.75.12.56

Fax : 02.54.75.44.82

Laboratoire Départemental Agronomique et Oenologique

Adresse du siège social

Tél. : 02.54.55.20.40

Fax : 02.54.55.20.41



emprise de circulation nécessaire... en prévoyant par exemple des emplacements réservés.

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.

Transitions paysagères - OAP

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.

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.

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).

Sous condition de la prise en compte de ces observations, nous émettons un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Arnaud BESSÉ

Siège Social

CS 41808

11-13-15 rue Louis Joseph Philippe

41018 BLOIS Cedex

Tél. : 02.54.55.20.00

Fax : 02.54.55.20.01

Email : accueil@loir-et-cher.chambagri.fr

cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule

41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE

Tél. : 02.54.23.11.20

Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché

41170 MONDOUBLEAU

Tél. : 02.54.73.65.66

Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.

41140 NOYERS/CHER

Tél. : 02.54.75.12.56

Fax : 02.54.75.44.82

Laboratoire Départemental Agronomique et Oenologique

Adresse du siège social

Tél. : 02.54.55.20.40

Fax : 02.54.55.20.41

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

Loi du 31/01/1924

Siret 184 100 030 00057

APE 9411 Z

www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr



ANNEXE

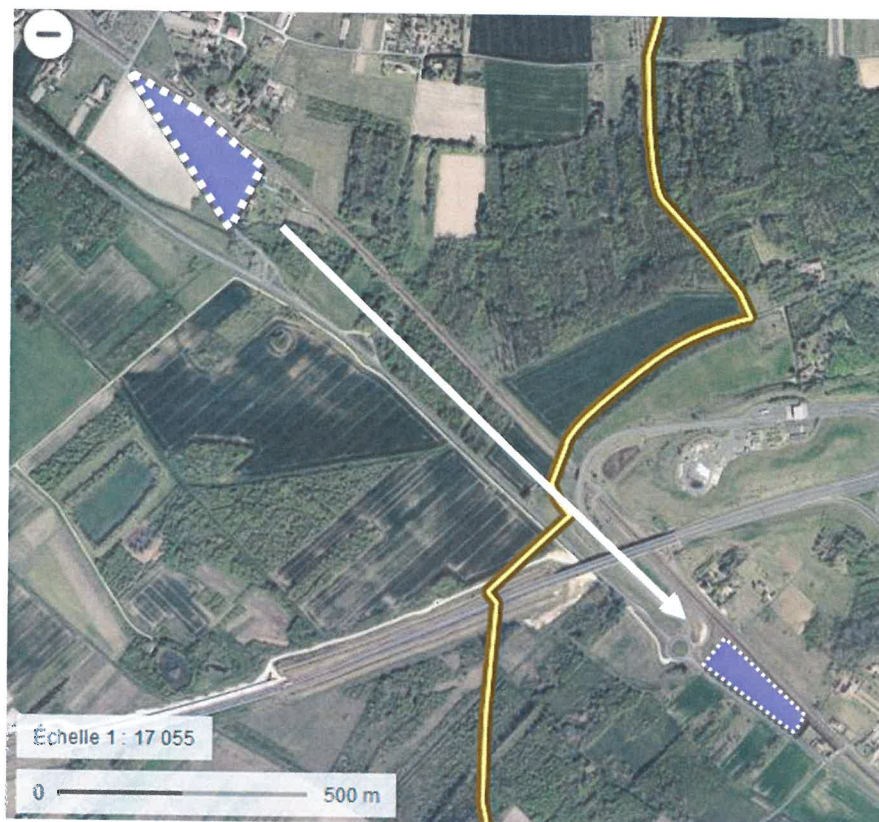


Figure 1 et 2 : Localisation zone UI à Thésée et proposition de relocalisation

Siège Social

CS 41808
11-13-15 rue Louis Joseph Philippe
41018 BLOIS Cedex
Tél. : 02.54.55.20.00
Fax : 02.54.55.20.01
Email : accueil@loir-et-cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine

6 rue de la Bascule
41290 OUCQUES-LA-NOUVELLE
Tél. : 02.54.23.11.20
Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche

38 place du Marché
41170 MONDOUBLEAU
Tél. : 02.54.73.65.66
Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Viticole et Oenologique

4 rue Gutenberg - Z.A.
41140 NOYERS/CHER
Tél. : 02.54.75.12.56
Fax : 02.54.75.44.82

Laboratoire Départemental Agronomique et Oenologique

Adresse du siège social
Tél. : 02.54.55.20.40
Fax : 02.54.55.20.41

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 184 100 030 00057
APE 9411 Z

www.loir-et-cher.chambres-agriculture.fr