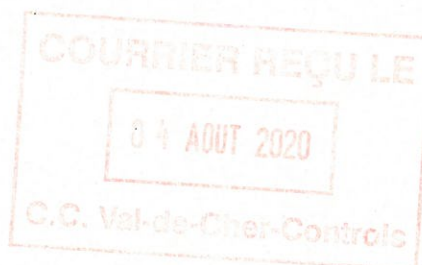




D.A.T/Service développement des territoires
Dossier suivi par : Alexia LACLERGUE
Tél : 02.18.21.21.66
Références : D.A.T/AL/JF/20.329



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

Orléans, le 29 JUL. 2020

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 16 mars 2020, vous avez transmis à la Région le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) arrêté le 24 février dernier pour la partie de votre Communauté de communes correspondant à l'ex-Val de Cher Controis, et je vous en remercie.

Par courrier en date du 14 février, je vous confirmais avoir pris note de cette date d'arrêt du nouveau projet de PLUI et vous informais que la Région formulerait un avis notamment au regard des objectifs et des règles générales du SRADDET.

En effet, le SRADDET a été approuvé par le Préfet de Région le 4 février dernier, le rendant désormais opposable aux documents de planification tels que les Schéma de Cohérence Territoriale, ou à défaut, les PLUI.

Comme vous le savez, les délais de consultation pour avis des personnes publiques associées ont été prorogés dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire (ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais, modifiée par les ordonnances n°2020-427 du 15 avril 2020 et n°2020-539 du 7 mai 2020). L'avis du Conseil régional vous parvient donc dans ces délais réglementaires.

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

Pour le Président du Conseil régional,
Et par délégation,
Le Vice-Président délégué
à l'Aménagement du Territoire
et au Numérique

Dominique ROULLET

ANNEXE : observations de la Région sur le PLUI

Copies à :

- Madame Tania ANDRÉ et Monsieur Jean-Pierre CHARLES-GUIMPIED, Conseillers régionaux
- DDT 41

ANNEXE : Observations de la Région sur le projet de PLUI

Préliminaire : les règles et cibles prescriptives du SRADDET sont identifiées avec un surlignage.

Démographie

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 41), 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.

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.

Coopération territoriale / Armature territoriale

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).

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).

Artificialisation des sols / Consommation foncière

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).

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).

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.

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.

Offre de logement

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.

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.

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).

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.

Développement économique et touristique

- En matière d'accueil des entreprises :

Le PADD (axe 1 objectif 1) prévoit de favoriser la requalification des friches industrielles et économiques, ce qui rejoint une priorité régionale.

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.

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.

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).

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 SRADDET.

- En matière agricole :

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.

S'agissant de l'objectif d'installation, de maintien et de développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, il paraît 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.

- En matière touristique (axe 1 objectif 2, axe 2 objectif 3 et axe 3 objectifs 3 et 4 du PADD) :

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**).

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).

Fleuron 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, et de mobilité qu'il convient d'entretenir et d'améliorer pour la satisfaction des hôtes.

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.

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).

Mobilité

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.

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.

Paysages

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.

Biodiversité / Espaces Naturels

- Thématique milieux aquatiques :

S'agissant **du diagnostic**, les documents actuellement en vigueur sont le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (règles de gestion de la nappe du Cénomani), 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).

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.

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.

- Thématique biodiversité

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).

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.

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).

Energie / Qualité de l'air

Une analyse sera réalisée dans le cadre du PCAET réglementaire de la communauté de communes. Il faut néanmoins souligner que la famille d'enjeux « Promotion du développement durable (déplacements, énergie, consommation d'espace, etc) » doit être jugée prioritaire dans une relation de compatibilité avec le SRADDET.

Déchets / Economie circulaire,

Le rapport de diagnostic fait référence au Plan départemental de prévention et gestion des déchets non dangereux du Loir-et-Cher, remplacé par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), lui-même adopté en octobre 2019 puis intégré au SRADDET pour en constituer le volet « déchets ».

Le PRPGD/SRADDET définissent la prévention des déchets comme une priorité (règle n°43 : Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets), il pourrait être utile d'ajouter l'élaboration d'un plan local de prévention des déchets (PLP) dans les objectifs du PADD (règle n°47 : Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale). Cela permettrait en outre d'intégrer la question des dépôts sauvages, et de sensibiliser la population, concourant ainsi à **l'objectif 4 de l'axe 4 du PADD**. Les réflexions telles que celles sur la Vallée du Cher sur l'intégration de recyclerie ou de points d'apports volontaires pour le réemploi, sur les mêmes lieux que les déchèteries ou à proximité, sont recommandées (règle n° 42 : Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire). Il pourrait être ajouté dans le même objectif 4 la nécessaire prise en compte des déchets issus des opérations de démolition (diagnostic déchets/ressources avant démolition, réemploi des matériaux...), ainsi que la prise en compte de la gestion des déchets en cas d'inondations. Par ailleurs, prévoir des démarches d'Ecologie Industrielle et Territoriale dans les zones d'activités pourra utilement favoriser la complémentarité des entreprises souhaitée par **l'objectif 1 de l'axe 1 du PADD** (règle n°47 : Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale).