



# **Abrogation des cartes communales du territoire de la Communauté de communes Val de Cher Controis**

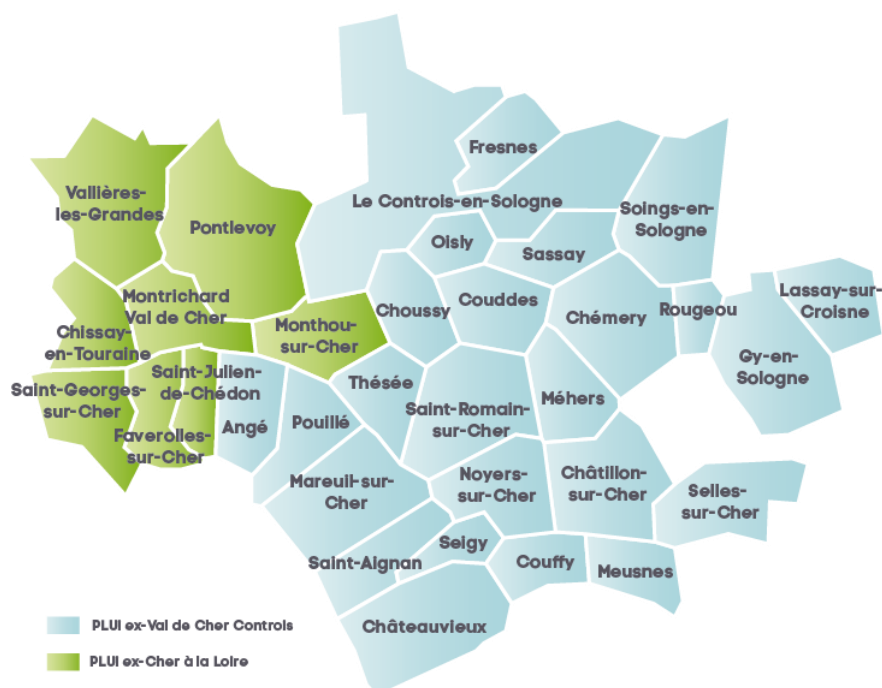
Note de présentation

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

# Préambule :

Le territoire de la Communauté de Communes Val de Cher Controis est composé des communes de Angé, Châteauneuf, Châtillon-sur-Cher, Chémery, Chissay-en-Touraine, Choussy, Le Controis-en-Sologne (Communes historiques de Contres, Feings, Fougères-sur-Bièvre, Ouchamps et Thenay), Couddes, Couffy, Faverolles-sur-Cher, Fresnes, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mareuil-sur-Cher, Méhers, Meusnes, Monthou-sur-Cher, Montrichard-Val-de-Cher (Communes historiques de Bourré et Montrichard), Noyers-sur-Cher, Oisly, Pontlevoy, Pouillé, Rougeou, Saint-Aignan, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Sassay, Seigy, Selles-sur-Cher, Soings-en-Sologne, Thésée et Vallières-les-Grandes.

Il est issu de la fusion entre les Communautés de communes de l'ex-Cher à la Loire et l'ex-Val de Cher Controis au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Chacune des deux anciennes communautés de communes ayant engagé une démarche d'élaboration de son PLUi, il a été décidé de poursuivre les deux démarches. Le territoire disposera ainsi de deux PLUi.



Annexe 1 : liste des documents d'urbanisme sur le territoire

# Introduction générale :

Sur territoire intercommunal, 16 cartes communales ont été adoptées : Chateaufvieux, Choussy, Couddes, Feings, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisnes, Mareuil-sur-Cher, Méhers, Oisly, Pouillé, Rougeou, Sassay, Saint-Julien de Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Soings-en-Sologne et Vallières-les-Grandes.

Les cartes communales du territoire ont été adoptées entre le juin 2002 et le janvier 2015, ainsi la majorité n'a pas intégré les lois récentes (Loi Grenelle, Loi ALUR), qui ont fortement renforcé les exigences en matière de protection des espaces naturels et agricoles et impose des objectifs de réduction de la consommation foncière.

Afin de répondre à ces nouveaux enjeux, les conseils communautaires de l'ex-Communauté de Communes du Cher à la Loire et de de l'ex-Val de Cher Controis, alors compétents, ont alors prescrit l'élaboration de PLUi, par leur délibération respective du 09 février 2015 et du 30 novembre 2015.

Arrivée au terme de l'élaboration des PLUi, il convient désormais d'abroger les cartes communales du territoire.

## Procédure :

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val de Cher Controis vont s'appliquer sur l'ensemble de son territoire, si l'adoption d'un PLUi entraîne de plein droit l'abrogation des POS et PLU en vigueur sur le territoire. Il est nécessaire de procéder à l'abrogation des cartes communales afin sécuriser l'application des PLUi.

Comme le rappellent plusieurs réponses ministérielles (voir en ce sens, réponse ministérielle n°39836(JOAN R 13 mai 2014, p. 3921): « *Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet. Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet* ».

En effet, par les délibérations du 28 octobre 2019 et 19 novembre 2020, la communauté de communes a approuvé l'abrogation des cartes communales du territoire, avant l'approbation définitive des PLUi.

Les communes de Chateaufvieux, Choussy, Couddes, Feigs, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisnes, Mareuil-sur-Cher, Méhers, Oisly, Pouillé, Rougeou, Sassay, Saint-Julien de Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Soings-en-Sologne et Vallières-les-Grandes ont donné un avis favorable à l'abrogation de leur cartes communales.

C'est pourquoi l'abrogation des cartes communales (suppression de l'ordonnancement juridique pour l'avenir) est soumise à la présente enquête publique unique, afin que le public puisse être informé sur ce point.

# Motivations :

Le transfert de la compétence sur l'élaboration des documents d'urbanisme a été voté le 1<sup>er</sup> décembre 2014 pour l'ex-Cher à la Loire, afin répondre aux enjeux du territoire et consolider l'exercice des compétences développement économique et aménagement de l'espace.

Sur l'ex-Val de Cher Controis, le transfert de la compétence a été voté le 18 juin 2015 par le Conseil communautaire afin de construire un territoire de projet équilibré et solidaire.

L'abrogation des cartes communales poursuivent des objectifs identiques à l'élaboration des deux PLUi :

Les objectifs poursuivis dans l'élaboration du PLUi de l'ex-Cher à Loire  <i>source : délibération du 9 février 2015</i>	Les objectifs poursuivis dans l'élaboration du PLUi de l'ex-Val de Cher Controis  <i>source : délibération du 30 novembre 2015</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménager le territoire de façon harmonieuse en veillant à une utilisation économe et efficiente des espaces ;</li> <li>▪ Renforcer l'attractivité économique du territoire, en valorisant la desserte par l'A85, en confortant les actions menées et en permettant la pérennisation du tissu industriel local (Daher, ...) ;</li> <li>▪ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable du territoire, dont le fonctionnement s'articule, d'une part, autour du pôle de Montrichard et, d'autre part, à l'interface de bassins de vie de Blois, Amboise et Tours ;</li> <li>▪ Favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitats, commerces et services ;</li> <li>▪ Préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard ;</li> <li>▪ Assurer le confortement, la consolidation, la diversification et le développement touristique (Cher à vélo, accueil des camping-cars, œnotourisme, ....) ;</li> <li>▪ Engager une réflexion sur une répartition équilibrée des équipements structurants (loisirs, sport, ...) sur l'ensemble du territoire, dans une logique de solidarité communautaire déjà engagée sur les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire naître une cohésion territoriale à travers la mise en œuvre d'un projet de territoire porteur d'avenir, permettant notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de définir de grandes orientations stratégiques en matière de développement économique et touristique porteuses d'emplois ;</li> <li>○ tout en programmant l'accueil parallèle de nouvelles populations en vue d'assurer un renouvellement démographique.</li> </ul> </li> <li>▪ Mener une réflexion globale à l'échelle du territoire communautaire en privilégiant la densification des bourgs et la préservation des espaces agricoles, et en réinterrogeant les réserves foncières communales et les logements vacants.</li> <li>▪ S'interroger à travers ce projet de territoire, sur la création de communes nouvelles cohérentes avec les bassins de vie locaux.</li> <li>▪ Inscrire la réflexion communautaire dans une démarche élargie prenant en considération le moment venu, toute orientation de portée supérieure en matière d'aménagement du territoire et</li> </ul>

compétences suivantes : économie, sport, aménagement numérique (à travers Loir et Cher Numérique), .... ; <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les enjeux liés au développement durable ;</li> <li>Identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents.</li> </ul>	travailler en coopération avec les EPCI voisins.
--	--

Les Projets d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de chacun de deux PLUi définissent le territoire souhaité dans les 10 prochaines années.

*Annexe 2 : Présentation des PADD lors du débat en Conseil communautaire du 2 mai 2017*

## Analyses des impacts :

L'ensemble des impacts sont évaluées dans les rapports de présentation des Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux.

On peut notamment noter que les PLUi offrant d'avantage d'outil à la collectivité en terme de préservation du patrimoine, plus d'une centaine d'éléments de patrimoine bâti, vernaculaire ou naturel sont préservées au titre L151-19 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le comparatif des surfaces entre les PLUi et les documents d'urbanismes précédant, la tendance observée au niveau des PLU est variable selon les communes. Pour certaines, les PLUi réduit l'emprise des zones U, dans d'autres il l'augmente. En revanche, au niveau des zones AU, quasiment toutes les communes voient leur enveloppe foncière diminuer. On observe donc logiquement une augmentation des zones A et N, ce qui conforte la préservation des terres agricoles et naturelles.

Ci-dessous les surfaces ci-après sont comptabilisées en hectares (ha). Les surfaces des cartes communales sont directement issues des rapports de présentations propres à chacun d'entre eux.

Communes	Constructible/urbanisé Carte communale	Inconstructible Carte communale	U - PLUi	AU - PLUi	A - PLUi	N - PLUi
Châteauneuf	42,3	3315,24	22,39	2,56	2079,28	1274,34
Choussy	49,82	1495,18	20,37	2,54	626,97	909,20
Coudes	42	1820,7	33,44	2,17	1402,57	450,39
Feings	50,89	1623,92	45,42	2,37	1033,66	593,53
Gy-en-Sologne	60	3532	31	1,83	827,74	2733,72
Lassay-sur-Croisne	64	1628	26,99	0	276,22	1 552,99
Mareuil-sur-Cher	130	3058	68,28	4,26	1622,38	1487,38
Méhers	40,9	1786,1	21,90	0	1095,81	703,42
Oisly	76	985	42,30	0	887,29	146,02
Pouillé	96,5	1786,1	48,25	5,13	1064,32	685,49
Rougeou	31	744	9,93	0	376,46	405,98
Saint-Romain -sur-Cher	88	3029	59,97	1,63	1914,01	1149,85
Sassay	117,48	1570,04	46,28	2,86	1225,77	412,98
Soings-en-Sologne	43	1502	93,11	3,35	1302,26	1302,26

# Annexe 1 : Liste des documents d'urbanisme sur le territoire

Toutes les communes de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, exceptée Meusnes sont concernées par un document d'urbanisme.

Actuellement, on recense, 1 Plan Local d'Urbanisme (PLUi), 10 Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), 4 Plan d'Occupation des Sols (POS), 14 Cartes Communales (CC) et 1 commune sous Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le document d'urbanisme le plus récent de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, est le PLUi de l'ex-Cher à la Loire (décembre 2019), et le plus ancien est le POS d'Angé (1990).

		Document d'urbanisme en vigueur	Document d'urbanisme à abroger
Angé		POS dont la dernière procédure a été approuvée le 25 mai 2012, caduque au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	
Châteauvieux		Carte communale approuvée le 29 janvier 2015	Carte communale approuvée le 29 janvier 2015
Châtillon-sur-Cher		PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 11 octobre 2012	
Chémery		PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 11 juillet 2011	
Chissay-en-Touraine		PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Choussy		Carte communale approuvée le 30 janvier 2012	Carte communale approuvée le 30 janvier 2012
Le Controis-en-Sologne <i>Communes historiques de :</i>	Contres	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 17 décembre 2018	
	Feings	Carte communale approuvée le 21 novembre 2008	Carte communale approuvée le 21 novembre 2008
	Fougères-sur-Bièvre	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 4 septembre 2017	
	Ouchamps	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 19 mars 2014	
	Thenay	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 12 juin 2017	
Coudes		Carte communale approuvée le 19 juin 2021	Carte communale approuvée le 19 juin 2012

Faverolles-sur-Cher	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Fresnes	POS dont la dernière procédure a été approuvée le 7 juillet 1999, caduque au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	
Gy-en-Sologne	Carte communale approuvée le 10 mai 2004	Carte communale approuvée le 10 mai 2004
Lassay-sur-Croisne	Carte communale approuvée le 7 octobre 2003	Carte communale approuvée le 7 octobre 2003
Mareuil-sur-Cher	Carte communale approuvée le 21 janvier 2004	Carte communale approuvée le 21 janvier 2004
Méhers	Carte communale approuvée le 27 novembre 2007	Carte communale approuvée le 27 novembre 2007
Meusnes	En l'absence de document d'urbanisme la commune est au RNU	
Monthou-sur-Cher	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Montrichard Val de Cher	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Noyers-sur-Cher	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 6 juin 2009	
Oisly	Carte communale approuvée le 1 juillet 2004	Carte communale approuvée le 1 juillet 2004
Pontlevoy	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Pouillé	Carte communale approuvée le 27 novembre 2007	Carte communale approuvée le 27 novembre 2007
Rougeou	Carte communale approuvée le 2 juin 2004	Carte communale approuvée le 2 juin 2004
Saint-Aignan	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 3 septembre 2015	
Saint-Georges-sur-Cher	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	
Saint-Julien de Chédon	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	Carte communale approuvée le 05 juin 2002
Saint-Romain-sur-Cher	Carte communale approuvée le 2 juillet 2012	Carte communale approuvée le 2 juillet 2012

Sassay	Carte communale approuvée le 5 juin 2002	Carte communale approuvée le 5 juin 2002
Seigy	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 27 février 2013	
Selles-sur-Cher	PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 14 janvier 2020	
Soings-en-Sologne	Carte communale approuvée le 5 septembre 2007	Carte communale approuvée le 5 septembre 2007
Thésée	POS dont la dernière procédure a été approuvée 28 novembre 2001, caduc au 1 <sup>er</sup> janvier 2021	
Vallières-les-Grandes	PLUi ex-Cher à la Loire approuvé le 9 décembre 2019	Carte communale approuvée le 08 novembre 2005



# **Annexe 2 : Présentation des PADD lors du débat en Conseil communautaire du 2 mai 2017**



VAL DE CHER  
CONTROIS  
*Territoire de progrès*

## **Débats : Projet d'Aménagement de Développement Durables**

Conseil Communautaire Val de CherControis

2 avril 2017

PADD ex-Cher à la Loire

PADD ex-Val de CherControis

# Historique des PLUi



Communauté de Communes du  
Cher à la Loire

Décembre 2014: Prescription  
d'élaboration d'un PLUi

**Diagnostic**  
fin de l'élaboration du PADD

Communauté de Communes Val  
de Cher Controis

Novembre 2015 : Prescription  
d'élaboration d'un PLUi

**Diagnostic**  
début de l'élaboration du PADD

**1<sup>er</sup> janvier 2017 : fusion des Communautés**

La Communauté de Communes Val de Cher Controis a fait le choix de continuer les deux démarches de façon parallèle et d'harmoniser les plannings de réalisation

PADD du territoire de l'exCher à la  
Loire

PADD du territoire de l'exVal de  
Cher Controis

*Présentation et débat des 2 PADD en conseil communautaire*

2



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL-DE-CHER-CONTROIS  
DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES N°2  
REUNIONS PUBLIQUES – SERIE 1  
DOCUMENT DE TRAVAIL DU 04/04/2017

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3

## TRAME STRATÉGIQUE DU PADD DU TERRITOIRE DU CHER À LA LOIRE

*Dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs : qualité du paysage et des terroirs, qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité*

L'accueil de population et de nouvelles activités à organiser en cherchant l'équilibre pour améliorer le fonctionnement

**Axe 1 : Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer**

- Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%
- Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy comme communes relais
- Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés
- Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain
- Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire
- Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé
- Valoriser les ressources agricoles et forestières
- Améliorer la mobilité
- Développer un territoire résilient face aux risques

Des atouts paysagers, architecturaux et environnementaux à valoriser

**Axe 2 : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser**

- Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes
- Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel
- Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines
- Être plus vertueux en matière de consommation foncière
- Améliorer les performances énergétiques

### Sommaire

#### Préambule .....3

#### AXE 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique .....4

- Objectif 1 : .....5
- Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi .....5
- Objectif 2 : .....6
- Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire .....6
- Objectif 3 : .....8
- Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population .....8

#### AXE 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée .....10

- Objectif 1 : .....11
- Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controis .....11
- Objectif 2 : .....13
- Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population .....13
- Objectif 3 : .....14
- Améliorer la desserte en transports du territoire et les mobilités .....14
- Objectif 4 : .....16
- Accompagner le déploiement des communications numériques .....16
- Objectif 5 : .....17
- Adapter et optimiser la desserte en réseaux .....17

#### AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Contrôis .....19

- Objectif 1 : .....20

- Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière .....20
- Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire .....22
- Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine .....23
- Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages .....24
- Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie .....25

#### AXE 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire .....27

- Objectif 1 : .....28
- Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire .....28
- Objectif 2 : .....29
- Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie .....29
- Objectif 3 : .....30
- Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau .....30
- Objectif 4 : .....31
- Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances .....31
- Objectif 5 : .....33
- Modérer la consommation d'espace .....33
- Objectif 6 : .....34
- Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables .....34

## Retour des services de l'Etat

- Ex-Cher à la Loire : 5 avril 2017
- Ex-Val de Cher Controis : 18 avril 2017

6

## Retour des Communes

- Les débats dans les communes ont bien été menés
- Plusieurs comptes-rendus déjà transmis
- Faire parvenir les CR restants à la CCV2C

7

## Des territoires volontaristes en accueil..

- **D'habitants :**

- ✓ Ex-Cher à la Loire: croissance annuelle moyenne +0,75, soit 1 300 habitants supplémentaire
- ✓ Ex-Val de Cher Controis : croissance annuelle moyenne +0,76, soit 4 500 habitants supplémentaire

- **D'entreprises et d'emplois :** C'est-à-dire permettre aux entreprises déjà implantées d'évoluer et se donner les moyens d'en accueillir de nouvelles

- ✓ Ex-Cher à la Loire: cibler l'accueil des entreprises génératrices de flux à Saint Georges sur Cher, à proximité de la départementale
- ✓ Ex-Val de Cher Controis: cibler l'accueil des entreprises génératrices de flux sur les trois pôles: Contres, Saint Aignan/Noyeret Selles-sur-Cher

- **De touristes :** Développer et entretenir le potentiel touristique de la Vallée du Cher, commun au deux PADD en profitant des locomotives touristiques dans, ou à proximité des territoires tel que Beauval

8

## Les autres thématiques

### PADD ex-Cher à la Loire

### PADD ex-Val de Cher Controis

- Le maintien de l'activité agricole, qui a de nombreuses fonctions dans le territoire (économique, touristique, paysage, environnement)
- La mise en évidence et la protection des différentes identités du territoire (Sologne, Vallée du Cher, plateau céréalier, etc.)
- Les thématiques environnementales sur la biodiversité, la qualité de l'eau, ...
- La prise en compte des infrastructures et des services dans la définition des armatures urbaines du territoire
- Etc.

9