Département de Loir-et-Cher

Communauté de communes
VAL DE CHER CONTROIS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE
DE L'EX VAL-DE-CHER CONTROIS ET A L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE CHATEAUVIEUX, CHOUSSY, COUDDES, FEINGS, GY-EN-SOLOGNE, LASSAY-SUR-CROISNE, MAREUIL-SUR-CHER, MEHERS, OISLY, POUILLE, ROUGEOU, SASSAY, SAINT-JULIEN-DE-CHEDON, SAINT-ROMAIN-SUR-CHER,SOINGS-EN-SOLOGNE ET VALLIERES-LES-GRANDES

en vertu de
L'arrêté de Madame la Vice-Présidente de la Communauté de communes Val-de-Cher Controis n° ST6-2020 du 8 décembre 2020

par
Décision N° E20000092 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 6 octobre 2020

RAPPORT D'ENQUETE
TOME 1

Commission d'enquête
Yves Corbel, Bernard Ménudier, Pascal Havard

Enquête publique unique conduite du jeudi 7 janvier 2021 à 9 h au lundi 15 février 2021 à 12h à la Communauté de communes Val de Cher Controis, et dans les mairies de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Thésée

AVANT PROPOS

Les membres de la commission d'enquête Yves Corbel, Bernard Ménudier, Pascal Havard désignés par Madame la Présidente du Tribunal administratif d'Orléans, par décision N° E20000092/45 **du 6 octobre 2020** afin de conduire l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Val-de-Cher Controis et à l'abrogation des cartes communales de Chateauvieux, Choussy, Couddes, Feings, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mareuil-sur-Cher, Mehers, Oisly, pouillé, Rougeou, Sassay, Saint-Julien-de-Chedon, Saint-Romain-sur-Cher,Soings-en-Sologne et Vallières-les-Grandes rendent compte dans le présent rapport de la mission qui leur a été confiée et rendent leur avis dans les conclusions motivées.

déclarent sur l'honneur ne pas être intéressés à l'opération a titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maitrise d'ouvrages , la maitrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête et ont accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité,rigueur et indépendance.

A Le Controis en Sologne le 22 mars 2021
La commission d'enquête

Yves Corbel Président	Bernard Ménudier Membre titulaire	Pascal Havard Membre titulaire

SOMMAIRE DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1. Généralités sur l'enquête publique....6
1.1. Préambule....6
1.2. Objet de l'enquête....7
1.3. Cadre juridique et administratif de l'enquête....8
1.3.1. Cadre général - textes législatifs liés aux thématiques du PLUi....8
1.3.2. Cadre particulier pour le projet de PLUi - enquête publique unique....11
1.4. Rappel des décisions d'élaboration du PLUi....14
1.5. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de PLUi....15
1.6. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique unique....16
1.7. Désignation de la commission d'enquête....17
2. Composition du dossier d'enquête publique unique....18
2.1. Rappel de la composition et contenu réglementaire....18
2.2. Composition du dossier soumis à l'enquête publique unique....19
2.2.1. Dossier des pièces administrative....20
2.2.2. Les registres d'enquête publiques....22
2.2.3. Dossier d'arrêt du PLUi....23
2.2.4. Dossier d'abrogation des cartes communales....24
3. Présentation du projet d'arrêt du PLUi soumis à enquête et du dossier d'abrogation des cartes communales....24
3.0. Généralités sur le projet de PLUi....24
3.0.1. Présentation générale de l'ex-CC VAL2C....24
3.0.2. Population et superficie des communes de l'ex-CC VAL2C....25
3.0.3. Finalité du PLUi....26
3.0.4. Composition d'un PLUi....26
3.0.5. Les objectifs du PLUi de l'ex-CC VAL2C....27
3.0.6. Modalités d'élaboration du projet de PLUi....28
3.0.7. Compatibilité du PLUi avec les documents cadres de rang supérieur....29
3.1. Le rapport de présentation....31
3.1.1. Diagnostic territorial....31
3.1.2. Etat initial de l'environnement....38
3.1.3. Justification des choix....41
3.1.4. Evaluation environnementale....44
3.1.5. Annexes au rapport de présentation....47
3.2. Le projet d'aménagement et de développement durable....47
3.2.1. Caractéristiques importantes du projet....47
3.2.2. Les Orientations du PADD....48
3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)....52
3.3.1. Dispositions et objectifs des OAP....52

3.3.2. Les OAP sectorielles....53
3.3.3. Les OAP thématiques....55
3.4. Le règlement graphique et écrit....55
3.4.1. Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage....56
3.4.2. Les zones à vocation urbaine U....57
3.4.3. Les zones à urbaniserAU....57
3.4.4. Les zones à vocation agricole A....57
3.4.5. Les zones naturelles N....58
3.4.6. Les prescriptions....59
3.5. Le dossier d'abrogation des cartes communales de la communauté de communes du Val de Cher Controis....59
3.5.1. Note de présentation....60
4. Consultations préalables à l'enquête publique unique....62
4.1. Bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du PLU....62
4.1.1. Délibération de prescription – Modalité de concertation....62
4.1.2. Actions mises en œuvre pour la concertation....63
4.1.3. Bilan de la concertation....65
4.2. Consultation des personnes publiques sur le dossier d'arrêt du PLUi....69
4.2.1. Liste des personnes publiques consultées par la CC VAL2C et dates des consultations....69
4.2.2. Avis de l'autorité environnementale....69
4.2.3. Avis de la CDPENAF....76
4.2.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)....78
4.3. Avis des EPCI sur le dossier d'arrêt du PLUi....93
4.3.1. L'avis d'Agglopolys....93
4.3.2. Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise....93
4.3.3. Avis de la Communauté de Communes Bléré -Val de Cher....95
4.4. Avis des communes sur le dossier d'arrêt du PLUi....95
5. Déroulement de l'enquête publique unique....97
5.1. Phase préalable a l'enquête....97
5.1.1. Rôle des membres de la commission d'enquête....97
5.1.2. Contacts préalables....97
5.1.3. Recevabilité du dossier d'enquête publique unique....100
5.1.4. Documents complémentaires mis à l'enquête....100
5.1.5. Mise en ligne sur internet du dossier d'enquête....100
5.1.6. Lieux de l'enquête et accessibilité....101
5.1.7. Visite des lieux....102
5.1.8. Publicité légale réglementaire....102
5.1.9. Les autres formes de publicité....103
5.1.10. Ouverture des registres d'enquêtes....103
5.2. Phase de l'enquête....104
5.2.1. Cadre d'accueil du public et accès aux documents....104
5.2.2. Consultation des documents....104

5.2.3. Permanences de la commission d'enquête.....105
5.2.4 - Contrôle de l'affichage.....107
5.2.5 - Incidents au cours de l'enquête.....107
5.2.6 - Climat de l'enquête.....107
5.2.7 - Clôture des registres d'enquête.....108
5.2.8 - Certificats d'affichage.....108
5.3 - Phase postérieure à l'enquête.....111
5.3.1 - Modalité de transfert du dossier et des registres d'enquête.....111
5.3.2 - Relation comptable des observations.....111
5.3.3 - Analyse de la répartition thématique des observations recueillies.....115
5.3.4 - Notification du procès-verbal des observations du public au pétitionnaire 119
5.3.5 - Mémoire en réponse du pétitionnaire.....119
5.3.6. Visite de terrain postérieure à la remise du procès-verbal de synthèse des observations.....119
6. Observations formulées par le public et demandes de la commission d'enquête à la CC VAL2C.....122

RAPPORT
DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE PLUi

1. Généralités sur l'enquête publique

1.1. Préambule

Le présent rapport d'enquête est établi pour l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de l'ex-Val de Cher Controis et l' abrogation des cartes communales de Chateauvieux, Choussy, Couddes, Feings, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mareuil-sur-Cher, Mehers, Oisly, Pouillé, Rougeou, Sassay, Saint-Julien-de-Chedon, Saint-Romain-sur-Cher,Soings-en-Sologne et Vallieres-les-Grandes dans le département de Loir-et-Cher.

Ce rapport comprend deux parties :

La première partie traite de l'organisation et de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement et sur le bilan de celle-ci.
La seconde partie analyse les observations du public recueillies pendant l'enquête et les questions formulées par la commission d'enquête à la Communauté de communes du Val-de-Cher Controis.

Les annexes au rapport d'enquête publique unique, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête, le mémoire en réponse de l'autorité compétente font l'objet de documents distincts. Ces pièces sont partie intégrante du rapport.

Les conclusions motivées font réglementairement l'objet d'un document séparé.

1.2. Objet de l’enquête

L’enquête publique unique sur le territoire de l’ex- Val de Cher Controis et au profit de l’ex-Communauté de communes Val-de-Cher Controis (CC VAL2C) concerne

Le projet d’élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de l’ex-Val de Cher Controis et l’abrogation des cartes communales de Chateauvieux, Choussy, Couddes, Feings, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne, Mareuil-sur-Cher, Mehers, Oisly, Pouillé, Rougeou, Sassay, Saint-Julien-de-Chedon, Saint-Romain-sur-Cher,Soings-en-Sologne et Vallieres-les-Grandes dans le département de Loir-et-Cher.

Le projet de Plan Local d’Urbanisme intercommunal a été arrêté par délibération du Conseil communautaire tirant le bilan de la concertation en date **du 28 octobre 2019** et par délibération du conseil communautaire en date **du 24 février 2020** portant sur un nouvel arrêt du projet.

Cette enquête publique unique comporte également la phase d’abrogation des cartes communales. L’abrogation des cartes communales accompagne l’élaboration du PLUi.Cette enquête publique unique porte à la fois sur l’abrogation des cartes communales et sur l’approbation du projet PLUi.
Il est important que l’ex-CC VAL2C veille à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLUi et abrogation des cartes communales.
L’ensemble de cette procédure s’accompagnera d’une décision du préfet.

L’ex-Communauté de communes Val de Cher Controis était un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui comprenait 29 communes (actuellement 24 communes et 29 communes déléguées).

Cette communauté exerce les compétences en matière d’urbanisme.

La CC VAL2C a son siège 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne.
Son président est M. Brault.

L'enquête publique s’est déroulée durant 40 jours à compter **du jeudi 7 janvier 2021 à 9h et jusqu'au vendredi lundi 15 février 2021 à 12h** inclus à la Communauté de communes du Val de Cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne, siège de l'enquête publique,

ainsi que dans les mairies des communes de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Thésée qui sont membres de l'ex- CC VAL2C.

La CC VAL2C est à la fois autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLUi à la fin de l'enquête et autorité organisatrice de l'enquête.

1.3. Cadre juridique et administratif de l'enquête

1.3.1. Cadre général - textes législatifs liés aux thématiques du PLUi

Les textes législatifs liés aux thématiques du PLUi sont les suivants, sans que pour autant, cette liste soit exhaustive :

- Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière
- Loi n°73-626 du 10 juillet 1973 modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation et complétant la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, dite loi « UHA »
- Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme
- Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n°76- 629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi « Besson »
- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV)
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques, dite loi « paysage »
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

- Loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (LOADT)
- Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
- Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT)
- Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole de 1999 (LOA)
- Loi n°2000-1209 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH)
- Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
- Loi n°2005-157 du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux (DTR)
- Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme
- Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (POPE)
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)
- Décret n°2006-1643 du 20 décembre 2006 portant publication de la convention européenne du paysage (signée à Florence le 20 octobre 2000)
- Directive 2007/60/CE du 23 octobre 2007
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)
- Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, dite loi « Grenelle 1 »

- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite loi « Grenelle 2 »

- Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP)

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (ALUR)

- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

- **Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe)**

- Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV)

- Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

- Décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) sur l'application du droit des sols et les règles d'urbanisme

- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

1.3.2. Cadre particulier pour le projet de PLUi - enquête publique unique

1.3.2.1. Elaboration du projet de PLUi

L'élaboration du projet de PLUi a été réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, selon les articles suivants :

- Article R104-1 et Article R104-2 : Evaluation environnementale - Dispositions générales
- Article R104-2 : Evaluation environnementale - Plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000
- Articles R104-18 à R104-20 : Contenu de l'évaluation environnementale
- Articles R151-1 à R151-53 : Contenu du plan local d'urbanisme
- Article R153-1 à R153-22 : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

1.3.2.2. Lancement de l'enquête publique unique

La procédure relative au lancement de l'enquête a été prise en fonction des textes et décisions ci- après :

1 - Code de l'urbanisme :

Article L153-19 : « Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire ».

2 - Code de l'environnement :

Articles L123-3 à L123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Article R123-2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Article R123-3 : Ouverture et organisation de l'enquête

Article R123-5 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête

Article R123-8 : Composition du dossier d'enquête

Article R123-9 et R123-10 : Organisation de l'enquête - Jours et heures de l'enquête

Article R123-11 : Publicité de l'enquête

Article R123-12 : Information des communes

Article R123-13 : Observations et propositions du public

Article R123-14 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur

Article R123-15 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Article R123-16 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur

Article R123-17 : Réunion d'information et d'échange avec le public

Article R123-18 : Clôture de l'enquête

Articles R123-19 à R123-21 : Rapport et conclusions

Article R123-22 : Suspension de l'enquête

Article R123-23 : Enquête complémentaire

Article R123-24 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique

Articles R123-25 à R123-27 : Indemnisation du commissaire enquêteur

3 - Désignation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par décisions n° E20000092/45, en dates **du 8 septembre 2020 puis du 6 octobre 2020,** de Madame la Présidente du tribunal administratif d'ORLÉANS.

4 - Arrêtés de prescription d'enquête publique unique

Cette enquête publique unique a fait l'objet de deux phases successives qui sont précisées ci-dessous :

Phase 1 :

Madame Karine Michot Vice-Présidente en charge de l'aménagement du territoire a signé l'arrêté communautaire de prescription de l'enquête publique unique ST4-2020 **le 15 octobre 2020** concernant le projet de PLUi de l'ex-communauté de

communes Val de cher controis et l'abrogation des cartes communales de certaines communes membres disposant de ce document d'urbanisme.

Cette enquête devait se tenir pendant 50 jours **du lundi 16 novembre 2020 au lundi 4 janvier 2021.**

Le développement de l'épidémie de covid-19 pendant le mois d'octobre 2020 a conduit l'état à promulguer le décret n°2020-1310 **du 29 octobre 202**0 prescrivant les mesures générales pour faire face à l'épidémie du covid-19 dans le cadre de l'état d''urgence.
Considérant que les mesures générales d'application de ce décret ne permettaient pas aisément au public de se déplacer pour consulter le dossier et formuler des observations sur les registres d'enquête déposés à la CC VAL2C et dans les 5 mairies initialement choisies, par délégation de Monsieur le Président de la CC VAL2C Madame la Vice-Présidente en charge de l 'aménagement du territoire a décidé le report de cette enquête publique à une date ultérieure.

L'arrêté communautaire n° ST5-2020 en date **du 30 octobre 2020** a prescrit dans son article 1 l'abrogation de l'arrêté communautaire ST4-2020 **le 15 octobre 2020** et le report de cette enquête publique unique à une date ultérieure

Phase 2

Compte tenu des évolutions favorables constatées dans la réduction des nombres de contaminations et des assouplissements décidés par l' Etat, Madame la Vice présidente de la CC VAL2C a décidé de reprogrammer l'enquête publique unique **en janvier et février 2021.**

Madame Karine Michot Vice-Présidente en charge de l'aménagement du territoire a signé l'arrêté communautaire de prescription de l'enquête publique unique ST6-2020 **le 8 décembre 2020** concernant le projet de PLUi de l'ex-communauté de communes Val de cher controis et l'abrogation des cartes communales des communes membres disposant de ce document d'urbanisme.
Cette enquête devant se tenir pendant 40 jours **du jeudi 7 décembre 2021 à 9h00 au lundi 15 février à 12h00.**

1.4. Rappel des décisions d'élaboration du PLUi

Les différentes décisions prises en conseil communautaire de la CC VAL2C, ci-dessous, en vue de l'élaboration du projet de PLUi et d'abrogation des cartes communales ont été les suivantes :

Délibérations prises en conseil communautaire de la CCVA

- Délibération **du 30 novembre 2015** pour la prescription de l'élaboration du PLUi sur le territoire de l'ex-CC VAL2C

- Délibération **du 28 octobre 2019** tirant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet

- Délibération **du 24 février 2020** sur le second arrêt de projet du PLUi.

Réunions de concertation

- Réunion avec les agriculteurs et les viticulteurs **le 7 mars 2017** à 14h. Les agriculteurs ont été associés de manière privilégiée par l'envoi d'un enquête individuelle **le 18 mai 2016**.

- Des séries de réunions publiques ont été organisées lors des étapes d'élaboration du PLUi pour la présentation du diagnostic et du PADD **le 4 avril 2017 à Contres, le 5 avril 2017 à Saint Aignan et le 6 avril 2017 à Selles sur Cher**

- Des séries de réunions publiques ont été organisées lors des étapes d'élaboration du PLUi pour la présentation de la traduction réglementaire du PLUi **le 26 mars 2019 à 18h30 à Contres, le 26 mars 2019 à 20h30 à Selles sur Cher et le 27 mars 2019 à Saint Aignan**

Information du public sur les sites internet

- Création sur le site internet de la CC VAL2C d'un onglet dédié au PLUi,

- Informations sur la page internet de la CC VAL2C,

- Informations sur les pages internet des communes qui possèdent un site internet.

1.5. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de PLUi

- Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique par la CC VAL2C , présente un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec quatre axes qui traitent des sujets suivants :

- Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique
- Axe 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée
- Axe 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis
- Axe 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire

Ces objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire intercommunal et de son environnement et sont conformes aux objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'approche poursuivie, par les élus, pour définir le projet de PLUi et organiser un développement cohérent du territoire, repose notamment sur le maillage suivant

- des centralités majeures à fort potentiel de développement
- des centralités secondaires à développer
- des centralités locales à conforter
- des communes rurales à maintenir

La projection démographique ambitieuse retenue de + 0,76 % par an, conduit à atteindre potentiellement une population de 39100 habitants en 2029 (environ 280 habitants supplémentaires par an en moyenne) et se traduit par la nécessité de produire 2300 logements neufs en 10 ans.

La réalisation de ces logements sera répartie pour

- 42 % dans les centralités majeures
- 24 % dans les centralités secondaires
- 24 % dans les centralités locales
- 10 % dans les communes rurales

L'analyse des espaces disponibles devrait permettre de prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnées pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes.

1.6. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique unique

A l'issue de l'enquête publique, l'approbation du PLUi est prononcée conformément au Code de l'urbanisme, selon les articles ci-après :

- **Article L153-21 :**

  « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ».

- **Article L153-22 :**

  « Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».

1.7. Désignation de la commission d'enquête

Par lettre enregistrée **le 4 septembre 2020,** complétée **le 7 septembre 2020,** Monsieur le Président de la CC VAL2C a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

«Les projets d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Val de Cher Controis et l'abrogation des cartes communales de 16 communes de son territoire ».

Par ordonnance n° E20000092/45, en date **du 8 septembre 2020**, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, a nommé une commission d'enquête, pour conduire l'enquête publique unique:

- Président : M. Yves Corbel
- Membres titulaires :
    - M. Charles Ronce
    - M. Pascal Havard

Par courriel **du 5 octobre 2020**, Monsieur Yves Corbel faisait connaître à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans que Monsieur Charles Ronce premier titulaire ne pourrait pas conduire cette enquête pour des raisons de santé et demandais son remplacement.

Monsieur Bernard Ménudier a été nommé en remplacement de Monsieur Charles Ronce par décision **du 6 octobre 2020**

En cas d'empêchement de M. Yves Corbel la présidence de la commission serait assurée par M. Bernard Ménudier nouveau premier membre titulaire de la commission.

2. Composition du dossier d'enquête publique unique

2.1. Rappel de la composition et contenu réglementaire

L'article R.123-8 du Code de l'environnement modifié par Décret n° 2017-626 du **25 avril 2017** – art. 4, définit ainsi la composition minimale du dossier soumis à l'enquête publique, applicable aux projets, plans ou programmes susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

- *Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas*

par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme

- *En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu*

- *La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou pro- gramme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation*

- *Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme*

- *Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121- 13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne*

- *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.*
  L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

2.2. Composition du dossier soumis à l'enquête publique unique

Le dossier soumis à l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi de l'ex-CC VAL2C et à l'abrogation des cartes communales était constitué par :

- Un dossier A : Pièces administratives
- Un dossier B : 6 Registres d'enquête publique unique
- Un dossier C : Dossier d'arrêt du PLUi (les pièces annexes étaient disponibles sur le site Internet de laCC VAL2C
  .
- Un dossier D : Dossier d'abrogation des cartes communales

2.2.1. Dossier des pièces administrative

Annexe A1 : Délibération du Conseil Communautaire **du 30 novembre 2015** pour la prescription de l'élaboration du PLUi sur le territoire de l'ex-VAL2C

Annexe A2 : Délibération du Conseil Communautaire **du 28 octobre 2019** tirant le bilan de la concertation et l'arrêt du projet

Annexe A3 : Annexes A3 Angé à annexe A3 Thésée reprenant les délibérations des conseils municipaux suite à la consultation **du 8 novembre 2019**

Annexe A4 : Avis de Monsieur le Préfet du département du Loir-et-Cher en date **du 20 janvier 2020**

Annexe A5 : Délibération du Conseil Communautaire **du 24 février 2020** sur le second arrêt de projet du PLUi.

Annexe A6 : A-Analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier de PLUi arrêté, document rédigé par le bureau d'études ALTEREO

B-Courrier d'information en date **du 11 mars 2020** des conseils municipaux des communes de l'ex-CC VAL2C suite a la délibération du conseil communautaire de la CC VAL2C en date du **24 février 2020** arrêtant le nouveau projet de PLUi accompagné d'un accusé de réception et d'une clé USB.

C- Avis de la MRAE en date **du 17 septembre 2020**

d-Avis du CDPENAF en date **du 3 septembre 2020**

E-Avis du Centre Régional de la propriété Forestière Ile de France Centre Val de Loire en date **du 24 avril 2020**

F-Avis de la CC Bléré Val de Cher en date **du 19 mai 2020**

G-Avis de l'ARS délégation du Loir-et-Cher en date du 27 mai 2020

H-Avis de la CCI Loir-et-Cher en date **du 5 juin 2020**

I-Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date **du 5 juin 2020**

J- Avis de la chambre d'agriculture Loir-et-Cher en date **du 11 juin 2020**

K-Avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise en date **du 23 juin 2020**

L-Avis du Conseil départemental du Loir-et-Cher en date **du 28 ;juillet 2020**

M- Avis du Conseil Régional Centre-Val de Loire en date **du 29 juillet 2020**

N-Avis de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys en date **du 6 juillet 2020**

O-Avis de l'État en date **du 18 septembre 2020**

Annexe A7 : Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée du préfet de Loir-et-Cher en date **du 16 octobre 2020**

Annexe A8 : a-Décision de désignation de la commission d'enquête par Madame la Présidente du Tribunal Administratif en date **du 8 septembre 2020**

b-Décision de désignation de la commission d'enquête par Madame la Présidente du Tribunal Administratif en date **du 6 octobre 2020**

Annexe A9 : Arrêté communautaire de prescription d'enquête publique unique ST6-020 en date **du 8 décembre 2020**

Annexe A10 : a- Attestation de parution de l'avis d'enquête publique unique dans la Nouvelle république **du 23 décembre 2020**

b-Attestation de parution de l'avis d'enquête publique unique dans la Nouvelle république **du 14 janvier 2021**

c-Attestation de parution de l'avis d'enquête publique unique dans la Renaissance du Loir-et-Cher **du 18 décembre 2020 et du 8 janvier 2021**

Annexe A11 : Le porter à la connaissance composé de la lettre de transmission de Monsieur le DDT en date **du 11 mai 2016** et des fascicules 1 et 2

Annexe A12 : L'avis d'enquête publique

2.2.2. Les registres d'enquête publiques

6 registres ont été cotés, paraphés et ont été déposés dans les six lieux de permanences situés

- Communauté de Communes Val de Cher Controis
  15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne

- Mairie de Chémery
  59 rue nationale 41700 Chémery

- Mairie de Gy-en-Sologne
  3, rue de la Croix-Saint-André 41230 Gy-en-Sologne

- Mairie de Saint-Aignan

1, rue Victor Hugo 41110 Saint-Aignan

- Mairie de Selles-sur-Cher
  1, place Charles de Gaulle 41130 Selles-sur-Cher

- Mairie de Thésée
  Parc du Vaulx-Saint-Georges 41140 Thésée

Un registre d'enquête dématérialisé (https://www.registredemat.fr/plui-exv2c) a été également mis à la disposition du public

2.2.3. Dossier d'arrêt du PLUi

Il est composé des pièces suivantes

- **Le rapport de présentation (978 pages)**

  Qui comporte quatre tomes

  - Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement
  - La justification des choix
  - L'évaluation environnementale
  - Les annexes du rapport de présentation

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (36 pages)**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmions (237 pages)**

  - Les Orientations d'Aménagements et de programmation sectorielles
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- **Le Règlement**

  - Le Règlement graphique (3 plans par commune soit 87 plans)
    - Le plan de zonage et les prescriptions

- Le plan de zonage et la trame verte et bleue
- Le plan de zonage et les prescriptions complémentaires

- Le Règlement écrit (**279 page**s)

- Les pièces annexes numérotées 5.1 à 5.20 étaient mises à la disposition du public sur le site Internet de la CC VAL2C

2.2.4. Dossier d'abrogation des cartes communales

Annexe D1 : Note de présentation sur l'abrogation des cartes communales

Annexe D2 : A- Délibération du conseil communautaire en date **du 28 octobre 2019**
B- Délibérations du conseil communautaire en date **du 19 novembre 2020**

3. Présentation du projet d'arrêt du PLUi soumis à enquête et du dossier d'abrogation des cartes communales

3.0. Généralités sur le projet de PLUi

3.0.1. Présentation générale de l'ex-CC VAL2C

La communauté de communes de l'ex-Val de Cher Controis est située à l'extrême sud du département de Loir-et-Cher.

La communauté de communes de l'ex-Val de Cher Controis a été crée **le 30 mai 2013** par la fusion des communautés du Controis et du Val de Cher Saint-Aignan, l'intégration de communes isolées d'Angé, de Saint Romain sur Cher et l'extension du périmètre communautaire aux communes de Gy en Sologne, Lassay sur Croisne, Meusnes, Rougeou, Selles sur Cher et Soings en Sologne.

Le 1er janvier 2019 la nouvelle commune du Controis en Sologne est crée par la fusion des communes de Contres, Feings, Fougères sur Bièvre, Ouchamps et Thenay (5 communes déléguées).

Depuis **le 1er janvier 2017** la communauté de l'ex-Val de Cher Controis a fusionné avec la communauté de communes du Cher à la Loire pour former la nouvelle communauté de communes Val de Cher Controis à 37 communes déléguées.

3.0.2. Population et superficie des communes de l'ex-CC VAL2C

La population du territoire intercommunal est d'environ 34600 habitants en 2012. La superficie de plus de 60000 ha

Communes	Population municipale en 2015	Taux de croissance annuel moyen de 2010-2015
Angé	904	2
Châteauvieux	546	-0,3
Châtillon-sur-Cher	1730	0,5
Chémery	985	0,5
Choussy	339	0,5
Contres	3 623	1,2
Couddes	535	0,9
Couffy	514	-1,6
Feings	713	0,1
Fougères-sur-Bièvre	816	0,4
Fresnes	1140	1,1
Gy-en-Sologne	505	-0,2
Lassay-sur-Croisne	253	1,8
Mareuil-sur-Cher	1133	0,2
Méhers	363	1,3
Meusnes	1092	0,8
Noyers-sur-Cher	2772	-0,3
Oisly	369	1,5
Ouchamps	743	-2,2
Pouillé	798	-0,2
Rougeou	150	5,3
Saint Romain sur Cher	1494	-0,3
Saint-Aignan	2883	-1,9
Sassay	1000	1,7
Seigy	1112	-0,2
Selles-sur-Cher	4 625	0
Soings-en-Sologne	1614	0,9
Thenay	870	0,6
Thésée	1152	-0,5
CCV2C	**34 773**	**0,2**
Loir et Cher	**333 050**	**0,2**

11

3.0.3. Finalité du PLUi

Le PLUi est un document élaboré à l'échelle de l'ex-CC VAL2C, cette dernière étant désormais compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme pour le compte de ses communes membres.

Le PLUi est un outil de construction d'un projet de territoire, et un outil réglementaire qui, au regard des grandes orientations d'aménagement et de développement durables qui seront validées, déterminera l'usage des sols sur

l'ensemble du territoire communautaire en fonction de leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).

Le PLUi définira ainsi les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des parcelles. Sur cette base, les maires délivreront les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations préalables de travaux...) des particuliers, professionnels et organismes publics.

3.0.4. Composition d'un PLUi

Le dossier d'arrêt d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend règlementairement :

- Un rapport de présentation s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de l'état initial de l'environnement qui expliquent les orientations et les choix opérés dans le PLUi ainsi que leur traduction réglementaire.
  Ce document est accompagné d'un dossier de justification des choix, de l'évaluation environnementale et d'annexes.

- Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme, de préservation des espaces naturels, agricoles, des paysages, du cadre de vie, etc.., retenues par l'ex-CC VAL2C

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), précisant les conditions d'aménagement de certains secteurs et les orientations thématiques retenues pour le projet pour les années à venir

- Le règlement, composé d'un document cartographique (dans le cas particuliers trois documents par communes déléguées) localisant notamment les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone

- L'évaluation environnementale, mise en place tout au long de la construction du PLUi, chargée de garantir la durabilité du projet de territoire, de limiter les impacts sur l'environnement.

- En ce sens, la définition de la Trame Verte et Bleue devra permettre de maintenir et reconstituer les continuités écologiques entre les différents milieux naturels présents sur le territoire

- Les annexes, qui ont une fonction d'information (Servitudes d'Utilité Publique, plan des réseaux, études diverses...).

3.0.5. Les objectifs du PLUi de l'ex-CC VAL2C

Le PLUi, qui étudiera dans un premier temps le fonctionnement et les enjeux spécifiques du territoire, déterminera les bases d'un urbanisme durable pour les années à venir, dans le respect des politiques nationales d'aménagement et de protection de l'environnement (notamment des lois "Grenelle" de 2010 et "ALUR" de 2014).

Dans ce contexte, les principaux objectifs identifiés au stade de la prescription du PLUi sont les suivants :

- Économie : le développement de l'attractivité économique du territoire, l'adaptation de l'offre foncière et immobilière aux entreprises, le rééquilibrage géographique de l'offre commerciale, le maintien d'une agriculture pérenne.

- Habitat : un rééquilibrage spatial et structurel de l'offre en logements, favorisant la mixité sociale et répondant aux évolutions économiques et démographiques ; une volonté d'accueil de populations nouvelles et de maintien des jeunes.

- Restructuration urbaine et consommation d'espace : un renforcement de l'attractivité des centralités majeurs à fort potentiel de développement en cohérence avec les centralités secondaires , locales et les communes rurales et une gestion économe des sols (densification de la trame urbaine existante, maîtrise de l'étalement urbain par le développement rationnel de l'habitat, des activités, des équipements et des services)... tout en préservant la qualité du cadre de vie.

- Affirmation de l'identité rurale du territoire en soutenant et valorisant les productions agricoles tout en préservant la qualité du cadre de vie

- Préservation de l'environnement et sa mise en valeur : la traduction territoriale des dispositifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels existants à l'échelle européenne et nationale, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la protection des ressources naturelles

- Modération de la consommation d'espaces

- Favoriser la sobriété énergétique en développant les énergies renouvelables

3.0.6. Modalités d'élaboration du projet de PLUi

Décision prise par l'ex-CC VAL2C

Par délibération en date **du 30 novembre 2015,** l'ex-CC VAL2C a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUi, sur la totalité du territoire intercommunal.

Ce PLUi trouve sa justification sur le projet de l'ex-CC VAL2C

- Faire naitre une cohésion territoriale à travers la mise en œuvre d'un projet de territoire porteur d'avenir permettant de
  - faire naitre de grandes orientations stratégiques en matière de développement économique et touristique porteuses d'emplois.
  - Tout en programmant l'accueil de nouvelles populations en vue d'assurer un renouvellement démographique.
- Mener une réflexion globale à l'échelle du territoire communautaire en privilégiant le densification des bourgs, la préservation des espaces agricoles et en s'interrogeant sur les réserves foncières et les logements vacants.
- S'interroger à travers ce projet de territoire sur la création de communes nouvelles cohérentes avec les bassins de vie.
- 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 travailler avec les EPCI voisins.

A l'exception d'une seule commune ne bénéficiant que du RNU, les autres communes sont couvertes par un PLU, un POS ou une Carte Communale.

3.0.7. Compatibilité du PLUi avec les documents cadres de rang supérieur

3.0.7.1- Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021

Le territoire intercommunal est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé **le 18 novembre 2015.**
Pour plus d'informations sur les enjeux du document, voir l'évaluation environnementale (tome3) du rapport de présentation du dossier d'arrêt du PLUi.

3.0.7.2 - Le SAGE Cher AVAL

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher aval approuvé par arrêté inter préfectoral **du 26 octobre 2018** concerne partiellement le territoire de la Communauté de Communes . Le projet de SAGE a été adopté par la CLE **le 6 juillet 2016** et a fait l'objet d'une enquête publique **du 20 février au 22 mars 2017**. Pour plus d'informations sur les enjeux du document, voir l'évaluation environnementale (tome3) du rapport de présentation du dossier d'arrêt du PLUi.

3.0.7.3. - Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'égalité des territoires du Centre-Val de Loire a été approuvé **le 4 février 2020.**

Il propose une vision à moyen et long terme de l'avenir de la région Centre-Val de Loire, en distinguant 20 objectifs et 47 règles générales qui sont les suivantes :

- Equilibre du territoire
- Transport et mobilité
- Climat-Air-Energie
- Biodiversité
- Déchets

3.0.7.4 - Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021

Le territoire de l'ex-CC VAL2C est également concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne adopté **le 7 décembre 201**5.

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation.

Le PGRI est structuré selon 6 objectifs principaux :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

3.0.7.5. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Loir-et-Cher 2020-2026

- Les dispositions de ce schéma précisent la création d'une aire d'accueil supplémentaire à Le Controis en Sologne
- La création d'une aire de grand passage a l'échelle de la CC VAL2C
- La création du 6 terrains familiaux locatifs et de 16 logements sociaux à l'échelle de la CC VAL2C

3.1. Le rapport de présentation

3.1.1. Diagnostic territorial

Dans cette partie, nous aborderons les enjeux résultant du diagnostic

Analyse démographique, l'habitat et le logements

- Renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre pour accueillir les jeunes ménages : logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession

- Tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc le plus ancien touché par la vacance, et de lutter contre l'habitat indigne

- Adapter la production de logements à la taille des ménages

- Permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur le territoire, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun

- freiner la vacance, afin de préserver le patrimoine, réinvestir les centres et limiter la consommation d'espaces

Analyse emploi, économie, équipements ,commerces et services

- Poursuivre la dynamique économique du pôle de Contres

- Renforcer les pôles de Selles-sur-Cher et saint-Aignan/Noyers-sur-Cher/Seigy

- Organiser les zones d'activités afin d'optimiser les espaces dédiés aux entreprises

- Lutter contre la chute du nombre d'agriculteurs et de la SAU sur le territoire

- Maintenir une agriculture riche et variée (polyculture et poly-élevage)

- Conserver et développer une agriculture d'excellence, notamment dans le domaine viticole

- Anticiper la succession des exploitants les plus âgés

- Concilier urbanisme et exploitations agricoles (conflits d'usage viticole)

- Structurer l'offre touristique sur le territoire pour développer une visibilité touristique

- Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les communes voisines, en tenant compte de leurs spécificités

Analyse des caractéristiques architecturales locales et le patrimoine bâti

- La connaissance du patrimoine du territoire intercommunal
- La préservation du patrimoine, en tant que composante de l'identité du territoire, et témoin de l'histoire locale (possibilité d'utiliser l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et dispositions adaptées dans le règlement permettant la préservation et la réhabilitation)
- La poursuite de la mise en valeur et l'animation du patrimoine

Analyse de l'organisation urbaine et des densités

Dans cette partie par des exemples une analyse comparative aborde successivement

- Les bourgs denses constitués
- les villages
- les hameaux
- l'habitat isolé et les hameaux

Bilan des documents d'urbanisme en vigueur

Actuellement, le territoire de l'intercommunalité recense 10 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), 4 Plans d'Occupation des Sols (POS) et 14 Cartes Communales (CC). Une commune (Meusnes) est sous Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Concernant l'évolution démographique les résultats indiquent que le taux annuel moyen constaté est de 0,75 % contre un taux prévisionnel moyen de 1,75 % (soit une réduction de 57 % sur le taux initial). L'analyse démographique entre 2008 et 2013 conclu par le constat suivant.

- Un faible taux d'évolution et une perte de population dans la vallée du Cher
- Un dynamisme démographique des communes en périphérie de Contres

Concernant la prévision en logement, les objectifs des communes en termes de rythme de construction neuves n'ont pas été atteints et corrobore le constat de la croissance démographique.

Concernant le bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation habitat, il est constaté une consommation assez faible et donc une surface assez grande disponible de l'ordre de 50 ha.
Concernant le bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation économique il est constaté une consommation assez faible et une installation des entreprises dans les enveloppes bâties existantes.

Analyse de la consommation d'espace et des potentialités

Le résultat de l'analyse des potentialités de renouvellement et de densification du tissu urbain existant est exposé dans les éléments ci-après. La méthodologie d'analyse est présentée en détail dans le rapport de justification des choix.

Au total, il existe une capacité nette de renouvellement et/ou densification du tissu bâti existant correspondant à 1047 logements neufs.

- 762 logements en dents creuses ou parcelles densifiables au sein des bourgs et villages

- 67 logements en dents creuses ou parcelles densifiables au sein des hameaux (SUTDS et STECAL)

- 218 logements au sein des poches aménageables (secteurs soumis à OAP).

Analyse des transports et des déplacements

Cette partie du diagnostic étudie successivement

- Le maillage routier existant
- Les points durs de la circulation et les projets d'envergure intercommunale
- Le stationnement dans les différentes communes et leur localisation
- Les modes de transport alternatifs
- Les gares ferroviaires
- Les voies cyclables
- les liaisons douces et les espaces publics

Les enjeux sont les suivants :

- Sécuriser l’ensemble des déplacements
- Résorber les points noirs de circulation, en particulier l’accès au zoo de Beauval
- Développer les alternatives à l’usage individuel de la voiture, avec l’aménagement d’aires de covoiturage
- Développer la multi-modalité au niveau des gares par la création de parking relais
- Profiter de la mise en place du projet du Cher à Vélo pour développer le réseau cyclable
- Développer le maillage de liaisons douces entre les nouveaux quartiers d’habitation et les équipements, commerces, services, zones d’emplois

Analyse de la dessert en réseaux

Cette partie du diagnostic étudie successivement

- L’alimentation en eau potable
- La défense incendie
- **La gestion des eaux usées: L’assainissement individuel est de la compétence intercommunale tandis que l’assainissement collectif et de la compétence des communes membres de la communauté de communes**
- Le réseau électrique et le réseau de gaz
- L’aménagement numérique

les enjeux sont les suivants

- Prendre en compte pour le projet la desserte en électricité et la capacité des réseaux
- Prendre en compte la desserte en téléphonie mobile et internet dans le projet de développement, particulièrement pour l'accueil d'habitat et d'activités

Le diagnostic paysager

La végétation

Les enjeux résultants de cette analyse sont les suivants

- Favoriser une bonne lecture du paysage par le végétal
- Maintenir les boisements pour leur rôle économique, structurant et écologique
- Assurer le maintien des vignes en tant qu’élément identitaire et économique
    - Freiner l’enfrichement
    - Limiter l’urbanisation des coteaux
    - Mettre en valeur les AOC

- Ouvrir ponctuellement les vues dans la vallée du Cher
  - Aménager des espaces accessibles sur les berges
  - Limiter les peupleraies dans les endroits stratégiques pour favoriser des cônes de vue vers le Cher
  - Gestion de la ripisylve

L'eau

Dans ce domaine les enjeux sont les suivants

Valoriser la diversité hydrologique du territoire

- Assurer la mise en valeur de Cher et de sa vallée

  - Valoriser l'accès aux berges
  - Limiter les peupleraies
  - Gestion de la ripisylve

- Maintenir les étangs, ruisseaux et canaux pour leur rôle identitaire et écologique

Les milieux anthropisés

Les enjeux définis

Favoriser des constructions au sein des enveloppes urbaines

- Travailler les franges urbaines pour limiter leur impact visuel
- Favoriser des implantations prenant en compte l'intégration paysagère pour les gros ouvrages
- Maintenir les boisements à proximité de l'autoroute
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et le petit patrimoine bâti

Les grandes unités paysagères

<u>Pour le plateau du Cher les enjeux arrêtés sont les suivants</u>

Maintenir les vues de part et d'autre du Cher

- Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité
- Préserver de l'urbanisation les vallons en dent de peigne
- Limiter les extensions linéaires

- Conserver les espaces boisés des vallons
- Assurer l'intégration des aménagements spécifiques au zoo
- Maintien en l'état des mesures permettant l'intégration de l'autoroute
- Intégrer au paysage le bâti agricole et les constructions

Pour le Cher de Saint Aignan les enjeux arrêtés sont les suivants

Maintenir les covisibilités entre la vallée et les coteaux

- Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité
- Mettre en valeur le Cher et sa plaine

- Assurer le maintien des boisements le long de la rivière

- Proposer des ouvertures de berges ponctuelles pour donner à voir le Cher

- Limiter l'urbanisation des vallons

Un enjeu se dégage également dans l'occupation du sol qui pourrait être repensée en intégrant une meilleure gestion hydrologique (maintien de surfaces toujours en herbe, plantation de haies, utilisation de techniques en génie végétal telles que les fascines...)

Pour le Cher urbanisé les enjeux arrêtés sont les suivants

Maintenir les covisibilités entre la vallée et les coteaux
Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité .
Mettre en valeur le Cher et sa plaine

- Assurer le maintien des boisements le long de la rivière
- Proposer des ouvertures de berges ponctuelles pour donner à voir le Cher
- Encourager le rattachement des bourgs avec la rivière (par des cheminements doux par exemple)

Encourager une diversification des cultures ou d'occupation du sol pour répondre aux problématiques liées aux inondations.

Limiter l'urbanisation des vallons et le séquençage du paysage depuis la plaine vers les coteaux

Pour le plateau de Pontlevoy

Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité

Limiter l'ouverture des paysages pour favoriser une échelle humaine dans la lecture des paysages en encourageant les plantations de linéaires boisés

Favoriser l'intégration paysagère des franges urbaines

La Sologne viticole

Favoriser l'intégration paysagère des gros ouvrages et des franges urbaines

Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité

Encourager la gestion des friches

- Soit pour limiter leur développement en permettant les échanges de parcelles
- Soit pour assurer un développement permettant par la suite une gestion forestière

Mettre en valeur le relief ponctuel

La grande Sologne

Encourager l'agriculture pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité

Maintenir l'activité sylvicole pour son rôle économique et d'entretien des paysages et de l'identité

Mettre en valeur le réseau hydrographique spécifique

3.1.2. Etat initial de l'environnement

Les caractéristiques physique

Les enjeux

Valoriser les perceptions visuelles offertes par le relief par l'aménagement de liaisons douces et de point de vue,la pose de panneaux d'information sur la vallée du Cher.

La ressource en eau

Les enjeux

- Préserver voire améliorer la qualité de la ressource en eau (souterraine et superficielle) en veillant à réduire les impacts de l'assainissement et des activités agricoles
- Parvenir au bon état écologique des cours d'eau, selon les objectifs fixés dans le SDAGE
- S'assurer de la bonne adéquation entre besoins et disponibilité de la ressource, notamment au travers de la réhabilitation et de la protection de certains captages et la recherche de nouvelles ressources
- Préserver physiquement les cours d'eau (berges, ripisylve, lit majeur, etc.)
- Améliorer la continuité écologique des cours d'eau
- Favoriser la réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable

Air, énergie et climat

Enjeux

- Préserver les boisements, haies et prairies, constituant des puits de carbone
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
- Développer un cadre favorable à l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (transport collectif, covoiturage, transport à la demande...)
- Favoriser l'usage des modes doux dans les déplacements via l'aménagement et la sécurisation de liaisons douces au travers des projets urbains
- Promouvoir la réhabilitation des logements anciens
- Promouvoir le développement de formes urbaines plus économes en énergie (architecture bioclimatique, logements collectifs)

Risques et nuisances

enjeux

- Maintenir le couvert végétal (boisements, zones humides...) et les zones d'expansion des crues qui contribuent à la régulation des flux hydrauliques superficiels et à la lutte contre les risques d'inondation

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux et la réduction des risques d'inondation

- **Améliorer la collecte des eaux pluviales (dimensionnement, réseaux séparatifs) et favoriser l'infiltration à la parcelle pour faciliter l'évacuation des eaux de pluie**

- Améliorer la connaissance des cavités souterraines et réaliser des sondages de reconnaissance avant tout projet d'urbanisme en cas de présence de cavités souterraines

- Prévoir des prescriptions limitant les risques de détérioration du bâti dans les zones soumises aux aléas retrait-gonflement des argiles

- Encadrer les aménagements aux abords des voies de circulation importantes et des canalisations

- Prendre en compte les règles de construction parasismique dans la moitié sud du territoire, située en zone sismique 1

- Protéger la population face aux nuisances : limitation de l'urbanisation autour de ces axes, mise en œuvre de mesures de réduction du bruit à la source (écran anti-bruit, chicanes,...)

- Eviter toute implantation d'établissements sensibles dans les secteurs affectés par le bruit

- Prévoir l'intégration de bornes enterrées ou semi-enterrées dans les projets pour favoriser l'optimisation de la collecte des déchets et lutter contre les dépôts sauvages

Patrimoine naturel

<u>Enjeux</u>

- Préserver au maximum des habitats naturels de l'urbanisation

- Concilier les enjeux de protection/préservation de la biodiversité et les enjeux de développement du territoire

- Valoriser l'identité du territoire autour du patrimoine naturel

- Assurer la perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les projets (notamment dans les zones d'extension dédiées à de l'habitat ou à des zones d'activités économiques autour du tissu urbain déjà existant)

- Favoriser la préservation et la replantation de haies pour renforcer la perméabilité des milieux agricoles

- Protéger les rigoles, corridors privilégiés pour certaines espèces des milieux humides

- Encourager les pratiques agricoles et sylvicoles respectueuses de l'environnement

3.1.3. Justification des choix

« *...Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans sa partie justification des choix :*

- *La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables*
- *La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone*
- *La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6*
- *La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9*
- *L'institution des zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20*
- *Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Ces justifications sont présentées dans le présent rapport.

- *L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables*
- *Par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures... »*

La justification des choix s'articule autour de 5 thèmes qui sont sommairement indiqués ci-dessous

Justification du scénario prospectif retenu pour le projet de territoire

Cette première partie s'appuie sur les points suivants

- Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- La justification du scénario de développement retenu et de la réponse au besoin en logements
- La justification du scénario d'aménagement du territoire
- la justification de la modération de la consommation d'espaces.
- La modération de la consommation d'espaces à vocation d'habitat
- La modération de la consommation d'espaces à vocation économique
- La modération de la consommation d'espaces à vocation d'équipements

Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD

Cette deuxième partie s'appuie sur les points suivants :

- Le développement de l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique
- L'aménagement du territoire pour être support de cette attractivité renforcée
- L'affirmation de l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis
- La préservation et la mise en valeur de la qualité environnementale et des ressources du territoire
- La justification de la cohérence interne du PLUi

Justification de la cohérence interne du PLUi

Ces justifications se font au travers des axes et des objectifs du PADD en s'appuyant sur le règlement graphique et se concluant par les OAP sectorielles et thématiques

Justification des choix retenus pour les OAP sectorielles et thématiques

« ...Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil d'urbanisme de projet qui permet de décliner les objectifs du PADD à l'échelle des secteurs stratégiques du territoire. Le PLUi de l'ex-Val de Cher Controis comprend deux typologies d'OAP :

- *Les OAP sectorielles applicables aux secteurs d'urbanisation future ne répondant pas aux caractéristiques de la zone urbaine car nécessitant une réflexion poussée en termes de desserte et d'aménagement.*

- *Les OAP thématiques visant à définir des orientations à l'échelle du territoire communal en matière de développement économique et de traitement des franges urbaines, deux enjeux majeurs identifiés dans le cadre du diagnostic territorial. .. »*

Les OAP sectorielles s'appuient sur l'insertion dans le tissu urbain existant prennent en compte la densité urbaine, la mixité et l'économie du sol

Les OAP sectorielles à vocation habitat sont au nombre de 50 et de type extension et densification .

Les densités minimales prises en compte sont les suivantes

- 15 logements hectare pour les centralités majeures
- 12 logements par hectare pour les centralités secondaires
- 10 logements par hectare pour les centralités locales
- 8 logements par hectare pour les communes rurales.

Les OAP sectorielles à vocation mixte sont au nombre de 5 et correspondent à des natures de projets spécifiques

Les OAP sectorielles à vocation économiques sont au nombre de 3 et correspondent à des natures de projet d'accueil de zones d'activités.

Les OAP sectorielles à vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs sont au nombre de 1.

Les OAP thématiques sont relatives à l'équipement commercial et artisanal et au traitement des franges urbaines

Justification des choix retenus pour le règlement graphique et écrit

Pour tenir compte de certaines spécificités architecturales le territoire de l'ex-VAL2C a été partagé en deux entités qui correspondent à la Sologne viticole et à la Vallée du Cher.

Conformément au code de l'urbanisme, les deux sous-secteurs recouvrent des zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N.

Une suite de tableaux définit pour les différentes zones et leurs déclinaisons

- La vocation de la zone ou sous-secteur
- les destinations et sous-destinations autorisées
- les implantations de constructions les emprises imperméabilisées et éco-aménageables
- les hauteurs maximum des constructions

Une suite de tableaux synthétise les STECAL identifiés en classant par vocation

- vocation d'habitats en zone A ou N
- Vocation économiques
- vocation d'équipements sportifs, de loisirs et de détente en contexte naturel
- vocation d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
- vocation salles d'art et de spectacle existantes en contexte naturel
- vocation d'hébergement hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation de l'activité agricole
- vocation d'hébergements hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation des espaces naturels
- vocation de terrains de camping ou terrain résidentiel de loisirs
- vocation accueil des gens du voyage

La section 2 aborde les secteurs de développement retenus.

La section 3 aborde la synthèse des surfaces du PLUi.

La section 4 aborde la synthèse des zones soumises à dérogation au principe d'urbanisation limitée.

La section 5 traite des prescriptions graphiques se superposant au zonage

3.1.4. Evaluation environnementale

Cette évaluation environnementale est traitée en 8 parties distinctes

Le préambule

Ce paragraphe répond à 4 questions

- Qu’est-ce qu’on entend par évaluation environnementale ?
- Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l’élaboration du PLUi ?
- Que comprend l’évaluation environnementale du PLUi ?
- Comment s’est traduite cette démarche dans l’élaboration du PLUi ?

Le résume non technique

Ce paragraphe présente

- L’état initial de l’environnement.
- L’articulation avec les plans et programmes
- Ayant fait émerger des enjeux
- Qui se sont traduits en obligations graphiques et réglementaires
- Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement

L’analyse de l’état initial de l’environnement

L’articulation avec les plans et programmes

Ce paragraphe présente

- La justification de l’articulation à démontrer
- Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatibles
  Suit une liste qui comprend : SDAGE,SRADDET,SAGE, PGRI, Schéma départemental d’accueil des gens du voyage, SRCE, Schéma régional des carrières et le PCR de la région centre

L’incidence du projet sur l’environnement

Ce paragraphe présente

- Le rappel des enjeux environnementaux
- L’analyse des incidences prévisibles du PADD
- L’analyse des incidences générales notables et probables des autres pièces du PLUi sur l’environnement.
- L’analyse des incidences Natura 2000

Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLUi sur l’environnement

Ce paragraphe précise

- Le rappel de la démarche ERC
- Les mesures intégrées au PLUi qui sont des mesures d'évitement et de réduction

Les indicateurs de suivi

Ce paragraphe indique

- La définition des mesures de suivi du PLUi
- La présentation des indicateurs de suivi : 18 indicateurs

Conclusions

« ...*La Communauté de communes Val de Cher Controis s'est attachée, tout au long de l'élaboration de son PLUi, à prendre en considération les richesses mais aussi les contraintes environnementales de son territoire. De nombreuses mesures ont ainsi été prises pour éviter ou réduire les effets négatifs que pourrait avoir le projet sur l'environnement.*
Le projet de PLUi se compose, entre autres, de dispositions règlementaires destinées à maintenir les milieux d'intérêt écologique et d'orientations d'aménagement et de programmation poursuivant des principes généraux (architecture bioclimatique, utilisation d'espèces végétales locales, gestion durable de l'eau) ou encore d'un plan de zonage optimisé et adapté aux enjeux environnementaux du territoire. De ce fait, les zones présentant un enjeu environnemental sont reprises dans le plan de zonage (trame verte et bleue, zones humides, atlas des zones inondables) et des dispositions particulières sont édictées afin de les préserver. De manière générale, les paysage et le patrimoine naturel mais aussi les risques naturels et la ressource en eau sont traitées dans les différentes pièces du PLUi.

Ainsi la principale conséquence de l'ouverture à l'urbanisation est la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

Bien que l'environnement et les enjeux écologiques aient orienté les choix de la Communauté de communes en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant :

- *Le maintien des éléments de la biodiversité ordinaire (haies, bosquets, ...) non repérés dans le plan de zonage ;*
- *L'application des dispositions réglementaires pour la préservation des zones humides, reléguée aux porteurs de projet ;*

- *Les incidences du projet de PLUi sur les dents creuses et STECAL n'ayant pas fait l'objet d'inventaires spécifiques au sein du site Natura 2000 « Sologne ».*

En conclusion, le projet du PLUi Val de Cher Controis devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas malgré la présence d'incidences négatives liées à la consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels inévitable pour répondre aux enjeux démographiques, touristiques et économiques du territoire... »

3.1.5. Annexes au rapport de présentation

Ce document est composé de 4 annexes

- La cartographie de l'étude des secteurs d'extension.
- Les cartes des potentialités foncières des 29 communes
- Les cartes de localisation des STECAL
- Les cartes de localisation des secteurs soumis à dérogation

3.2. Le projet d'aménagement et de développement durable

3.2.1. Caractéristiques importantes du projet

Le PADD exprime et expose les objectifs et le projet politique adapté du développement du territoire de l'ex-Communauté de communes du Val de Cher Controis répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

Ce document a été approuvé à l'unanimité par les communes lors de la conférence des maires **le 11 avril 2017.**

C'est un document stratégique simple et concis qui est la clé de voûte du PLUi. Il comporte les orientations générales que les élus souhaitent affirmer au fil des ans et qui se traduiront dans le règlement écrit du PLUi.

Le plan du PADD est thématique, il comprend quatre axes déclinées en objectifs.

Le PADD est accompagné des Orientations d'Aménagement et de

Programmation (OAP) sectorielles et thématiques relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre

3.2.2. Les Orientations du PADD

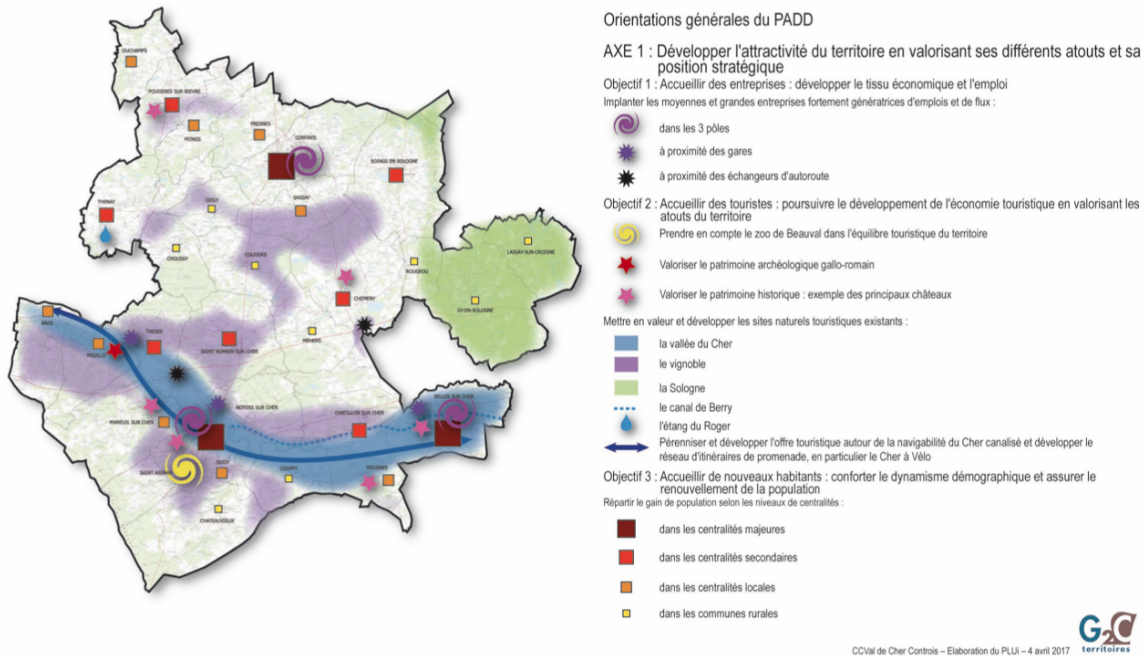
Le PADD de l'ex-CC VAL2C s'articule autour des quatre axes ci-après, avec pour chacun d'eux des objectifs à atteindre.

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

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire

Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population



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

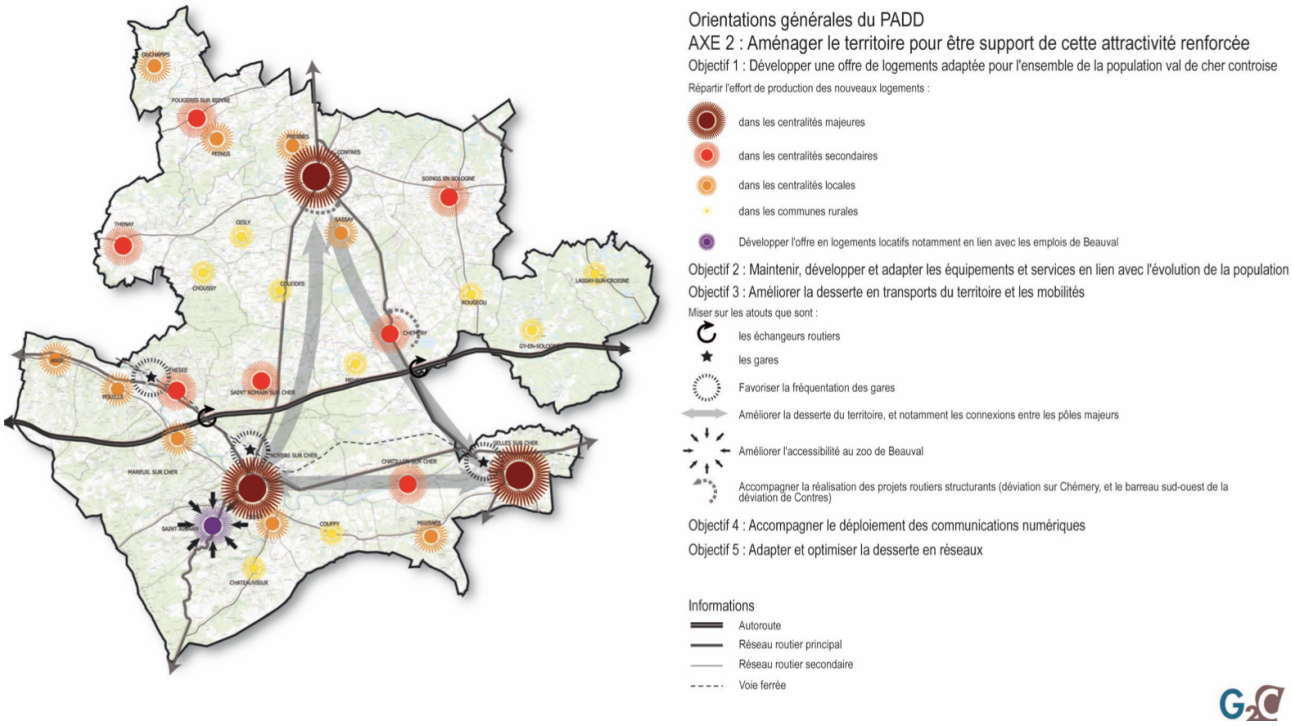
Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise

Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population

Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports du territoire et les mobilités

Objectif 4 : Accompagner et accélérer le déploiement des communications numériques

Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux



3.2.2.3. AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis

Objectif 1: Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière

Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire

Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

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

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire

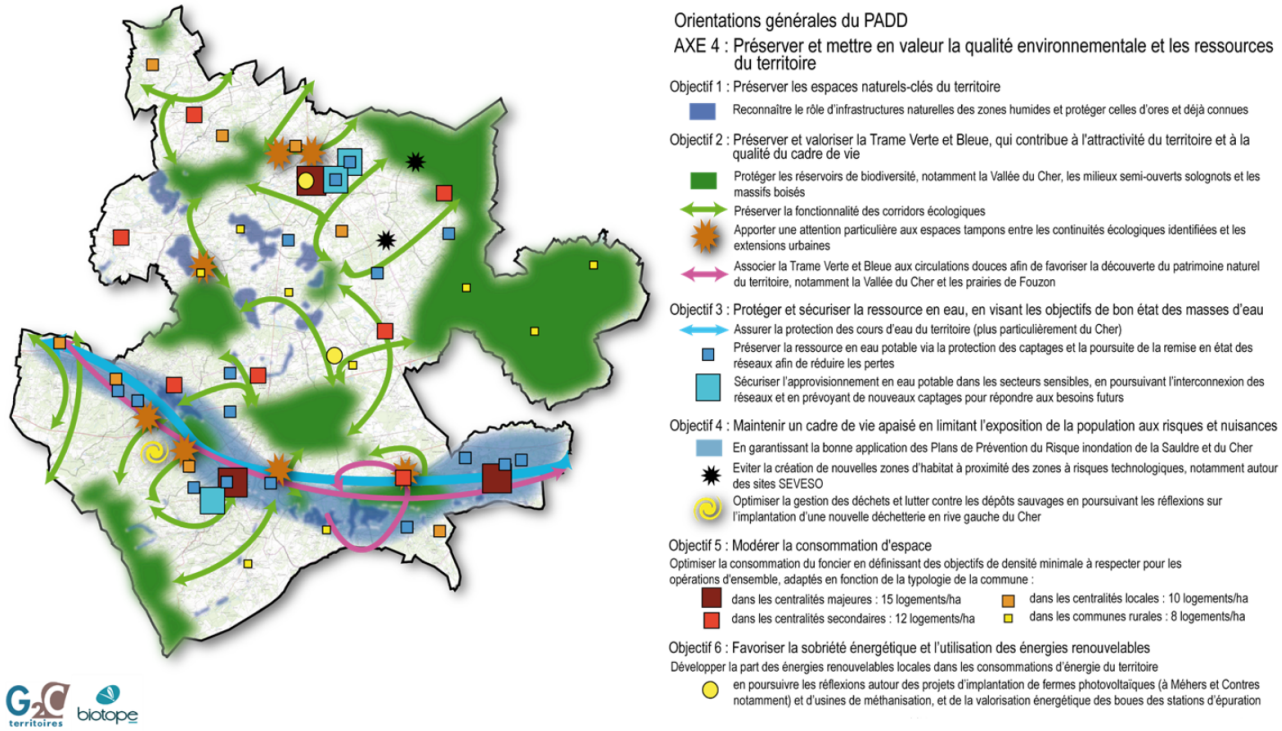
Objectif 2 : Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue, qui contribue à l'attractivité du territoire et à la qualité du cadre de vie

Objectif 3 : Protéger et sécuriser la ressource en eau, en visant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par le SDAGE et le SAGE

Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances.

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables



3.3. Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)

3.3.1. Dispositions et objectifs des OAP

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du PADD. Les OAP peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opérations d’aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation d’équipements, de services ou de commerces

- Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

- Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Les OAP sont opposables aux autorisations d’urbanisme en termes de « compatibilité », c’est- à-dire qu’il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l’orientation et la mesure d’exécution. Les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Les projets doivent les mettre en œuvre.

3.3.2. Les OAP sectorielles

Le PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Val de Cher-Controis comprend les OAP sectorielles visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur des secteurs déterminés de la commune.

A ces OAP s'appliquent les dispositions du règlement écrit

Les OAP concernent à la fois :

- Des orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat
- Des orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte
- Des orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques
- Des orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipement, de tourisme et de loisir

Pour les opérations à vocation principale d'habitat (AU), il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

les secteurs d'OAP à vocation d'habitat ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Emprises au sol des OAP sectorielles

Les conditions d'urbanisation et de structuration urbaine doivent prendre en compte :

- L'insertion dans le tissu urbain existant
- Les densités urbaines minimales définies en fonction des centralités, la mixité et les économies du sol
- Les espaces publics souhaités
- L'efficacité énergétique par des implantations permettant une utilisation maximale de la lumière

Vocation habitat (51 OAP)

La surface de ces OAP varient de 4354 m² (Saint Romain sur Cher impasse des écoles) à 34434 m² (Noyers sur Cher la rue du Moulin à Vent).

Vocation mixte (5 OAP)

La surface de ces OAP varient de 3121 m² (Chateauvieux le clos du bout de la rue) à 24398 m² (Selles sur Cher rue des céramiques).Le nombre minimum de logements varie de 5 à 37.

Vocation économique (3 OAP)

La surface de ces OAP varient de 12010 m² (Saint-Aignan rue du vau de chaume zonage 2AUI) à 63899 m² (Noyers sur Cher la rue du Moulin à Vent).

Vocation d'équipements, de tourisme et de loisirs (1 OAP)

La surface de cette OAP est de 11199 m²

3.3.3. Les OAP thématiques

3.3.3.1.Les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

Les orientations d'aménagement.et de programmation stratégiques et transversales

Le territoire du Val de Cher-Controis n'étant pas couvert par un SCoT, les OAP doivent comporter les dispositions prévues par deux articles du code de l'Urbanisme (L141-16 et L141-17) .

Cette partie est traitée au travers d'orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversales qui doivent répondre aux objectifs du PADD

- Equilibrer le développement commercial et artisanal sur l'ensemble du territoire
- Améliorer la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales et artisanales

3.3.3.2. Les orientations relatives aux franges urbaines

Cette partie est traitée au travers d'orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversales qui doivent répondre aux objectifs du PADD (axe 3 : objectifs 1, 4, 5 et axe 4 : objectif 2)

- Réfléchir l'épaisseur des franges au regard du contexte
- Employer un traitement qualitatif des franges pour une meilleure intégration des espaces urbains

Un zoom est ciblé sur les franges urbaines du zoo de Beauval

3.4. Le règlement graphique et écrit

L'introduction générale sur le règlement écrit au travers de 6 article aborde les sujets suivants

- Le champ territorial d'application du PLUi-environnement
- Le champ d'application matériel du PLUi
- Les dispositions relatives au règlement national d'urbanisme
- Les servitudes d'utilité publique
- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques
- Le permis de démolir
- L'édification des clôtures
- Le ravalement des façades
- Les travaux sur le bâti non conforme
- La division du territoire en secteur : afin de prendre en compte des spécificités urbaines, architecturales, environnementale et paysagères le territoire de l'ex-CC VAL2C a été partagé en secteur « Sologne viticole » et un secteur « Vallée du Cher ».
  Une carte présente dans le règlement écrit indique la répartitions des communes par secteur

3.4.1. Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage

Le règlement graphique reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.152-1 du code de l'Urbanisme dispose que

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories

déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques ».

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de l'ex- CC VL2C couvre l'intégralité du territoire intercommunal.

Les dispositions des documents graphiques et écrits sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs du territoire.

En conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme, quatre zones ont été définies :

- Les zones urbaines U
- Les zones à urbaniser AU
- Les zones agricoles A
- Les zones naturelles N

3.4.2. Les zones à vocation urbaine U

Zonage

Zones urbaines et à urbaniser

- UA- Zone urbaine à vocation mixte couvrant le cœur des bourgs anciens
- Uspr- Zone urbaine patrimoniale correspondant au périmètre du SPR Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher
- UB- Zone urbaine à vocation mixte couvrant les quartiers résidentiels en extension du centre ancien
- UBs- Zone urbaine destinée à l'accueil d'hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap
- UBv- Zone urbaine à vocation d'habitat permettant l'implantation de typologies d'habitat diverses
- Uh- Zone urbaine à vocation mixte constituée des villages présentant un nombre et une densité significatifs de construction
- UE- Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et installations d'intérêt collectif
- UI- Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UL- Zone urbaine à vocation principale de tourisme et de loisirs

3.4.3. Les zones à urbaniserAU

- AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- AUE - Zone à urbaniser à vocation d'équipements
- AUI - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat
- 2AUI - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique

3.4.4. Les zones à vocation agricole A

Zone agricole

- A- Zone agricole
- Ah- STECAL correspondant aux hameaux d'habitations à caractère rural situés en contexte agricole
- Ai- STECAL correspondant aux activités économiques isolées en contexte agricole
- Ai*- STECAL correspondant aux activités économiques en projet en contexte agricole
- At- STECAL correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques existants en contexte agricole
- At*- STECAL correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole
- Ap- STECAL correspondant aux pensions pour animaux existantes ou en projet
- Av- STECAL correspondant aux aires d'accueil et aires de grand passage ainsi qu'aux terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole
- Az- STECAL correspondant à l'emprise du Zooparc de Beauval
- Azh- STECAL correspondant aux hébergements saisonniers liés et nécessaires à l'activité du ZooParc de Beauval
- Azc- STECAL correspondant au projet de centre d'exposition et/ou salle d'art et de spectacle du ZooParc de Beauval

3.4.5. Les zones naturelles N

- N- Zone naturelle et forestière
- Na- STECAL correspondant aux salles d'art et de spectacles existantes en contexte naturel
- Nenr- STECAL correspondant aux secteurs destinés à accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables en projet
- Nh- STECAL correspondant aux hameaux d'habitations à caractère rural situés en contexte naturel
- Ni- STECAL correspondant aux activités économiques isolées en contexte naturel
- Nl- STECAL correspondant aux équipements sportifs, de loisirs et de détente existants ou en projet en zone naturelle
- Nlc- STECAL correspondant aux terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs en existants en contexte naturel
- Nlc*- STECAL correspondant aux terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs en projet en contexte naturel
- Nm- STECAL correspondant aux établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel
- Ns- STECAL correspondant aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes en contexte naturel
- Nspr- Zone naturelle patrimoniale concernée par le périmètre du SPR Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher
- Nt- STECAL correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques existants en contexte naturel
- Nt*- STECAL correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation des espaces naturels
- Nv- STECAL correspondant aux aires d'accueil et aires de grand passage ainsi qu'aux terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage en contexte naturel
- Nzp- STECAL correspondant aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du Zooparc de Beauval

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être préservés d'une urbanisation insidieuse.
Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la Communauté de Communes.

Le projet de PLUi de l'ex-CC VAL2C comprend une zone N et des secteurs spécifiques.

3.4.6. Les prescriptions

Prescriptions

- Bâtiment susceptible de changer de destination (art. L.151-11 C.U.)
- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (art L.151-19 C.U.)
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (art L.151-19 C.U.)
- Linéaire commercial protégé (art L.151-16 C.U.)
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (art L.151-19 C.U.)
- Voies de circulation à conserver (art L.151-18 C.U.)
- Espace boisé classé
- Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Secteur avec disposition de démolition
- Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine
- Secteur inconstructible pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- Emplacements réservés (R.151-34-4 C.U.)
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation- OAP (R.151-6 C.U.)

Informations

- Cours d'eau et espaces aquatiques

Cadastre

- Limites communales
- Bâti
- Parcellaire

Risques

- Secteurs soumis à un risque d'inondation au titre du PPRI Sauldre ou Cher
- Secteurs soumis à un risque d'inondation au titre de l'AZI Beuvron Sauldre
- Secteurs soumis à un risque technologique au titre des PPRT STORENGY

3.5. Le dossier d'abrogation des cartes communales de la communauté de communes du Val de Cher Controis

Ce dossier est composé d'une note de présentation, de 2 annexes, des délibérations du conseil communautaire de la CC VAL2C en date **du 28 octobre 2019 et du 19 novembre 2020** et des 16 délibérations des communes disposant lors de l'étude du projet du PLUi de cartes communales.

Cette procédure a été étendue aux deux communes de l'ex-CC du Cher à la Loire (Saint Julien de Chédon et Vallière les Grandes) qui disposaient d'une carte communale non abrogée lors de l'enquête publique concernant le projet de PLUi de l'ex-CC Cher à la Loire.

Ce PLUi a été approuvé par délibération du conseil communautaire

3.5.1. Note de présentation

3.5.1.1. Préambule

Un préambule décrit la composition de la CC VAL2C actuelle et indique son origine issue de la fusion de l'ex-CC cher à la loire et de l'ex-CC VAL2C **le 1 janvier 2017**.

Chaque Communauté de communes avait lancé les études de leur PLUi préalablement à la fusion.

La CC VAL2C disposera de 2 PLUi.

3.5.1.2. Introduction générale

Les 16 cartes communales ont été adoptées entre juin 2002 (Saint Julien de Chédon) et janvier 2015 (Châteauvieux).
La grande majorité des 16 communes disposant d'une carte communale n'avait pas intégré les évolutions et les exigences en matière de protection des espaces agricoles et naturels ni les orientations de réduction de consommation foncière.

3.5.1.3. Procédure

Deux PLUi s'appliqueront sur le territoire de la CC VAL2C.
L'adoption d'un PLUi emporte l'abrogation des POS et PLU anciens.

Il est nécessaire de procéder à l'abrogation des 16 cartes communales afin de sécuriser juridiquement l'application des PLUi.

La procédure d'abrogation est soumise à l'enquête publique unique en cours.

Les délibérations **du 28 octobre 2019 et et du 19 novembre 2020** de la CC VAL2C ont approuvé l'abrogation des cartes communales.

15 communes ont donné un avis favorable (dont 9 à l'unanimité) à l'abrogation des cartes communales.
Seule la commune de Pouillé a délibéré contre cette abrogation par 2 voix pour et 8 contre.
Cette commune avait délibéré contre le projet de PLUi **le 11 décembre 2019** par 3 voix pour et 7 contre.

3.5.1.4. Les motivations

Les transferts de compétences aux Communautés de communes de l'élaboration des documents d'urbanisme résultent d'une délibération **du 1 décembre 2014** dans l'ex-CC Cher à la Loire et **du 18 juin 2015** dans l'ex-CC VAL2C.
Les objectifs poursuivis dans l'élaboration du PLUi par les 2ex-communautés de communes sont identiques.

3.5.1.5. L'analyse des impacts

Les PLUi offrent plus de dispositions de protection du patrimoine bâtis ou naturel.

La différence majeure qui apparaît dans le passage entre les cartes communales et les PLUi concerne la réduction très conséquente des surfaces de zones urbaines ou à urbaniser au profit d'une augmentation des zones A et N.

Cette modification des documents d'urbanisme conduit donc à une préservation plus importante des espaces naturels et agricoles.

3.5.1.6. Les annexes

L'annexe 1 liste tous les documents d'urbanisme actuels sur le territoire de la CC VAL2C et donne la liste des cartes communales à abroger.

L'annexe 2 comporte les documents PADD des 2 ex-communautés de communes présentés lors du débat en conseil communautaire **le 2 mai 2017.**

4. Consultations préalables à l'enquête publique unique

4.1. Bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du PLU

4.1.1. Délibération de prescription – Modalité de concertation

Lors de la séance de prescription du PLUi de la CC VAL2C en date **du 30 novembre 2015** , les modalités de la concertation ont été définies de la manière suivante dans l'article 3 de cette délibération:

- Le président rappelle la nécessité d'organiser durant toute la phase d'élaboration une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme
- Le président précise que cette concertation suppose une information et un échange contradictoire, qu'a l'issue de cette concertation il en présenta le bilan et que ce bilan présenté au conseil communautaire sera joint au dossier d'enquête publique
- Les modalités qui ont été retenues pour cette concertation sont les suivantes
    - Des publications dans le bulletin communautaire
    - Des publications sur le site Internet de la communauté de communes
    - Des réunions publiques
    - Un registre de concertation dans chaque mairie et au siège de l'EPCI
    - Des ateliers thématiques

- Cette concertation devant être complétée par l'association de personnes extérieures dans le cadre de réunions de travail des commissions communales d'urbanisme ou des comités consultatifs communaux

- Il a été également décidé de mettre en place les modalités de collaboration entre les communes et l'EPCI selon un schéma qui était annexé à la délibération

4.1.2. Actions mises en œuvre pour la concertation

La séance du conseil communautaire **du 28 octobre 2019** a été consacrée au Plan local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de l'ex-CC VAL2C

Le point 1 de cette séance rappelle les modalités de la la concertation

- Les moyens d'information prévus dans le bulletin communal et sur le site internet de la Communauté de communes

- Les moyens offerts au public pour formuler ses observations et propositions

- La concertation avec les personnes publiques associées et les acteurs du territoire

Le point 2 de la délibération traite principalement de la mise en œuvre des modalités de concertation.

- La concertation avec la population **de 2015 à 2019**

    - La mise à disposition d'un registre de concertation dans chaque commune

    - Une adresse mail dédiée

    - Deux séries de 3 réunions publiques pour la présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable puis de la traduction réglementaire du PLUi dans les communes de Contres, Saint-Aignan et Selles-sur-Cher.

    - Des publications sur l'état d'avancement du PLUi sont parues dans la presse locale, dans les bulletins municipaux et dans le bulletin

communautaire (la délibération indique avec précision la liste des articles et leur date de parution)

- Le site Internet de la CC VAL2C a intégré de manière chronologique
  - Le support de présentation des réunion publiques présentant les différents enjeux du territoire et les principales orientations du PADD
  - Le mode d'emploi du PLUi
  - Le projet de règlement graphique
  - le projet de règlement écrit
  - Le projet d'OAP thématiques

- Une attention particulière s'est concrétisée au travers d'une exposition itinérante de panneaux de concertation mis à la disposition des communes qui souhaitaient les afficher.
  - 2 panneaux sur le diagnostic
  - 2 panneaux sur le PADD
  - 2 panneaux sur le règlement graphique et le règlement écrit

- Des permanences sur rendez-vous a destination des habitants et des porteurs de projets ont été organisées (23 réunions organisées)

B- la concertation avec les acteurs du territoire

- Des visites de terrain sur les OAP ont été organisées pendant 3 jours sur 13 communes
- Des réunions de travail portant sur le zonage et les OAP se sont tenues du **4 juillet au 18 juillet 2019** dans toutes les communes
- Des commissions communales consultatives ont permis de fournir des avis préalables à l'arrêt du PLUi **du 2 octobre au 23 octobre 2019**
- Pendant la phase de projet 6 ateliers thématiques ont été organisés avec de nombreux partenaires et acteurs locaux concernés

  - Déplacement et transports
  - Agriculture et viticulture
  - Développement économique
  - Tourisme, patrimoine et cultures
  - Habitat
  - Commerces et équipements

- Les agriculteurs ont été associés par l'envoi d'un enquête individuelle en **mai 2016**
- Une concertation spécifique a été organisé autour du site du zoo parc
- 4 réunions spécifiques se sont tenues en présence des municipalités, des représentants des acteurs agricoles de l'INAO et des représentants de l'État

4.1.3. Bilan de la concertation

La concertation a été mise en place conformément à la délibération **du 30 novembre 2015** et elle a permis de recueillir 220 avis et contributions qui ont toutes été étudiées. Ce document est consultable au siège de la la CC VAL2C.

Certaines demandes ont été prises en compte dans le cadre du PLUi arrêté et concernent

- Des parcelles classées en zone urbaine ou à urbaniser ou en STECAL habitat en cohérence par le PADD.
- La création de STECAL loisirs, tourisme et économie qui avaient été portées à la connaissance des communes et de la CC VAL2C.
- Des parcelles classées en zone agricole ou naturelles en cohérence avec le PADD

il a été envisagé de donner une suite favorable à ces avis et contributions dans la mesure ou elles ne remettent pas en cause le PADD.

Ces demandes concernent les thématiques suivantes.

- Les changements de destinations de certains bâtiments
- Les demandes de création de STECAL tourisme et loisirs
- Des corrections d'erreurs qui concernent la délimitation des enveloppes urbaines dans la mesure où la distance entre deux bâtiment ne dépasse pas 100 m (**Distance fixée initialement et revue en baisse suite aux observations des PPA)**
- Classement de parcelles en zone agricole afin de permettre la construction de bâtiments agricoles.
- Classement de parcelles en zone UI afin de permettre le maintien et le développement d'une entreprise existante.
- La suppression du classement en EBC de parcelles non boisées

Par contre il n'a pas été possible de donner satisfaction à des demandes allant à l'encontre des orientations principales retenues dans le PADD.

Cela concerne les thématiques suivantes :

- Les demandes d'intégration de parcelles en contradiction avec la règle des 100 m entre habitations
- Des demandes d'extension de la zone urbaine ne permettant pas de répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces indiqués dans le PADD
- Les demandes d'extension des enveloppes de STECAL habitat ou à caractère urbain. Aucune extension de l'enveloppe urbain n'a été admise
- Les demandes de classement en zone urbaine de parcelles isolées provoquent un mitage du territoire en opposition aux orientations de PADD
- Les demandes d'intégration des fonds de parcelles en contradiction avec la règle adoptée pour la définition des enveloppes urbaines afin de limiter l'étalement urbain.
- Les demandes de classement en STECAL de terrain inondables

- Les demandes ne relevant pas du champ de compétence du PLUi.

Ce bilan a mis fin à la phase de concertation.

Les élus tirent un bilan positif de la concertation puisque les échanges et les questions formulés vont dans le sens du projet, bien que de nombreuses requêtes écrites concernent des intérêts particuliers.

Les différentes communications effectuées ont sans cesse replacé le PLUi dans le contexte de l'intérêt général du territoire (qui n'est pas la somme des intérêts particuliers). Aussi, les différentes communications effectuées ont permis de rappeler le contexte législatif et règlementaire en vigueur (code de l'urbanisme, SCoT...) qui encadrent les choix des élus durant toute l'élaboration technique du PLUi.

- Les grandes ambitions des élus ont été respectées
- Les dispositions réglementaires et supra-communautaires ont été respectées en ce qui concernent
  - Le SDAGE
  - Le SAGE
  - Le plan de prévention des risque d’inondation
  - Les plan de prévention technologique
  - Le SRADDET
  - Le plan climat énergie
  - Le schéma régional des carrières

Le projet de PLUi est constitué des documents suivants

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic, l’état initial de l’environnement, la justification des choix retenus et la prise en compte de l’environnement.
- Le PADD

- Le règlement graphique délimitant les zones
- Les OAP sectorielles et thématiques
- Les annexes

Ce projet de PLUi s'est construit autour de 4 axes stratégiques

- Développer l'attractivité des territoires
- Aménager le territoire pour qu'il soit support de cette attractivité
- Affiner l'identité rurale de l'ex-territoire Val de Cher Controis
- Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et la les ressources du territoire

Ces axes stratégiques ont été traduits au travers des OAP sectorielles et thématiques.
Ce projet sera transmis aux PPA et PPC, à la MRAE.
Le préfet a examiné une demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée.

A l'issue de ce délai d'instruction une enquête publique sera organisée et le public pourra émettre lors de cette enquête des observations avant l'approbation du projet éventuellement modifié.

4.2. Consultation des personnes publiques sur le dossier d'arrêt du PLUi

4.2.1. Liste des personnes publiques consultées par la CC VAL2C et dates des consultations

Les personnes publiques associées ont été consultées par courriers en date **du 8 novembre 2019** suite au premier arrêt du PLUi **le 28 octobre**

2019 puis le **11 mars 2020** suite au deuxième arrêt du PLUi **le 24 février 2020**.

Les personnes publiques suivantes ont été consultées :

- La préfecture de Loir-et-Cher (DDT et CDPENAF)
- Le Conseil Régional
- Le Conseil Départemental
- La CCI
- La Chambre d'agriculture
- La MRAE
- L'ARS
- L'INAO
- Le CRPF

4.2.2. Avis de l'autorité environnementale

Il convient de préciser que pour tous les projets soumis à étude d'impact une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public lors de l'enquête publique.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur le projet.

La communauté de commune Val de Cher Controis a saisi la MRAE par dossier reçu **le 13 mars 2020**. Compte tenu de la loi 2020-290 **du 23 mars 2020** et des textes l'accompagnant le délai de 3 mois a été suspendu jusqu'au **23 juin 2020.**

La MRAE s'est réunie par visioconférence **le 17 septembre 2020**

Le président de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire, dans un courrier, en date **du 17 septembre 2020,** adressé à la Communauté de Communes VAL2C a fait parvenir son avis n°2020-2863.

4.2.2.1. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

A la suite d'une analyse géographique replaçant l'ex-territoire de la CC VAL2C dans le département du Loir-et-Cher, la MRAE présente rapidement les axes stratégiques du PADD et les objectifs de création de logements.

« Le PLUi prévoit la réalisation minimum de 40 % des logements neufs dans le cadre d'opérations d'ensemble, au sein des espaces libres des bourgs c'est-à-dire des dents creuses ou sur des parcelles densifiables »

La MRAE souligne les ambitions de la l'ex-CC VAL2C dans le domaine de l'étalement urbain, de la prise en compte du desserrement des ménages sur le territoire et sur la requalification des friches industrielles et économiques en vue de modérer leur extension.

*« **Toutefois, ces intentions ne transparaissent pas au regard de** :*

- ***la consommation foncière totale, qui reste importante malgré une baisse de plus de 20 % par rapport au premier arrêt (365 au lieu de 470 ha)***
- ***La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, qui reste élevée par rapport au premier arrêt (184 au lieu de 239 ha)***
- ***L'absence de hiérarchisation de ces espaces ouverts à l'urbanisation***
- ***le choix de densités de construction identique à l'existant et particulièrement faibles (densité brute de 11 logements/ha en moyenne) »***

4.2.2.2. Principaux enjeux du territoire

« Seuls les enjeux suivants, que l'autorité environnementale estime forts, font l'objet d'un développement dans le présent avis :

- ***la consommation d'espaces naturels et agricoles***
- ***La biodiversité***
- ***La gestion et la protection des eaux***
- ***la mobilité, les transports et les déplacement »***

4.2.2.3. Appréciation du diagnostic sur les enjeux environnementaux du territoire

La consommation d'espaces naturels et agricoles.

La MRAE souligne la disparité d'évolution entre le Nord et le Sud de l'ex-CC VAL2C dans le domaine de l'évolution de la population et indique
« Le diagnostic révèle que les prévisions ambitieuses de constructions neuves sur la période 2006 et 2016 (p. 86) ont été sur-estimées dans les documents d'urbanisme de la plupart des communes[2].
Ainsi, les surfaces ouvertes à l'urbanisation encore disponibles pour l'habitat ou les activités économiques sont importantes dans la plupart des communes ».

la MRAE poursuit sa démonstration par le constat suivant :

« L'évaluation environnementale du PLUi estime que le nombre de logements vacants de longue durée sur le territoire est d'environ 732 logements (p. 49) » et conclu par *«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) ».*

Avant de conclure sur ce chapitre, la MRAE précise *« 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 » «Les consommations d'espaces naturels et agricoles en extension de l'urbanisation sont ainsi susceptibles d'avoir été sous-estimées »*

« 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 »

La biodiversité

La MRAE note des oublis d'indication de ZNIEFF de type 1 et un diagnostic sur les prairies imprécis.

« L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de la biodiversité »

« 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 »

La gestion et la protection des eaux

La MRAE souhaite l'actualisation des données concernant la qualité des eaux et remarque l'insuffisance des données d'assainissement.
« 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 communes »

« L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic territorial concernant l'assainissement communal »

La mobilité, les transports et les déplacements

La MRAE souligne des imprécisions dans la proportion des actifs qui se déplacent hors de leur commune.
« L'autorité environnementale recommande d'améliorer le diagnostic territorial des déplacements quotidiens domicile / travail »

La MRAE expose que les références sur les nuisances sonores ne sont pas actualisées.

« 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 »

4.2.2.4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

Justification des choix retenus pour éviter au maximum les incidences et pour articuler le PLUi avec les plans et programmes

La MRAE déclare que la croissance démographique retenue apparaît ambitieuse et complète cette information en précisant

« 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 »

La MRAE relève que le dossier aurait du relater les friches à occuper en priorité pour l'ouverture de nouvelles zones d'activité.

La MRAE regrette que l'évolution de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles pourrait avoir des effets délétères sur le foncier agricole

« L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier une carte des secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée »

La MRAE stipule que la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET concernant le renouvellement urbain n'est pas convaincante.

« 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 »

<u>Prise en compte des enjeux principaux par le projet</u>

La MRAE expose dans le cadre de la consommation d'espaces naturels et agricoles les points suivants

- Les besoins fonciers sont importants compte-tenu des estimations d'évolution des populations définies

- Le projet de PLUi ne permet pas de s'assurer de la prise en compte de la réduction de la consommation d'espace pour le développement des territoires

- *« Ces surfaces (Zones AU et 2AU) ajoutées à celles qui se révèlent être des extensions urbaines potentielles en zone U dans les contours extérieurs de l'enveloppe urbaine dépassent dès lors très nettement les objectifs affichés dans le PADD »*

- *« Ainsi, des surfaces classées en U et que le dossier estime être du renouvellement urbain se révèlent être en réalité des zones d'extension urbaines potentielles »*

La position de la MRAE sur l'importance en nombre et en surface des STECAL est explicite.

« 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 »

Sur les enveloppes urbaines et la densité des constructions

« L'autorité environnementale recommande de :

- ***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) »***

Sur la biodiversité et les imprécisions portant sur les milieux dans l'état initial de l'environnement, la MRAE affirme que la qualification de tous les secteurs AU « comme d'enjeux faible » est peu convaincante.

« 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 »

Sur la gestion et la protection des eaux et plus particulièrement sur l'assainissement

« 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 »

Sur les mesures de suivi des effets du PLUi-environnement

« 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. Elle recommande d'ajouter des indicateurs sur les aspects liés à la mobilité et aux déplacements, en lien avec les objectifs du PLUi »

4.2.2.5. Qualité de l'évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement est considéré comme incomplet sur les enjeux de la biodiversité, sur la consommation d'espaces, de gestion et de protection des ressources en eau.

4.2.2.6. Conclusion

La MRAE rappelle une ultime foi que la consommation d'espaces est trop importante et appelle à un réexamen à la baisse des possibilités d'ouverture à l'urbanisation et à une augmentation des contraintes en matière de densité des constructions.

« L'autorité environnementale recommande principalement 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***

- ***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)***

- ***limiter le nombre des STECAL et d'adapter leurs emprises au strict nécessaire à la réalisation des projets »***

4.2.3. Avis de la CDPENAF

Par avis **du 3 septembre 2020** la CDPNAF fait connaître ses avis et réserves sur le second arrêt du PLUi. Les points essentiels étant les suivants.

Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

- Revoir la définition de l'enveloppe urbaine et réduire la distance entre deux bâtis fixée initialement à 100 m.

- Revoir à la hausse les densités minimales pour les zones AU

- Phaser les ouvertures des zones AU en reclassant une partie en 2AU

- Poursuivre la reconquête des logements vacants.

Sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Seuls les STECAL sélectionnés par la DDT ont été étudiés

- Avis favorables sur les STECAL NI Ouchamps(1,78 ha) ,Nt* de Feings en Sologne(5,23 ha) et Ai* d'Angé(2,07 ha), Nt de Feings en Sologne(0,66 ha).

- Avis défavorables sur les STECAL Nlc* et Nzp de Saint-Aignan(48,14ha), sur le STECAL At¨de Seigy(0,87 ha), sur deux STECAL Ah de Saint Romain sur Cher(3,79 et 5,64 ha), Ai* de Gy en Sologne(0,33 ha),Ai* de Saint Romain sur Cher(3,37 ha), Ai d Selles sur Cher(2,58 ha), Ap de Saint-Aignan(2,9 ha), Ni de Meusnes(1,5 ha), Nlc d'Angé(5,71 ha), Nlc de Mareuil sur Cher,(2,33 ha) Nlc Ouchamps(2,12 ha), Nlc de Selles sur Cher(3 ha), Nenr de Mehers(9,91 ha), At de Contres Doulain(0,52 ha), At* de Seigy(0,3 ha), Nt* de Couffy(3,61 ha),

Sur les dispositions du règlement des zones A et N

- La commission émet un avis favorable sur les dispositions du règlement écrit des zones A et N sous réserve d'inclure les abris pour animaux de 50 m² d'annexes autorisées

Sur les principes de dérogation au principe d'urbanisation limitées

Seuls les demandes de dérogation sélectionnés par la DDT ont été étudiés

<u>Dérogations pour prise en compte des secteurs urbanisés-8-</u>

- Avis favorables pour les zones UB d'Angé (1,12 ha) UB de Châtillon sur Cher(2,59 ha et 0,37 ha), UB de Contres(3,14 ha), UB de Selles sur Cher(1,26 ha), UB de Thésée(2,48 ha)

Dérogations pour prise en compte des fonds de jardin-2-

- Avis favorable pour la zone UB de Saint-Aignan (1,17 ha)
- Avis défavorable pour la zone UB de Thésée (1,41 ha)

Dérogations pour prise en compte d'un équipement public-2-

- Avis favorable pour la zone UL de Selles sur Cher (1,87 ha)
- Avis défavorable pour la zone UE de Chateauvieux (1,08 ha)

Dérogations pour activité ou équipement en extension-9-

- Avis défavorables pour les zones UI d'Angé (1,37 ha) , de Chemery (1,16 et 0,52 ha), Contres (1,12,1,29,et 2,25 ha), Feings en Sologne (1,12 ha), Fougères sur Bièvre (4,39 ha), Thésée (1,85 ha)

Dérogations pour habitat en extension-9-

- Avis favorables pour la zone AU d'Angé (1,05 ha), Saint Romain sur Cher (1,26 ha).
- Avis défavorables pour les zones AU de Chateauvieux (1,56 ha), Châtillon sur Che r(1,13 ha), Contres (1,97 et 1,51 ha), Meusnes (0,42 ha), Saint-Aignan (1 ha) et Soings en Sologne (0,65 ha)

Dérogations pour habitat en densification-2-

- Avis favorable pour la zone UB de Chateauvieux (1,47 ha)
- Avis défavorable pour la zone AU de Meusnes (1,64 ha)

4.2.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4.2.4.1. Préfet du département

La commission d'enquête, relève que Monsieur le Préfet du département de Loir et Cher a émis un certain nombre d'observations par courrier du 20 janvier 2020 sur le projet de PLUi de la CC VAL2C arrêté le 29 octobre 2019 sur les sujets suivants.

- Sur l'examen de la CDPENAF en date **du 26 mars 2019**

- Prenant en compte ces remarques, le préfet souligne les améliorations à apporter à ce projet par une réduction de la distance entre deux bâtiments dans la définition des enveloppes urbaines de 100 m à 75 m.

- Une augmentation des densités de logements dans les opérations nouvelles.

- La définition d'un phasage dans l'ouverture de l'urbanisation dans les futures zones AU.

- Une réduction du nombre des STECAL représentant une surface cumulée de 470 ha

« ...Les besoins estimés pour le développement économique ne respectent pas le principe de modération de la consommation d'espace inscrit à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme malgré l'attention apportée par mes services lors des différents échanges.
L'attention doit être désormais portée sur l'inflexion puis l'arrêt de cette forte consommation d'espace qui compromet l'ambition de votre projet de préserver les ressources... »

Ce projet élaboré en dehors d'un SCOT sera donc soumis au principe de l'urbanisation limitée qui consiste à interdire l'extension de l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration ou évolution d'un document d'urbanisme.

D'autre part le SRADDET qui devrait être exécutoire pendant la phase d'élaboration du PLUi s'appliquerait sur les points suivants.

- Les objectifs de diminuer par deux la consommation d'espaces natures, agricoles et forestiers.

- De tendre vers zéro artificialisation nette en 2040

« *...Je vous invite à profiter du nouvel arrêt du PLUi, (suite au vote défavorable de la commune de Pouillé) pour faire évoluer le projet de PLUi sur les différents points évoqués dans le courrier afin notamment de réduire les besoins en extension et hiérarchiser l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser... »*

Par courrier **du 16 octobre 2020,** la commission d'enquête prend connaissance de la décision de Monsieur le Préfet concernant la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée indiquée ci-dessus.

« ...Conformément à l'article L.145-2 du code de l'urbanisme , il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord du préfet et l'avis de la CDPENAF si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive des l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services... »

les zones soumises à dérogation concernent 400 secteurs pour 185 ha dont 75 ha sont considérés comme des extensions d'urbanisation.
Lors de sa séance **du 3 septembre 2020** la CDPENAF a émis un avis défavorable sur 19 secteurs.

Pour ne pas bloquer le projet de PLUi, Monsieur le préfet, après des échanges avec les services de l'urbanisme de la CC VAL2C a accordé une dérogation au principe de l'urbanisation limitée pour l'ensemble des parcelles à l'exception de 15 secteurs pour une surface cumulée de 19,7 ha.

Monsieur le préfet a invité également le Président de la CC VAL2C à apporter une attention particulière dans les zones d'extension

« ...pour conclure, votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée reçoit un taux d'avis favorable de l'ordre de 90%(en surface) qui laisse la possibilité à votre territoire de se développer dans un espace urbain mieux dimensionné à vos besoins... »

L'annexe au courrier du préfet fait la synthèse des secteurs faisant l'objet d'un refus du Préfet. Cette synthèse indique les communes, les zones, les parcelles ou partie de parcelles concernées par le refus motivé et les propositions de reclassement.

La commission d'enquête, relève que Monsieur le Préfet du département de Loir et Cher a émis un certain nombre d'observations par courrier du 18 septembre 2020 sur le projet de PLUi de la CC VAL2C arrêté le 24 février 2020.

Le document envoyé par le préfet comporte une lettre de transmission de 3 pages accompagnée d'annexes de 11 pages.

le courrier de transmission aborde les points suivants :

- La mise en place d'orientations d'aménagement thématiques pertinentes

- Le règlement écrit traduit de façon différenciée et pertinente l'objectif de préservation de caractère architectural du bâti identitaire de l'ex-CC VAL2C

- Le préfet relève le caractère ambitieux de l'évolution démographique et note les besoins induits importants en mobilisation foncière.

- Le préfet relève que la ventilation de l'attribution des logements entre les pôles de centralité majeure, les pôles de centralité secondaire et les autres communes pourrait plus conforter l'armature territoriale existante.

- Le préfet relève que l'évolution de la consommation d'espace totale est assez peu différente de la situation antérieure.

- Le préfet relève les observations faites par la CDPENAL lors de son avis **du 3 septembre 2020** (avis défavorable sur 27,5 ha de zones de dérogation au principe d'urbanisation limitée et sur 18 STECAL)

- Le préfet souligne les évolutions induites par la mise en œuvre du SRADDET et les réductions de consommation des espaces agricoles et naturels.

- Le préfet indique que le projet doit intensifier son effort de densification et sa politique de reconquête des logements vacants. Il complète ses propos en précisant que les enveloppes urbaines peuvent encore être réduites et ajustées en fonction des terrains non aménagés ou comportant un habitat diffus.

- Le préfet insiste sur la modération des besoins en extension des zones de développement économique et annonce les orientations de hiérarchisation des ouvertures de nouvelles zones et le déclassement de certaines en 2AU.

Les annexes jointes à son courrier de transmission aborde successivement les points concernant le contexte dans lequel s'établit le PLUi

- Par la constitution d'un plan d'action habitat

- Par l'étude d'un plan Climat Air Energie

- Par la maitrise d'oeuvre urbaine et sociale de sédentarisation des gens du voyage et son inscription au nouveau schéma départemental d'accueil ds gens du voyage

- Par l'approbation du SRADDET et les exigences dans la limitation des opérations d'artificialisation des sols.

Les annexes rappellent la prise en compte des enjeux prioritaires portés par L'État dans le PLUi sur

- L'habitat et la production de logements neufs en fonction des centralités exprimées(certaines communes sont sur-représentées)

- La surproduction de logement qui peut être estimée à 200 et qui conduit à une consommation d'environ 20 ha.

- La diversité des tailles des logements avec la création de T1 et T2 pour faciliter le parcours résidentiel et répondre au vieillissement de la population et au desserrement des ménages.

- Le développement économique en prenant correctement en compte le taux d'occupation actuel des zones d'activités avant d'envisager des extensions

- Si l'étalement urbain semble contenu, artificialisation des sols est encore élevée car la densité brute moyenne des constructions n'est que de 11 logements par Ha

- Le remise en marche des logements vacants est faible de l'ordre de 4 % par an alors que la vacance s'établit autour de 14 %

Si la grande majorité des objectifs du PADD trouve une déclinaison dans le règlement écrit et les OAP, certains objectifs devrait trouver leur traduction dans le PADD

- Le PLUi pourrait identifier dans les communes pôles des secteurs dévolus aux logements locatifs et de taille définie.

- Dans les OAP sectorielles définir un pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou délimiter des emplacements pour les réaliser dans le cadre d'une mixité souhaitable.

- Les OAP dans les centralités majeures pourraient avoir une densité de logements plus importante pour un habitat plus resserré tel qu'il existe dans les zones urbaines de ces centralités.

- Les secteurs Nenr destinés à l'installation de parcs photovoltaïques ont vocation à s'inscrire en priorité dans les sites dégradés et non sur des sites agricoles.

Dans une deuxième partie, les annexes indiquent les modifications et les précisions à apporter à la rédaction du rapport de présentation qui comporte le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et la justification des choix.Le dernier paragraphe annonce l'ajout de 4 indicateurs supplémentaires pour le suivi d'exécution du PLUi.

Les remarques qui concernent les OAP soulignent la pertinence des dispositions permettant de conforter les centralités dans l'équipement commercial et artisanal.L'intérêt de l'OAP franges urbaines est souligné car elle aborde les espaces de transition entre zones urbaines et zones naturelles et agricoles.

Dans le cas des OAP sectorielles, il est rappelé que les densités minimales devront être revus en hausse avec pour celles qui sont proches des centres-bourgs des formes urbaines plus compactes en privilégiant des habitats moins consommateurs en espace et en énergie.

Dans le règlement écrit de nombreuses remarques et corrections sont signalées sur les légendes, des photos et des compléments de rédactions sont apportés.

L'analyse des STECAL des secteurs AU et UL est menée en fonction des avis formulés par la CDPENAF.
Tous les avis défavorables émis par la CDPENAF sont repris systématiquement mais avec des éléments de compréhension, des argumentaires et des motivations explicites qui montrent une étude très précise de chaque cas signifiant sans doute une étude de terrain.

4.2.4.2 L'Agence Régionale de Santé

Par courrier **du 27 mai 2020**, l'ARS fait connaître à la CC VAL2C ses observations sur le projet de PLUi..

<u>L'eau</u>

Les captages existants permettront sans difficultés l'approvisionnement d'une population en augmentation. Il est rappelé une nécessaire réflexion sur l'état des réseaux, la sécurisation des approvisionnements par des interconnexions et la construction de nouveaux forages et de nouveaux châteaux d'eau.

L'habitat

Une réflexion doit être menée sur l'implantation de logements pour les séniors à proximité des établissements de soins, des commerces afin de favoriser la mixité sociale.

Les zones d'activités

Il est proposé d'envisager la création de zones tampons entre les zones d'activités et les zones urbanisées et de mener des réflexions sur les accès à ces zones et d'isoler les zones de bruits.

« ...sous réserve que les observations soient prises en compte l'ARS émet un avis favorable ... »

4.2.4.3. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Par courrier **du 5 Juin 2020** l'INAO fait connaître à la CC VAL2C ses observations sur le projet de PLUi.

Le rapport de présentation

Il est rappelé que les AOC/AOP sur le territoire de la CC VAL2C font l'objet d'une délimitation parcellaire et qu'il ya lieu de fusionner systématiquement les deux catégories AOC et AOP (Similitude de reconnaissance au niveau européen).

La justification des choix

L'INAO conteste le classement en A ou N des STECAL en lien avec le zoo de Beauval et propose un classement U.
Une remarque est également formulée sur le classement en A de l'emprise autoroutière qui aurait méritée de faire l'objet d'un zonage spécifique.

Le règlement écrit

En zone agricole, l'INAO souhaite étendre la non prise en compte des hauteurs maximales autorisées aux bâtiments techniques agricoles et notamment les chais viticoles et que les doubles pentes des toits puissent déroger à la règle des 35°.

La suite du courrier fait état des remarques de l'INAO concernant le classement des délimitations parcellaires des AOC viticoles des communes suivantes.

Angé : Déplacement d'un secteur UL en dehors de la zone de classement AOC/AOP

Chateauvieux : Relocalisation d'une zone AU peu compatible avec des parcelles classées en AOC/AOP.

Châtillon sur Cher : Reclassement de parcelles AOC Touraine en A

Noyers sur Cher : Reclassement de terrains Ub en A dans le secteur des Quatre Piliers du fait d'une proposition prochaine de classement de certaines de ces parcelles en Touraine Chenonceaux.

Saint-Aignan : Retrait d'une zone 2AUi actuellement plantée en vigne et susceptible d'un prochain classement en Touraine Chenonceaux.
L'INAO demande que le secteur Nzp qui n'a pas encore fait l'objet de terrassement puisse être reclassé en zone A.
La demande concerne la création d'une OAP sur le secteur Les Charbonniers classée en Nlc compte tenu de l'ampleur du projet couvrant une surface de plus de 63 ha.

Sassay : la demande concerne le retrait du secteur AU sur Le Taquet du fait que l'accès se ferait en face d'une exploitation agricole.Retrait de la parcelle 41 sur la Tenue du Moulin de la zone Ub et reclassement en A du fait de son classement prochain en Touraine Oisly.

Seigy : Relocalisation des STECAL At* a proximité des hameaux de La Touche et du Carroir en continuité des zones déjà bâties.

Retrait de la parcelle 1502 classée en AOC/AOP de la zone Ub et classement en zone A.

« ...En conclusion sous réserve que les points évoques dans le courrier soient corrigés, l'INAO émettra un avis favorable ... »

4.2.4.4. La chambre d'Agriculture 41

Par courrier en date **du 11 juin 2020,** la Chambre d'Agriculture fait connaître à la CC VAL2C ses observations.

<u>Règlement écrit pour les exploitations en zones U, Ah</u>

« ...*Afin de permettre le développement de ces entreprises agricoles, nous vous invitons a adapter le règlement* ***pour permettre les nouvelles constructions liées à l'évolution des sites d'exploitation existants dans ces zones (construction, extensions et annexes)***

Règlement écrit pour les exploitations en zone N

« ...*Nous vous invitons* ***à privilégier un classement en A de ces sites agricoles...*** »
« ...*nous vous invitons* ***à autoriser en zone N les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants dans cette zone...*** »

Angé : Au lieudit Le Préau la zone Ai* ne permet pas les constructions agricoles.La zone prévue pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique permettant les projets d'énergie renouvelable .

Règlement des zones d'activités et énergie renouvelable.

« ...Pour une 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 ou à urbaniser

Les extensions de zones urbaines à proximité des zones cultivées auront des incidences sur les possibilité d'exploitation (zones non traitées). Certaines zones seraient à revoir en privilégiant la densification.

Zones U et AU à enjeux agricoles

Thésée : la zone UI est prévue en zone agricole exploitée.Prévoir son déplacement à proximité de l'échangeur sur la commune de Saint Romain sur Cher

Chemery : La zone Ui à l'entrée du village ne devrait pas empiéter sur la zone agricole.

Sassay : La zone 2AU se situe à proximité de vignes. Si l'urbanisation est prévue dans un prochain document d'urbanisme, il serait utile de prévoir un recul suffisant par rapport aux vignes

Les STECAL

Saint-Aignan : Nlc Les Charbonniers. Il faut prévoir un recul d'au moins 50 m par rapport aux vignes présentes au nord et à l'est pour l'implantation des hébergements touristiques. Il faut prévoir un accès par le sud car le chemin des charbonniers est très emprunté à des fins agricoles.

Saint Romain sur Cher : Ai Les Bois de la Paroisse.Ne pas autoriser les activités nuisantes.
Mehers : Nenr Projet photovoltaÏque au sol . A définir sur des espaces à faibles enjeux agronomiques.

Emplacements réservés

Contres : emplacement réservé n° 90 réduire la superficie aux seuls besoins d'équipement

Autres remarques sur le règlement graphique

Les pâtures et les surfaces en gel doivent être classées en A. Ne sont à classer en EBC que les bois ayant un intérêt paysager et écologique.Il conviendra de s'assurer que les changements de destination ont bien été prévus afin de permettre l'évolution de certains bâtiments agricoles.Prévoir des dimensionnements suffisants pour la circulation des engins agricoles. Prévoir également dans les OAP des places de stationnement en nombre suffisant pour éviter les stationnement sur les emprises publiques pouvant gêner la circulation des engins agricoles.

« ...Sous conditions de la prise en compte des observations émises dans le courrier, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLUi... »

4.2.4.5. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir et Cher

Par courrier en date **du 5 juin 2020** la CCI 41 fait connaître à la CC VAL2C ses observations.
Le Controis en Sologne : requalification en zone naturelle de loisirs de parcelles actuellement classées en N au lieudit Le Gué Saint Martin pour répondre à un projet d'hébergement insolite (Yourtes et tipis) porté par le propriétaire sur les parcelles lui appartenant (AT 56, 57,58 et 70).

4.2.4.6. Le Centre Régional de la Propriété Forestière

Par courrier **du 24 avril 2020,** le CRPF fait connaître à la CC VAL2C ses observations et précisions.

Le CRPF se satisfait du classement en zone N des bois et forets et des éléments du PADD *« Soutenir l'activité agricole et forestière »* pour *« 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 »*

Toutefois le CRPF ne soutient nullement la volonté de lutter contre les espèces invasives en incitant la plantation d'espèces locales .
En effet les changements climatiques remettent en cause l'adaptation de certaines espèces forestières autochtones et le robinier faux acacia décrit comme invasif par certains est une essence forestière très intéressante considérée comme « le teck français » . Des entreprises et ateliers se sont spécialisés dans l'utilisation de cette essence forestière pour la réalisation d'équipements d'extérieur (Terrasses, balustrades, mobiliers rustiques…)

Sa durabilité exceptionnelle a toujours été mise à profit par les agriculteurs pour la confection des piquets de parc d'élevage et des piquets de vignes.

Dans une région viticole renommée il est inconcevable de mettre le robinier faux acacia sur la liste des espèces à rejeter.

Le CRPF rappelle utilement que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à règlementer la gestion forestière qui ne relève que du code forestier.

Les recommandations inscrites dans la note jointe à son courrier précisent clairement que les espaces boisés sont à classer en priorité en zone naturelle et forestière N et non systématiquement en EBC qui doit être un classement justifié et motivé précédé d'un diagnostic soulignant les enjeux de ce classement.

4.2.4.7. Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire

Par courrier **du 29 juillet 2020,** le Conseil Régional fait connaître à la CC VAL2C ses réflexions.
Ce courrier est accompagné d'un document annexe : Observations de la Région sur le projet de PLUi.
Ce document annexe a été rédigé au regard des objectifs et des règles du SRADDET qui a été approuvé par le préfet **le 4 février 2020.**
Les points essentiels sont les suivants.

- <u>Démographie :</u>

« L'objectif d'une croissance démographique de 0,76 % par apparaît ambitieux au regard des tendances récentes observées »

- Coopération territoriale/Armature territoriale

  « *Tenir compte de l'armature territoriale régionale et renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées » .* Ce rappel pour préciser l'utilité de replacer le territoire au coeur de l'armature environnante afin de préciser des objectifs de coopération territoriales internes et externes.

  D'autre part le gain de population envisagé sur les trois pôles de centralité majeures ne représentent que 42 % des gains de population.Cette augmentation ne semble pas répondre à la règle 3 du SRADDET.

- Artificialisation des sols/Consommation foncière

  « La réduction de 15 % des surfaces consommées à l'horizon 2029 par rapport à la période précédente est de faible ampleur ». La cible du SRADDET est de diviser par 2 la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025.
  « *il est à noter que les objectifs du PADD sur la production de logements neufs visent l'absence de nouvelle artificialisation des terres agricoles, sans mention toutefois des zones naturelles pourtant les plus consommées sur la période précédente »*

- Offre de logement

  Il est relevé le travail d'inventaire des logements vacants réalisé par la communauté de communes auprès des communes
  « 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 Saint-Aignan mais une extrapolation »

- Développement économique et touristique

  En matière d'accueil des entreprises
  « *Il ne peut être démontré la compatibilité des objectifs fixés avec la cible régionale de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels*

et forestiers » Cette analyse résulte de la faiblesse du potentiel de densification et l'importance des surfaces en extension.

En matière agricole
« Il semble nécessaire de définir les qualifications de terrain de faible potentiel agricole, de terrains de mauvaise qualité et de friches »
« En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée »

En matière touristique
« il importe de veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes »
Le tourisme fluvial sur le Cher canalisé en direction de Tours pourrait être un axe de développement touristique à étudier.
« *Le projet d'une marque territoriale (axe 1 objectif 2 du PADD) a l'échelle des 37 communes risque d'avoir peu de résonance touristique. La vallée du Cher , en association avec les territoire de l'Indre-et-Loire, du Cher et de l'Allier, semble plus adaptée »*

- <u>Mobilité</u>
  « Le projet de PLUi étant majoritairement axé sur le routier, il paraît nécessaire de fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et une amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des gaz à effet de serre »

- <u>Paysage</u>

  « Il faut souligner positivement l'importance donnée par le PLUi à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager »

- <u>Biodiversité et espaces naturels</u>

  Thématique milieux aquatiques
  « Il est indiqué que les étangs constituent un obstacle à la continuité écologique (sédimentaire et Piscicole) »
  Thématique biodiversité
  « Le PADD détaille peu les objectifs et modalités de la préservation de la fonctionnalité des réservoir et des corridors écologiques »

- <u>Energie et qualité de l'air</u>

Dans le cadre de la prochaine analyse du PCAET *« il faut souligner que la famille d'enjeux promotion du développement durable dans les domaines des déplacements, énergie et consommation d'espaces doit être jugé prioritaire dans une relation de compatibilité avec le SRADDET »*

- Déchets et économie circulaire

  Il est souligné dans ce paragraphe que le PADD aurait pu intégrer l'économie circulaire et des démarches d'écologie industrielle et territoriale dans les zones d'activités pourraient favoriser la complémentarité des entreprises .

4.2.4.8. Le Conseil Départemental de Loir-et-Cher

Par courrier **du 28 juillet 2020** le Conseil Départemental 41 fait connaître ses nouvelles observations à prendre en considération en complément de celles parvenues lors de son premier envoi **du 4 février 2020.**

En matière d'aménagement routier

La déviation de Chemery pour laquelle l'étude d'impact est en cours
La déviation de Contres pour laquelle des variantes de tracé sont en cours d'étude.
L'étude d'un demi-échangeur sur l'autoroute 85 au sud du Cher pour améliorer la desserte du ZooParc de Beauval.
La sécurisation de carrefours routiers sur les communes d'Angé et de Oisly (travaux prévus en 2020)

En matière d'aménagement foncier rural

Une vérification sera faite par un géomètre sur la commune de Chateauvieux pour les parcelles qui seraient en zone constructible.
Les potentialités foncières sur Chemery sont toutes dans la courbe de la future déviation.
Le densification des centres bourgs est une excellent piste pour économiser la consommation d'espaces mais certains centres bourg sont parfois trop prés des cours d'eau et des inondations se sont déjà produites (Seigy)

En matière de développement touristique

Un projet hébergement insolite est susceptible d'être réalisé sur la commune de Thenay. Pour que ce projet puisse aboutir, il conviendrait que le classement Nl soit appliqué à l'ensemble des parcelles concernées.

En matière de pratique de sport inscrit au PDIPR et au PDESI

« ...Il conviendrait lors de la conception des aménagements de prendre en considération les itinéraires figurant à ces plans... »

En matière de patrimoine naturel

- *« ...A Noyer sur Cher, la zone industrielle à développer semble se trouver en partie dans une zone inondable ... »*
- *« … A Saint-Aignan, le STECAL de 3,28 ha situé au Moulin de Bout du Chien a destination d'un projet d'hébergement saisonnier pour les employés du ZooParc de Beauval ne se trouve-t-il pas dans une zone inondable ?... »*

Les enjeux liés au patrimoine naturel sont pris en compte mais il conviendrait

- D'actualiser l'annexe 5.8 en ajoutant les ENS des Buttes de Chaumont et des Prairies du Fouzon
- De mettre plus en avant la préservation des paysages des ravins de la rive gauche du Cher
- De mettre en évidence l'intérêt majeur de la vallée du Cher pour les populations de chiroptères

4.3. Avis des EPCI sur le dossier d'arrêt du PLUi

4.3.1. L'avis d'Agglopolys

Par courrier en date **du 6 juillet 2020** suite à une consultation **du 11 mars 2020** Agglopolys fait connaître à la CC VAL2C ses observations.

Agglopolys qui élabore également son PLUi émet un avis favorable sur le projet de PLUi de la CC VAL2C et souligne la similitude des démarches en prenant en compte

- L'atténuation de l'exposition aux risques
- La préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement
- Les réponses à apporter au territoire
- Apporter une cohérence d'ensemble

Une annexe qui complète ce courrier aborde des remarques générales et pose des questionnements

- Sur une densification de l'habitation
- sur la gestion de l'eau de pluie au plus près du point de chute
- Les régulations envisagées pour la protection du commerce de proximité
- Sur la part actuelle d'écoliers fréquentant les établissements au sein d'Agglopolys

4.3.2. Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise

Par courrier en date **du 23 juin 2020** suite à une consultation **du 11 mars 2020,** le S I de l'Agglomération Blésoise fait connaître à la CC VAL2C ses remarques et observations.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise émet un avis favorable et souligne les efforts importants déployés pour réaliser 40 % de l'habitat en optimisation et les mesures prises pour préserver le patrimoine, le paysage et l'environnement

Toutefois des remarques apparaissent sur l'importance du développement commercial et les extensions d'activités importantes, l'urbanisation de quelques STECAL et des emplacements réservés en zone humide.

Une annexe complète ce courrier de transmission et aborde les remarques suivantes

Remarques générales

- Le développement de la construction en utilisant la démarche BIMBY

- L'augmentation des densités d'habitations à l'identique des densités proposées dans le SCoT Blaisois

- Une réduction des surfaces en extension pour le développement économique et commercial

- Une augmentation jugée faible du développement annuel des logements sociaux

Sur le diagnostic

- L'ajout d'une carte indiquant les communes limitrophes

Sur le PADD

- L'augmentation démographique choisie de + 11 % paraît ambitieuse par rapport à l'augmentation envisagée dans le SCoT Blaisois
- La gestion des eaux pluviales au plus prés des points de chute

Sur le zonage et les OAP

- Les règles générales communes aux OAP apportent de la qualité au projet
- Un recul de plus de 20 m pourrait être recherché par rapport aux lisières forestières.

Cette annexe est complétée de quelques remarques de détail relevées dans le rapport de présentation, la justification des choix, le zonage et les OAP sectorielles.

4.3.3. Avis de la Communauté de Communes Bléré -Val de Cher

Par courrier en date **du 19 mai 2020,** la Communauté de Communes Bléré -Val de Cher fait connaître à la CC VAL2C qu'elle n'a pas de remarques à émettre sur le projet.

4.4. Avis des communes sur le dossier d'arrêt du PLUi

A l'issue du premier arrêt de projet de PLUi en date **du 28 octobre 2019,** les communes de l'ex territoire de la CC VAL 2C ont été invitées à s'exprimer sur les pièces règlementaires concernant directement leur territoire communal par courrier **du 8 novembre 2019.**

Dans ce même courrier, il était précisé que pour les communes disposant d'une carte communale, il était également opportun de délibérer sur l'abrogation de la carte communale afin d'organiser une enquête publique unique portant sur les deux objets.

Conformément à l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, ces pièces correspondent

- aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- au règlement graphique (plans de zonage)
- au règlement écrit.

Les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ont disposé de 3 mois pour émettre un avis sur ces pièces.

L'article L153-15 du Code de l'Urbanisme précise également que si une commune formule un avis défavorable, la Communauté de Communes délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme, cette-fois à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Chacune des 24 communes composant l'ex-territoire de la CC VAL2C s'est prononcée, par délibération, sur le projet de PLUi :

- 16 communes ont donné un avis favorable
- 7 communes ont donné un avis favorable sous réserves
- 1 commune a donné un avis défavorable (Pouillé)

Compte tenu de l'avis défavorable exprimé par la commune de Pouillé une nouvelle réunion du conseil communautaire a été organisée **le 24 février 2020** pour délibérer et prendre en compte

- L'avis émis par le Préfet dans son courrier **du 20 janvier 2020** et ses nouvelles prescriptions en ce qui concerne les enveloppes urbaines, le coefficient de rétention foncière, la délimitation des STECAL et les principes de modération de consommation des espaces à vocation d'économie.

- Des nouveaux documents: le schéma d'accueil des gens du voyage et le SRADDET
- Les demandes exprimées lors de la concertation ne remettant pas en cause le PADD
- Les avis et réserves exprimées par les communes ne remettant pas en cause le PADD
- les avis des personnes publiques associées
- les corrections d'erreurs matérielles

Le conseil communautaire après avoir délibéré à la majorité : Pour 50, contre 5 et 2 abstentions a arrêté le nouveau projet de PLUi et l'a transmis pour information aux communes membres de l'ex CC VAL2C par courrier en date **du 11 mars 2020.**

5. Déroulement de l'enquête publique unique

5.1. Phase préalable a l'enquête

5.1.1. Rôle des membres de la commission d'enquête

Un partage des taches a été assuré au sein de la commission avec une participation identique de chaque membre aux différentes permanences ,la gestion des observations sous forme d'une base de données et la préparation du procès-verbal de synthèse des observations, la rédaction du rapport et des conclusions motivées.
Le président a assuré les relations avec le service en charge de l'enquête publique au sein de la CC VAL2C.

5.1.2. Contacts préalables

Le premier contact a été assuré par le Président de la commission d'enquête auprès de Madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUi-environnement à la CC VAL2C **le 8 septembre 2020.**

Préalablement au lancement de l'enquête publique, une réunion préparatoire, a eu lieu **le mercredi 23 septembre 2020** dans les locaux des services techniques de la CC VAL2C 15A rue des entrepreneur 41700 Le Controis en Sologne en présence de

- Madame Karine Michot vice-présidente en charge de l'aménagement du territoire
- Madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUI-environnement à la CC VAL2C
- Madame Charlène Marcadet Secrétariat services techniques à la CC VAL2C
- Le membres de la commission d'enquête : Yves Corbel , Charles Ronce et Pascal Havard

L'objet de la réunion a été de définir les modalités du lancement de l'enquête, notamment la période d'enquête avec le nombre, les lieux et les dates de permanence des membres de la commission d'enquête.

Il a été décidé que l'enquête publique se déroulerait durant 50 jours à compter du **lundi 16 novembre 2020 à 9h et jusqu'au lundi 4 janvier 2021 à 12h** inclus.

Dans un premier temps la CC VAL2C avait retenu 5 lieux de permanence : Le Controis en Sologne, Selles sur Cher, Saint-Aignan, Thésée et Gy en Sologne.

Apres des échanges avec la commission d'enquête publique un sixième lieu de permanence a été ajouté : Chemery.

Les permanences sur la commune Le Controis en Sologne se tiendraient dans la salle de réunion du conseil communautaire de la CC VAL2C.

Les horaires de permanences seraient à adapter en fonction des pratiques des différentes communes.

Lors de cette réunion, il a été décidé de fournir un dossier papier par membre de la commission des leur fourniture par l'imprimeur.
Le dossier d'arrêt a été remis aux membres de la commission sur support numérique.
Il nous a été également remis sur support papier les avis exprimés par les personnes publiques associées.

Il a été décidé de créer un registre dématérialisé en sus des registres d'enquête habituels ;

L'arrêté de mise à l'enquête publique, ainsi que l'avis d'enquête publique ont été élaborés par la CC VAL2C en étroite collaboration avec la commission d'enquête par des communications par courriels.

Une copie de ces documents figure dans les pièces, annexées au présent rapport.

Le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête sont conformes aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement.

Tout le mois **d'octobre 2020** a été mis à profit pour un point régulier avec le service de la CC VAL2C sur l'organisation des permanences en fonction de l'origine géographique des commissaire-enquêteurs.
Le remplacement de Monsieur Charles Ronce par Monsieur Bernard Ménudier et son intégration dans la commission.

Un courriel **du 27 octobre 2020** de Madame Fanny Lebarbier nous annonçait ses préoccupations concernant la tenue de l'enquête publique à partir **du 16 novembre 2020.**

Une nouvelle réunion était programmée **le vendredi 30 octobre 2020** pour prendre possession des dossiers papier par les commissaires enquêteurs et mettre à profit notre déplacement dans les locaux de la CC VAL2C pour coter et parapher tous les dossiers d'enquête devant être mis à la disposition du public dans les 6 lieux de permanence.

Le développement de l'épidémie de covid-19 pendant le mois **d'octobre 2020** a conduit l'état à promulguer le décret n°2020-1310 **du 29 octobre 2020** prescrivant les mesures générales pour faire face à l'épidémie du covid-19 dans le cadre de l'état d''urgence.

Compte-tenu de la promulgation de ce décret, la réunion initialement prévue le lendemain a été avancée **au jeudi 29 octobre 2020**.
Lors de cette réunion en présence de Monsieur Bernard Ménudier, les dossiers papier nous ont été remis et nous avons coté et paraphé tous les dossiers d'arrêt afin qu'ils puissent être remis dans chaque lieu de permanence.
Le dossier papier destiné à Monsieur Pascal Havard lui est parvenu par la poste à son domicile.
Le report de l'enquête publique avait été décidé et nous en avons été informés.
Nous avons alors convenu de faire le point courant **décembre 2020.**

Un appel de Madame Fanny Lebarbier **le lundi 7 décembre 2020** m'informait que l'enquête était reportée en Janvier et février 2021 conformément aux dates suivantes

- Ouverture de l'enquête publique **le jeudi 7 Janvier 2021 à 9h**
- Clôture de l'enquête publique **le lundi 15 février 2021 à 12 h**

Le même jour j'informais les autres membres de la commission d'enquête des nouvelles dates retenues pour l'enquête publique, à la réception des propositions de dates de permanence, je leur faisais parvenir le planning proposé en leur demandant d'indiquer leur préférence.

Je faisais parvenir à Madame Lebarbier une modification de l'arrêté de prescription d'enquête publique par l'adjonction d'un article n° 7 supplémentaire concernant le respect des gestes barrières lors des permanences par

- Le port obligatoire du masque
- la mise à disposition de gel hydroalcoolique
- Le respect des distances entre les commissaires-enquêteurs et le public

Il n'a pas été envisagé de contact avec les différents maires des communes concernées par l'enquête publique dans la mesure ou les différents lieux de permanences permettraient à ces derniers d'entrer en contact avec les membres de la commission d'enquête.

Il n' a pas été envisagé de contacter les services de l'État

5.1.3. Recevabilité du dossier d'enquête publique unique

L'examen global des pièces du dossier d'enquête, a fait ressortir que celui-ci était bien conforme aux prescriptions de l'article R 123-8 du code de l'environnement. Nous avons souhaité que le dossier d'enquête publique soit complété par le porté à connaissance.

5.1.4. Documents complémentaires mis à l'enquête

Pour les besoins de l'enquête, et compte tenu du contenu très complet et exhaustif des documents, il n'a pas été nécessaire de mettre à la disposition du public, de documents complémentaires au dossier d'enquête.

5.1.5. Mise en ligne sur internet du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique complet, d'un volume relativement important et composé des pièces suivantes, a été mis en ligne sur le site de la CC VAL2C : http:www.val2c.fr/ pendant toute la durée de l'enquête.

- Le dossier administratif : A
- Le registre d'enquête : B
- Le dossier d'arrêt du PLUi : C
- Le dossier technique d'abrogation des cartes communales : D

L'arrêté de lancement de l'enquête, ainsi que l'avis d'enquête ont été également mis en ligne.

Les pièces annexes ont fait l'objet de dossiers téléchargeables sur le site Internet .

5.1.6. Lieux de l'enquête et accessibilité

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la Communauté de Communes Val de cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne.

Les 29 communes déléguées de la Communauté de Communes du Val de Cher Controis ont mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des mairies un dossier d'enquête avec le plan de zonage de la commune et le dossier sous forme numérisée.

Les 6 communes lieux de permanences ont mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture un dossier d'enquête publique complet composé

- Du dossier administratif
- Du dossier d'arrêt du PLUi
- Du registre d'enquête publique
- Du dossier d'abrogation des cartes communales

- De l’ensemble des plans graphiques de zonage composés
    - du plan de zonage et de prescriptions
    - du plan de zonage et de la trame verte et bleue
    - Du plan de zonage et des prescriptions complémentaires

5.1.7. Visite des lieux

Il n’y pas eu de visite des lieux préalable à l’ouverture de l'enquête publique

5.1.8. Publicité légale réglementaire

L’enquête publique a été organisée par la CC VAL2C, autorité pétitionnaire, conformément aux dispositions des articles L123-3 à L123-19 relatifs à la « Procédure et déroulement de l’enquête publique » du Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l’Environnement.

5.1.8.1 - Parution de l’avis d’enquête publique dans les journaux locaux

L’avis d’enquête publique a été publié par la CC VAL2C dans deux journaux locaux diffusés dans le département de Loir-et-Cher, quinze jours avant l’ouverture de l’enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans :

- « La Nouvelle République », **éditions du 23 décembre 2020,et du 14 janvier 2021 ;**

- « La Renaissance du Loir-et Cher éditions **du 18 décembre 2020 et du 8 janvier 2021.**

Les pièces annexées au présent rapport, font état de ces publications.

5.1.8.2 - Affichage dans les mairies

L’avis d’enquête publique et l’arrêté de la Vice-présidente de la CC VAL2C prescrivant l’enquête publique ont été affichés, dans les délais réglementaires, sur les panneaux d’affichage officiel de la CC VAL2C et des mairies membres . Le certificat d’affichage de la CC VAL2C est joint aux pièces annexes à titre d’exemple.

5.1.8.3 - Affichage sur les lieux du projet

Sans objet.

5.1.8.4 - Information dans les bulletins municipaux

Certains bulletins municipaux, ont fait état de l'enquête publique.

5.1.9. Les autres formes de publicité

Certaines communes ont distribué un « flyer » d'information sur l'enquête publique, dans les boites aux lettres des habitant à l'exemple de la commune de Saint Romain sur Cher appelant ses habitants à manifester leur intérêt pour cette enquête publique sous la forme de l'information ci-dessous

« Vous trouverez au verso les informations sur le déroulement de cette enquête publique. Cette dernière vous donne l'occasion de formuler vos désapprobations, vos remarques, et vos questions »

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne, dans les délais réglementaire, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la Communauté de Communes du Val de Cher Controis, sur les sites Internet de certaines communes, sur les pages Facebook de certaines communes et sur l'application Panneaux Pocket.

5.1.10. Ouverture des registres d'enquêtes

Le mardi 29 décembre 2020 dans les locaux de services techniques Urbanisme de la CC VAL2C , le président de la commission d'enquête a signé les 6 registres d'enquête à feuillets non mobiles, spécialement ouverts pour recevoir les observations du public pendant le déroulement de l'enquête publique.

Il a coté et paraphé les 15 premières pages de ces registres.

Par ailleurs, ce même jour, le président de la commission d'enquête a également coté et parapher les différentes pièces constituant le dossier administratif (dossier A) du dossier d'enquête publique ainsi que les dossiers d'abrogation des cartes communales (dossier D) , soit 6 exemplaires, ce qui a permis de bien vérifier qu'il ne manquait aucune pièce ou aucune page dans les différentes pièces du dossier.

5.2. Phase de l’enquête

5.2.1. Cadre d’accueil du public et accès aux documents

La commission d'enquête a constaté que toutes les conditions d’accueil du public, au siège de l’enquête à la CC VAL2C et dans les 5 mairies avaient été réunies pour permettre une large expression des citoyens concernés par l’enquête publique.

Les conditions sanitaires liées au Covid-19 ont été scrupuleusement respectées avec le port du masque obligatoire pour le commissaire enquêteur et le public, la présence de gel hydro-alcoolique et le respect des distances entre le commissaire-enquêteur et le public (au moins 2 m).

5.2.2. Consultation des documents

5.2.2.1 - Dans les mairies lieux de permanence

Le dossier d’enquête publique et tous les documents graphiques (plans de zonage) concernés par l’enquête, ainsi que le registre d’enquête publique ont été mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d’ouverture des mairies.

Remarque : Dans les autres mairies non lieux de permanence, un dossier numérique a été mis à la disposition des habitants ainsi que les plans graphiques de leur commune.

5.2.2.2 - Sur le site internet de la CC VAL2C

Le dossier d’enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la CC VAL2C pendant toute la durée de l’enquête.

La commission d’enquête ayant constaté certaines impossibilités de connexion sur le site Internet de la communauté de communes VAL2C au même titre que certains habitants, nous avons demandé la communication des créneaux

d'indisponibilité auprès du gestionnaire du site.
Les indisponibilités ont été les suivantes :

- **Du vendredi 5 février 2021 à partir de 1h au vendredi 5 février 10h07**
- **Du samedi 6 février 2021 à partir de 16 h au lundi 8 février 8h45**
- **Le mardi 9 février 2021, l'appel des services urbanisme de la CC VAL2C a permis de relancer le site qui a été indisponible entre 13h 15 et 13h30**

5.2.3. Permanences de la commission d'enquête

Pour cette enquête, la commission d'enquête a assuré au total 24 permanences, au siège de l'enquête et dans les 5 mairies lieux de permanences, selon les dates, lieux et horaires précisés ci-dessous.

Communauté de communes Val de Cher Controis

- Lundi 7 janvier 2021 de 9h à 12h
- Mercredi 13 janvier 2021 de 14h à 17h
- Mercredi 20 janvier de 9h à 12h
- Mardi 2 février 2021 de 9h à 12h
- Lundi 15 février de 9h à 12h

Mairie de Chémery

- Mardi 12 janvier 2021 de 9h à 12 h
- Samedi 23 janvier de 9h à 12h
- Samedi 30 janvier de 9h à 12h

Mairie de Gy-en-Sologne

- Samedi 9 janvier de 9h à 12h
- Vendredi 29 janvier de 9h à 12h
- Samedi 13 février de 9h à 12h

Mairie de Saint-Aignan

- Jeudi 7 janvier 2021 de 14h à 17h
- Mardi 12 janvier 2021 de 14h à 17h

- Mercredi 20 janvier 2021 de 14h à 17h
- Lundi 25 janvier 2021 de 14h à 17h
- Mardi 9 février 2021 de 14h à 17h

Mairie de Selles-sur-Cher

- Vendredi 8 janvier 2021 de 9h à 12h
- Jeudi 21 janvier 2021 de 9h à 12h
- Vendredi 29 janvier 2021 de 14h à 17h
- Jeudi 4 février 2021 de 9h à 12h
- Mercredi 10 février 2021 de 9h à 12h

Mairie de Thésée

- Vendredi 8 Janvier 2021 de 14h à 17h
- Vendredi 22 janvier 2021 de 14h à 17h
- Jeudi 28 janvier 2021 de 14h à 17

Tableau des permanences

DATES	HORAIRES	LIEUX	C.E
07/01/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis	YC
07/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan	BM
08/01/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher	PH
08/01/21	14h00-17h00	Thésée	PH
09/01/21	9h00-12h00	Gy-en-Sologne	YC
12/01/21	9h00-12h00	Chémery	PH
12/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan	PH
13/01/21	14h00-17h00	Val de Cher Controis	BM
20/01/21	9h00-12h00	Val de Cher Controis	PH
20/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan	PH
21/01/21	9h00-12h00	Selles-sur-Cher	YC
22/01/21	14h00-17h00	Thésée	YC
23/01/21	9h00-12h00	Chémery	YC
25/01/21	14h00-17h00	Saint-Aignan	BM
28/01/21	14h00-17h00	Thésée	YC

29/01/21	**9h00-12h00**	**Gy-en-Sologne**	**PH**
29/01/21	**14h00-17h00**	**Selles-sur-Cher**	**PH**
30/01/21	**9h00-12h00**	**Chémery**	**BM**
02/02/21	**9h00-12h00**	**Val de Cher Controis**	**BM**
04/02/21	**9h00-12h00**	**Selles-sur-Cher**	**BM**
09/02/21	**14h00-17h00**	**Saint-Aignan**	**BM**
10/02/21	**9h00-12h00**	**Selles-sur-Cher**	**BM**
13/02/21	**9h00-12h00**	**Gy-en-Sologne**	**YC**
15/01/21	**9h00-12h00**	**Val de Cher Controis**	**YC**

YC : Yves Corbel président de la commission d'enquête
BM : Bernard Ménudier membre
PH : Pascal Havard membre

5.2.4 - Contrôle de l'affichage

5.2.4.1 - Au siège de l'enquête et dans les mairies lieux de permanence

Les membres de la commission d'enquête ont constaté, uniquement et préalablement à leur permanence, que l'avis d'enquête était bien affiché sur les panneaux officiels d'affichage.

5.2.4.2 - Sur les lieux de l'opération

Sans objet

5.2.5 - Incidents au cours de l'enquête

Cette enquête n'a été marquée d'aucun incident.

5.2.6 - Climat de l'enquête

Les relations, notamment, avec les personnels du Service Urbanisme de la communauté de communes Val de Cher-Controis et l'ensemble des personnels

dans les 5 mairies chargées de cette enquête publique se sont tenues dans un climat de parfaite collaboration.
Lorsque cela a été nécessaire pour la bonne information du public venu rencontrer le commissaire-enquêteur, il a parfois été demandé par celui-ci aux mairies de photocopier une ou quelques pages en nombre limité du dossier d'enquête, afin de répondre précisément aux personnes, et de leur permettre de poursuivre leur réflexion avant de libeller, éventuellement, une observation.

Les secrétariats des mairies ont toujours répondu favorablement, et immédiatement à ces demandes.

5.2.7 - Clôture des registres d'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête publique, soit **le Lundi 15 février inclus à 12h,** le registre d'enquête déposé à la communauté de communes du Val de Cher-Controis a été clos par le président de la commission d'enquête.

Les registres déposés dans les autres mairies ont été apportés l'après midi du même jour par les personnes chargées du suivi de l'enquête publique et ont fait l'objet d'une clôture par le Président de la commission d'enquête.

5.2.8 - Certificats d'affichage

Toutes les mairies concernées par l'enquête ont fournis un certificat d'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage officiels des mairies qu'elles ont fait parvenir à la CC VAL2C.

Dans les pièces annexes le certificat d'affichage de la communauté de commune VAL2C apparaît à titre d'exemple.

Tableau des dates des certificats d'affichage et autres modes d'information

Communes	Date	internet	Panneau affichage électronique	Facebook	Panneau Pocket
ANGE	15/02/21	X		X	
CHATEAUVIEUX	23/12/20	X			X
CHATILLON SUR CHER	23/12/20	X			
CHEMERY	23/12/20		X		X
CHOUSSY	15/02/21	X			
COUDDES	22/12/20			X	
COUFFY	17/02/21				
FEINGS	23/12/20				
FOUGERES SUR BIEVRE	15/00/21				
FRESNES	21/12/20	X			
GY EN SOLOGNE	22/12/20			X	X
LASSAY SUR CROISNE	18/12/20				
LE CONTROIS EN SOLOGNE	23/12/21	X			
MAREUIL SUR CHER	15/02/21	X			X
MEHERS	23/12/20	X			
MEUSNES	23/12/20				

NOYERS SUR CHER	**15/02/21**	**X**	**X**		
OISLY	**15/02/21**	**X**	**X**		
OUCHAMPS	**16/02/21**	**X**			
POUILLE	**23/12/20**	**X**	**X**		
ROUGEOU	**22/12/20**				
SAINT AIGNAN	**23/01/21**	**X**			
SAINT ROMAIN	**28/12/20**	**X**			
SASSAY	**23/12/20**	**X**			**X**
SEIGY	**23/12/20**	**X**			**X**
SELLES SUR CHER	**23/12/20**	**X**	**X**	**X**	
SOINGS EN SOLOGNE	**15/02/21**	**X**			
THENAY	**15/02/21**	**X**			**X**
THESEE	**22/12/20**	**X**			
CC VAL2C	**15/02/21**	**X**			
SAINT JULIEN DE CHEDON	**16/02/21**				
VALLIERES LES GRANDES	**23/12/20**				

5.3 - Phase postérieure à l’enquête

5.3.1 - Modalité de transfert du dossier et des registres d’enquête

À la fin de l’enquête publique et afin de permettre la rédaction du rapport d’enquête et des conclusions motivées, le personnel du Service Urbanisme de la Communauté de Communes VAL2C a donné au président de la commission d'enquête, au siège de l’enquête **le lundi 15 février 2021** dans l’après-midi

- les 5 registres d’enquête ont été porté par les responsables communaux dans l’après midi du 15 février et clos par le Président de la commission d’enquête.

- Une partie du dossier d’enquête publique.

- Le registre déposé dans la commune de Gy en Sologne avait été récupéré par le Président de la commission-d’enquête à la fin de la permanence du **samedi 13 février 2021**. La mairie de cette commune étant fermée le lundi 15 février 2021

Par conséquent, il n’était pas nécessaire aux maires des communes siège de permanence de transmettre leur registre d’enquête par voie postale.
Le rapport et les conclusions motivées, avec les 6 registres d’enquête publique ainsi que le dossier d’enquête publique seront transmis au président de la CCVA, par le président de la commission d'enquête, conformément aux termes de son arrêté.

5.3.2 - Relation comptable des observations

5.3.2.1 - Fréquentation des permanences

L’intérêt du public et la fréquentation lors des permanences ont été constamment soutenus, du début à la fin de l’enquête :

- 260 personnes ont été reçues par les commissaires-enquêteurs lors des 24 permanences.

- La dernière permanence qui s’est tenue dans la salle du conseil communautaire de la CC VAL2C a été particulièrement chargée (24

personnes) et nous avions anticipé cette situation en recevant le public à deux commissaires-enquêteurs.

Fréquentation du public en nombre par lieux de permanence

Val de Cher Controis : 82
Saint-Aignan : 42
Selles sur Cher : 43
Thésée : 34
Gy en Sologne : 38
Chemery : 21

les centralités majeures représentent **64 %** des visites
La Sologne viticole totalise **54 %** des visites

Il est à noter que deux courriers sont parvenus à la communauté de communes à l'intention du président de la commission d'enquête hors délais (**le 16 février et le 18 février 2021**).
Ces deux courriers ne seront pas pris en compte conformément aux directives du Tribunal Administratif confirmées par courriel du **22 février 2021.**

5.3.2.2 - Observations recueillies au cours de l'enquête

Nombre total des observations	**390**
Doublons ou compléments	**46**
Hors sujet ou modéré	**7**
Nombre des observations à étudier	**337**

Les doublons correspondent à des similitudes constatées entre les divers modes de recueil des observations. En effet certaines personnes ont fait parvenir une observation identique par courriers, courriels ou sur le registre dématérialisé.

Les observations hors sujet ou modérées recouvrent

- Une observation inscrite sur le registre dématérialisé puis annulée par courriel par le dépositaire

- Une demande d'accusé de réception d'une requête dont le numéro ne correspond à aucune observation

- Des courriels sans relation avec l'enquête publique

Tableau des modes de recueils des observations

MODE DE RECUEIL	NOMBRE	POURCENTAGE
Registre dématérialisé	**96**	**28,57**
Courriel	**47**	**13,69**
Courrier	**58**	**17,26**
Chemery	**7**	**2,08**
CC VAL2C	**43**	**12,8**
Gy en Sologne	**10**	**2,98**
Saint-Aignan	**29**	**8,63**
Selles sur Cher	**32**	**9,52**
Thésée	**15**	**4,46**
Total	**337**	

- Des dépôts anonymes d'observations de dénonciations concernant les zones Ub de la commune de Lassay sur Croisne et des informations en retour pour le moins surprenantes

- Un courrier d'un habitant de Vallières les Grandes qui se déplaçant dans une commune lieu de permanence n'a rien trouvé dans le PLUi sur sa commune de Vallières les Grandes … sans commentaire.
  Ce qui l'a conduit à rédiger des commentaires particulièrement injustifiés et déplacés.

Les doublons représentent 11 % du nombre initial des observations reçues.

Au total 337 contributions ont été inscrites sur les registres d'enquête déposés au siège de la CC VAL2C et dans les 5 communes lieux des permanences,

adressées et/ou remis par courrier en ces mêmes lieux ou par voie électronique à l'adresse suivante : plui-exv2c@registredemat.fr.

Un registre d'enquête dématérialisé (https://www.registredemat.fr/plui-exv2c) a été ouvert **du 7 janvier 2021 à 9 h et a été fermé le 15 février à 12 h.**
Ce registre dématérialisé a eu un succès remarqué.

La partie de l'enquête publique consacrée à l'abrogation des cartes communales n'a recueilli qu'une observation provenant de la commune de Vallières les Grandes.
Cette observation a été considérée comme hors sujet par la commission d'enquête publique.

Nous devons souligner la complexité de traitement des observations du fait des doublons enregistrés par des personnes qui ont souvent fait parvenir par courriel, courrier et registre dématérialisé une contribution identique.

L'expérience de cette enquête publique unique concernant un projet de PLUi concernant 29 communes et plus de 35 000 habitants nous a conduit à tirer un bilan et à ne proposer pour les enquête publiques à venir que les modes de recueil suivants

- Le registre papier déposé dans des lieux de permanence répartis régulièrement sur le territoire
- Les courriers a adresser exclusivement au siège de l'enquête publique
- Le registre dématérialisé

5.3.2.3 - Réponses aux observations du public (Objet du Tome 2 du rapport)

La totalité des contributions du public a été saisi dans une base de données à partir des différents modes de recueil en utilisant une nomenclature unique sous la forme

ex : TS-8-AN-2

- 2 lettres pour identifier la commune lieu de permanence et/ou L pour courrier, C pour courriel et DM pour le registre dématérialisé
- 1 chiffre correspondant à l'ordre chronologique de dépôt dans le registre d'enquête considéré

- 2 Lettres pour identifier la commune concernée par l'observation
- 1 Chiffre pour identifié le thème parmi la liste des thèmes retenus

La totalité des contributions du public a été consignée au moyen de fiches, rassemblant l'identité du demandeur et une synthèse de l'observation ou de la requête, ou parfois reproduite totalement pour respecter fidèlement les propos de l'auteur.

Dans la fiche qui sera destinée au porteur de projet dans le procès-verbal de synthèse des observations, un espace a été réservé pour la réponse apportée par la CC VAL2C, un autre pour l'avis de la commission d'enquête suite à la réception du mémoire en réponse.

Ces 337 contributions sont ainsi transmises dans le procès-verbal de synthèse des observations

Les réponses aux observations du public par les services de la CC VAL2C et les avis de la commission d'enquête font l'objet du rapport Tome 2

5.3.3 - Analyse de la répartition thématique des observations recueillies

Pour faciliter l'analyse des observations, la commission d'enquête a effectué une répartition thématique, et a choisi initialement pour cela 11 catégories qui ont été ramenées à 8 après analyse de toutes les observations et des thèmes utilisés.

N° INITIAL	Nouveau N°	THEME
1	1	classement en zone constructible habitation /
2	2	autre changement de zonage
3	3	modification du règlement écrit
6	4	Contribution-observation sur les projets d'OAP
9	5	Contribution-observation sur les zones inondables /
10	6	Contribution-observation à caractère environnemental
11	7	autre Contribution-observation
0		HORS SUJET

Les tableaux ci-dessous montrent la distribution de la totalité des observations recueillies (hors doublons et hors sujet) pendant l'enquête publique, à la fois

celles inscrites sur les registres mis à disposition dans les lieux de permanence, celles reçues par courriers et par courriels à l'adresse de messagerie électronique mentionnée dans l'arrêté et l'avis d'enquête et celles inscrites sur le registre dématérialisé.

Répartition des observations par communes et par thèmes

COMMUNE	1	2	4	6	7	3	5	**Total Résultat**
ANGE	4							**4**
CHATEAUVIEUX	1	2						**3**
CHATILLON SUR CHER	11	4			3			**18**
CHEMERY	7	1			1			**9**
CHOUSSY	6	2			5			**13**
CONTRES	5	4			2			**11**
COUDDES	2	1						**3**
COUFFY	5				2			**7**
FEINGS	1	1					1	**3**
FOUGERES SUR BIEVRE	2	2		1	1			**6**
FRESNES	21	2			2			**25**
GENERAL		1		2	5			**8**
GY EN SOLOGNE	5	1			1			**7**
LASSAY SUR CROISNE	3	7			9			**19**
MAREUIL SUR CHER	16	5	1		1		1	**24**
MEHERS	2				1			**3**
MEUSNES	7	3						**10**
NOYERS SUR CHER	6	3			2			**11**
OISLY	4	1			4			**9**
OUCHAMPS	7							**7**
POUILLE	8	4			1			**13**
SAINT AIGNAN	2	4		1	1			**8**
SAINT ROMAIN	21	5						**26**
SASSAY	9	2			1			**12**
SEIGY	5	1		1	4		2	**13**
SELLES SUR CHER	21	2		1	4	1		**29**
SOINGS EN SOLOGNE	5	4	1		1		1	**12**
THENAY	7	2						**9**
THESEE	9	1		1	2			**13**
(vide)	1				1			**2**
Total Résultat	**203**	**65**	**2**	**7**	**54**	**1**	**5**	**337**

La commission d'enquête a ainsi pu constater à l'étude de ce document synthétique:

- Que les observations et demandes recueillies au cours de l'enquête se répartissent très inégalement sur l'ensemble des thématiques retenues par la commission d'enquête pour traiter les observations reçues.

- Que les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible pour des habitations représentent la plus grande partie des observations recueillies, **soit 61 %**

- Que les autres demandes de changements de zonage représentent **19 %** des observations et concernent principalement les demandes concernant le passage d'un classement N en classement A ou l'inverse.

- Que les demandes ont été malgré tout diverses, puisque **16 %** de celles-ci échappent aux catégories retenues, et forment la catégorie « Autres contributions-observations »

- Que les contribution-observations à caractère environnemental ne concernent que **2 %** en nombre

- Que les emplacements réservés n'ont fait l'objet que d'une seule observation

- Que les observations sur les thèmes : OAP, règlement écrit et les zones inondables ne concernent que **3 %**

- Q'aucune observation n'a été émise sur la commune de Rougeou

- Que les contributions-observations concernant le classement en zone constructible représentaient plus de 80 % sur les communes d'Angé, Fresnes, Ouchamps et Saint Romain sur Cher.

- Sur chaque territoire communal, le projet de PLUi a été l'objet d'observations dont la répartition correspond sensiblement à la moyenne constatée ci-dessus.

5.3.4 - Notification du procès-verbal des observations du public au pétitionnaire

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a établi un procès-verbal des observations du public, recueillies

pendant l'enquête avec les demandes de renseignements de la commission, suite au déroulement de cette enquête.

Le procès-verbal a été présenté et remis **le mercredi 24 février 2021** dans les locaux de la CC VAL2C à Madame Karine Michot vice-présidente en charge de l'Aménagement du Territoire communautaire et de Mesdames Fanny Lebarbier et Charlène Marcadet et de tous les membres de la commission d'enquête.

Le procès-verbal des observations du public, fait l'objet d'un document séparé. Nous renvoyons le lecteur à ce document pour prendre connaissance de toutes les observations écrites, des lettres, des courriels et des observations inscrites sur le registre dématérialisé, des personnes ayant déposé lors de l'enquête.

5.3.5 - Mémoire en réponse du pétitionnaire

La Vice-présidente de la CC VAL2C a transmis un mémoire en réponse, en date **du Mercredi 10 février 2021** aux observations et questions posées par la commission d'enquête, dans le délai imparti de quinze jours.
Le mémoire en réponse figure en pièce annexée au présent rapport d'enquête.

5.3.6. Visite de terrain postérieure à la remise du procès-verbal de synthèse des observations

Le nombre élevé des observations sur quelques communes a conduit la commission d'enquête a se déplacer sur le terrain en compagnie de Madame Fanny Lebarbier chargée de mission PLUi(s)-environnement à la CC VAL2C.

Une tournée d'une demi-journée a été organisée **le jeudi 4 mars 2021** de 13h30 à 17 h dans les communes de Selles sur cher, Lassay sur Croisne, Sassay et Fresnes

Commune de Selles sur Cher

A l'occasion d'un circuit dans le quartier des « Mardelles » puis dans celui des « Bondices » après avoir traversé le ligne de chemin de fer Tours Vierzon nous avons longé la zone Ui puis AU.

Lors de ce circuit nous avons abordé les points suivants.

- L'implantation des aires de passages des gens du voyage a proximité des habitations existantes (zone Av).
- L'urbanisation diffuse et le classement ou non en zone UB.
- La protection des délimitations parcellaires AOC avec ou non présence de vignes.
- L'urbanisation des zones délaissées par les entreprises avec dépollution des sols

Commune de Lassay sur Croisne

Nous sommes arrivés par la route de Gy en Sologne et nous avons débouché sur la route de Romorantin devant les parcelles cadastrales 641, 79, 81, 85 et 86 situées dans le centre du village et classées en zone N.
Nous avons pris la direction le Sud Est par la route de Romorantin et avons constaté que les projets de zone Ub et Ul se situaient en zone forestière et en zone agricole.
Ensuite nous avons emprunté la route de Veilleins pour constater que les zones projetées Ub se situaient en zone agricole et forestière en extension du village.

Puis nous avons emprunté la route de Mur de Sologne pour constater le début d'urbanisation des parcelles situées de l'autre coté de la Croisne par rapport au village.

Lors de ce circuit nous avons abordé les points suivants.

- L'implantation volontaire des zones Ub en extension des zones construites qui conduisent à un étalement linéaire contraire aux orientations des nouvelles formes d'urbanisation (à conserver en A ou N).
- L'absence de densification du centre du village bien que des parcelles soient disponibles pour une urbanisation raisonnée dans un environnement architectural et paysager remarquable (à classer en 2AU).
- Les excès de l'urbanisation liée à des cartes communales très anciennes (plus de 15 ans) qui conduisent à des étalements urbains injustifiés (à conserver en N).

Commune de Sassay

Par la route de Soings en Sologne menant à Sassay nous avons traversé des zones urbanisées très diffuses qui doivent impérativement restés classées en zone A.
Le développement de l'urbanisation se fera par l'utilisation des dents creuses urbaines et la mise en œuvre des OAP proches du centre-bourg.

Commune de Fresnes

Par la route départementale n°7 ou route de Mont nous quittons Contres en direction de Fresnes.
L'arrivée sur le village de Fresnes se fait au niveau des parcelles 75, 76 et 77 qui font l'objet d'observations qui représentent 52 % des observations faites sur la commune.
Remontant vers le village nous visitons la parcelle communale 731 (sur le plan) pour laquelle une demande a été faite de constructibilité afin de permettre l'installation d'une résidence pour séniors.

Lors de ce circuit nous avons abordé les points suivants.

- L'implantation d'une zone Ub au-delà des zones construites qui conduisent à un étalement linéaire contraire aux orientations des nouvelles formes d'urbanisation (à conserver en A ou N).

- L'évolution des choix des collectivités dans le domaine des équipements sociaux sur les propriétés communales.
  Des solutions existent qui pourront être mises en œuvre à l'issu de de la validation du projet de PLUi lorsque le projet sera totalement finalisé.

6. Observations formulées par le public et demandes de la commission d'enquête à la CC VAL2C

AVERTISSEMENT

Le rapport complet de la commission d'enquête est articulé autour de deux tomes pour des raisons de volume des informations traitées.

Le Tome 1 est l'objet du présent document

Le Tome 2 comprend d'une part, les observations du public, recueillies pendant l'enquête, et, d'autre part, les demandes de la commission d'enquête à la CC VAL2C, qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse.

Compte tenu des réponses apportées par la CC VAL2C aux observations du public et aux demandes de la commission d'enquête, celle-ci a donné un avis ou porté une appréciation sur chaque observation.

Le Controis en Sologne le
La commission d'enquête

Yves Corbel Président	Bernard Ménudier Membre titulaire	Pascal Havard Membre titulaire