COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'APPROBATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du :	
Enquête publique du au	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du :	

G2C territoires – 3 rue de Tasmanie – 44115 BASSE GOULAINE – Tél. 02 40 34 00 53 – Mail : nantes@g2c.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL-DE-CHER-CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TERRITOIRE EX VAL DE CHER CONTROIS

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Sommaire

Préambule....3

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

Objectif 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi....5

Objectif 2 : Accueillir des touristes : poursuivre le développement de l'économie touristique en valorisant les atouts du territoire 6

Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population 8

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

Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise 11

Objectif 2 : Maintenir, développer et adapter les équipements et services en lien avec l'évolution de la population 13

Objectif 3 : Améliorer la desserte en transports du territoire et les mobilités 14

Objectif 4 : Accompagner et accélérer le déploiement des communications numériques....16

Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux.... 17

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis 19

Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière.... 20

Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire 22

Objectif 3 : Protéger, mettre en valeur et animer le patrimoine.... 23

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages.... 24

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie 25

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

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire, participant à l'identité du territoire 28

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 29

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.... 30

Objectif 4 : Maintenir un cadre de vie apaisé en limitant l'exposition de la population aux risques et nuisances....31

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace 33

Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables 35

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

C'est un document simple et concis qui donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

Le PADD expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

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

>> Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offrir des possibilités d'évolution sur site

>> Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux (notamment industrie, logistique, zones commerciales et tertiaires…) dans les 3 pôles ou à proximité des 2 échangeurs d'autoroute et des gares

- ex : renforcer le pôle industriel agronomique à Contres

>> Accueillir dans des zones économiques de proximité (existantes, à étendre, voire à aménager) réparties sur le territoire des petites entreprises, ou moyennes entreprises à rayonnement plus local

>> Permettre l'installation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes (notamment les commerces et services dans les centres bourgs et les petits artisans locaux)

>> Permettre et favoriser la requalification des friches industrielles et économiques

>> Développer une démarche de marketing territorial en complément de l'offre en foncier et immobilier d'entreprise

>> Favoriser l'innovation et permettre l'implantation d'entreprises de type start-up

>> Favoriser l'émergence de pôles de compétitivité (au minimum un pôle à Contres et un dans la vallée du Cher)

>> Favoriser la complémentarité des entreprises présentes dans les zones d'activités

>> Profiter du classement en Zone de Revitalisation Rurale pour renforcer l'attractivité économique du territoire

Zone industrielle de Contres (Source : Google Maps)

Boulangerie à Saint-Romain-sur-Cher (Source : G2C)

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

>> Valoriser la situation stratégique du territoire et mettre en avant ses spécificités dans une démarche de Marque de territoire à l'échelle de la nouvelle intercommunalité Val de Cher Controis à 37 communes, par exemple en organisant et structurant la communication, en développant des produits de séjours touristiques, en développant une signalétique homogène et cohérente

>> Développer une activité touristique et de loisirs variée et complémentaire : tourisme vert, culturel, sportif, œnologique, viticole… et proposer une offre adaptée et diversifiée, en s'appuyant sur les équipements existants et sur de nouveaux équipements à créer

>> Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants, notamment la vallée du Cher et le canal de Berry, la forêt et les étangs de Sologne, le vignoble…

- ex : mise en valeur de l'étang du Roger à Thenay
- ex : mise en valeur de la base des Couflons à Seigy

>> Valoriser à des fins touristiques le patrimoine (historique, urbain, religieux, civil, industriel, archéologique, vernaculaire, etc.) en permettant notamment la réhabilitation et les projets de changement de destination (ex : création de gîtes,…), la création de boucles touristiques, etc.

- ex : valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain des sites de Thésée, Pouillé et du reste du territoire (découverte, musée, circuit thématique…)
- ex : mettre en valeur le patrimoine troglodytique du territoire
- ex : valoriser les châteaux

Canal de Berry à Châtillon-sur-Cher (Source : G2C)

Site Gallo-romain à Thésée (Source : G2C)

>> Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution

>> Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire et lui permettre un développement aux impacts maîtrisés

>> Développer l'offre d'hébergement touristique bâtie et de plein air et l'offre de restauration, à la fois à proximité des principaux sites et itinéraires touristiques et répartie sur l'ensemble du territoire, en soutenant notamment la réalisation de structures d'accueil de groupes, et en l'adaptant aux différentes typologies de tourisme du territoire

>>Promouvoir les produits locaux du terroir auprès des touristes et adapter l'offre en commerces et services de proximité

>> Maintenir et développer le réseau d'itinéraires de promenade et randonnée piétonne, cycliste et équestre, en particulier le Cher et le Canal de Berry à Vélo, la route des Châteaux, et des boucles associées, et renforcer les connexions entre les différents itinéraires

>> Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé en lien avec la mise en œuvre du SAGE Cher Aval

>> Améliorer la circulation et les déplacements en lien avec les besoins touristiques, et notamment l'accès au zoo de Beauval

Hôtel du ZooParc de Beauval (Source : G2C)

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

Rappels du diagnostic :
34628 habitants en 2013, 32295 habitants en 1999
0,38 % de croissance démographique annuelle entre 2008 et 2013 et 0,6 % entre 1999 et 2008

>> Viser un rythme ambitieux de croissance démographique de 0,76 % par an, permettant d'atteindre environ 39 100 habitants à l'horizon 2029, soit un gain d'environ 280 habitants par an en moyenne.

>> Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités (présence d'équipements, services, commerces,…) :

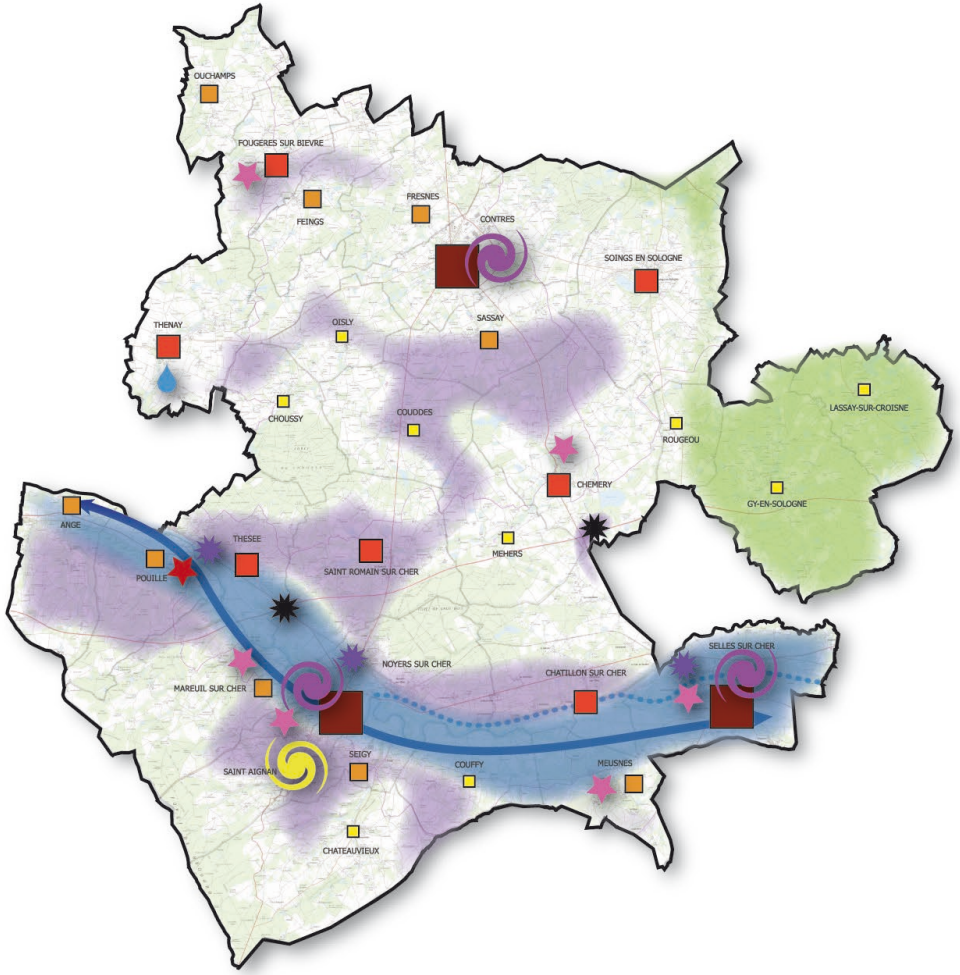
- Les centralités majeures à fort potentiel de développement : environ 42%
- Les centralités secondaires à développer : environ 24%
- Les centralités locales à conforter : environ 24%
- Les communes rurales à maintenir : environ 10%

>> Permettre le renouvellement et un développement maîtrisé de toutes les communes pour préserver l'animation des bourgs et le maintien des services locaux

>> Assurer les conditions du renouvellement démographique sur l'ensemble du territoire en favorisant l'accueil de jeunes ménages

>> Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale

>> Assurer la production des logements nécessaires pour maintenir le niveau de population existante (prise en compte de la réduction de la taille des ménages, du renouvellement du parc, et de l'évolution des parcs secondaire et vacant) et pour atteindre l'objectif de croissance démographique



Orientations générales du PADD

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

Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux :

- dans les 3 pôles
- à proximité des gares
- à proximité des échangeurs d'autoroute

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

- Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire
- Valoriser le patrimoine archéologique gallo-romain
- Valoriser le patrimoine historique : exemple des principaux châteaux

Mettre en valeur et développer les sites naturels touristiques existants :

- la vallée du Cher
- le vignoble
- la Sologne
- le canal de Berry
- l'étang du Roger
- Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé et développer le réseau d'itinéraires de promenade, en particulier le Cher à Vélo

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

Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

- dans les centralités majeures
- dans les centralités secondaires
- dans les centralités locales
- dans les communes rurales

CCVal de Cher Controis – Elaboration du PLUi – 4 avril 2017

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

>> Prévoir la réalisation d'environ 2300 logements neufs en 10 ans (2019-2029)

>> Répartir l'effort de production de nouveaux logements (logements neufs + reprise de logements vacants + logements créés par changement de destination) selon les niveaux de centralités des communes :

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

>> Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes

>> Prévoir une offre en logements répartie et diversifiée pour répondre au maximum de demandes et assurer un parcours résidentiel complet, en particulier en termes de :

- type de bien : location, accession, terrain à bâtir (en particulier développer l'offre en logements locatifs, notamment en lien avec les emplois saisonniers liés au tourisme dont Beauval et à l'agriculture)
- localisation : pôles, bourgs, et secteurs ruraux, en centralité ou en périphérie, sur l'ensemble des 29 communes
- taille de logement et taille de parcelle : développer par exemple des logements de petite taille à destination des jeunes actifs et des personnes âgées en priorité dans les centres-bourgs
- type de logement : individuel, groupé, intermédiaire, collectif

Construction neuve à Lassay-sur-Croisne (Source : G2C)

Petits collectifs à Contres (Source : G2C)

- niveau de prix : développement de logement abordable (en location ou en accession, dans le neuf ou dans l'ancien)

>> Consolider l'offre en logements sociaux pour répondre aux besoins sur tout le territoire et notamment sur les pôles :

- rééquilibrer l'offre actuelle entre le nord et le sud du territoire en favorisant le développement dans le Controis
- maintenir le taux de logements sociaux à environ 7,5% des résidences principales

>> Encourager une réappropriation progressive du parc de logements vacants

>> Permettre l'évolution (extensions, annexes …) et l'amélioration (confort, efficacité énergétique …) du bâti existant dans les hameaux et écarts, et de façon générale sur l'ensemble du territoire

>> Permettre le changement de destination dans les espaces agricoles et naturels pour valoriser le bâti existant en termes de qualité et d'usages (ex : création de logement, d'hébergement touristique, d'artisanat, services…) sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole

>> Anticiper le vieillissement de la population en créant les conditions du maintien des personnes âgées sur le territoire, notamment par le développement d'une offre en logements adaptée aux personnes vieillissantes et en situation de handicap à proximité des équipements, des commerces et services de proximité, de façon équilibrée sur le territoire

>> Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'aménagement des gens du voyage, à travers le maintien des aires d'accueil existantes, et une offre d'habitat adaptée (ex : terrains familiaux)

Logements vacants à Saint-Aignan (Source : G2C)

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

>> Développer l'offre en équipements et services et l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services petite enfance, jeunesse, scolaires (premier et second degré), personnes âgées et dépendantes, sociaux, culturels, sportifs, de santé, etc. :

- maintenir et développer l'offre en équipements communautaires structurants, en privilégiant les 3 pôles principaux pour les équipements majeurs, et en favorisant les pôles relais pour les équipements secondaires
- maintenir un maillage d'équipements de proximité sur tout le territoire
- étudier la mutualisation de certains équipements, notamment pour les maintenir, en améliorer le fonctionnement, ou modérer la consommation d'espace

Il s'agit notamment de :

- maintenir le maillage des écoles présentes sur le territoire
- veiller à l'adéquation entre l'offre et les besoins de la population pour les équipements petite enfance, enfance, et jeunesse
- développer une offre de services à la personne à destination des personnes âgées
- développer les structures de santé pour améliorer l'offre de santé sur le territoire

Lycée professionnel de Saint-Aignan (Source : Google Maps)

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

>> Miser sur les atouts que sont les échangeurs routiers et les gares pour connecter le territoire aux agglomérations dynamiques voisines (ex : Romorantin, Tours, Vierzon, Blois,…)

>> Améliorer la desserte du territoire, et notamment les connexions entre les pôles majeurs

>> Favoriser la fréquentation des 3 gares de Selles sur Cher, Saint Aignan Noyers et Thésée par des aménagements adaptés (ex : stationnement), une réflexion en termes d'échanges multimodaux, une optimisation des fréquences et des correspondances, le développement de services (en lien notamment avec le Cher et Canal de Berry à Vélo), etc.

>> Travailler avec l'Autorité Organisatrice des Transports pour maintenir et renforcer le niveau de desserte du territoire en transports en commun et transport à la demande, y compris pour désenclaver les communes les moins bien desservies

>> Etudier des solutions pour résorber les principaux points noirs de circulation :

- Faciliter la traversée du Cher à Saint-Aignan, et plus généralement améliorer les connexions entre les rives nord et sud du Cher
- Fluidifier l'accès au zoo de Beauval en envisageant de nouvelles infrastructures
- Prendre en compte les circulations agricoles dans les aménagements routiers, notamment l'aménagement des bourgs

>> Accompagner la réalisation des projets routiers structurants, notamment la déviation sur Chémery, et le barreau sud-ouest de la déviation de Contres

Ligne Tours-Vierzon traversant le territoire (Source : G2C)

>>Sécuriser le réseau routier pour les différents usagers (cyclistes, piéton, etc) notamment au niveau des traversées de bourg et développer des aménagements adaptés à ces usages (ex : circulation de poids-lourds et d'engins agricoles)

>> Encourager les changements de pratiques des habitants en proposant des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture:

- en développant le réseau des cheminements doux dans les bourgs, ainsi que dans les principaux villages et hameaux, de façon à mieux connecter les quartiers d'habitation et les équipements, services et commerces de proximité présents dans les bourgs
- en structurant et identifiant un réseau d'aires de covoiturage, notamment à proximité des gares, des échangeurs, et des principales aires urbaines et entreprises du territoire
- en développant l'auto-partage et le stationnement pour vélo
- en favorisant l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques, notamment en lien avec le SIDELC

>> Veiller à adapter l'offre de stationnements aux besoins, notamment à proximité des commerces, services, équipements…

>> Promouvoir de nouveaux modes de vie et de travail favorisant le développement de la notion de courtes distances (développement du Haut Débit, centres télétravail, espaces de travail partagés)

Traversée du Cher au niveau de Saint-Aignan (Source : Google Maps)

Objectif 4 : Accompagner et accélérer le déploiement des communications numériques

>> Prendre en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Loir-et-Cher, prévoyant le Très Haut Débit pour tous à l'horizon 2030, et le programme du syndicat Loir et Cher Numérique

>> Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail

>> Anticiper l'amélioration de la desserte et le déploiement futur des communications numériques (notamment la fibre), en particulier dans les projets de futurs quartiers d'habitat et futures zones d'activités

Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

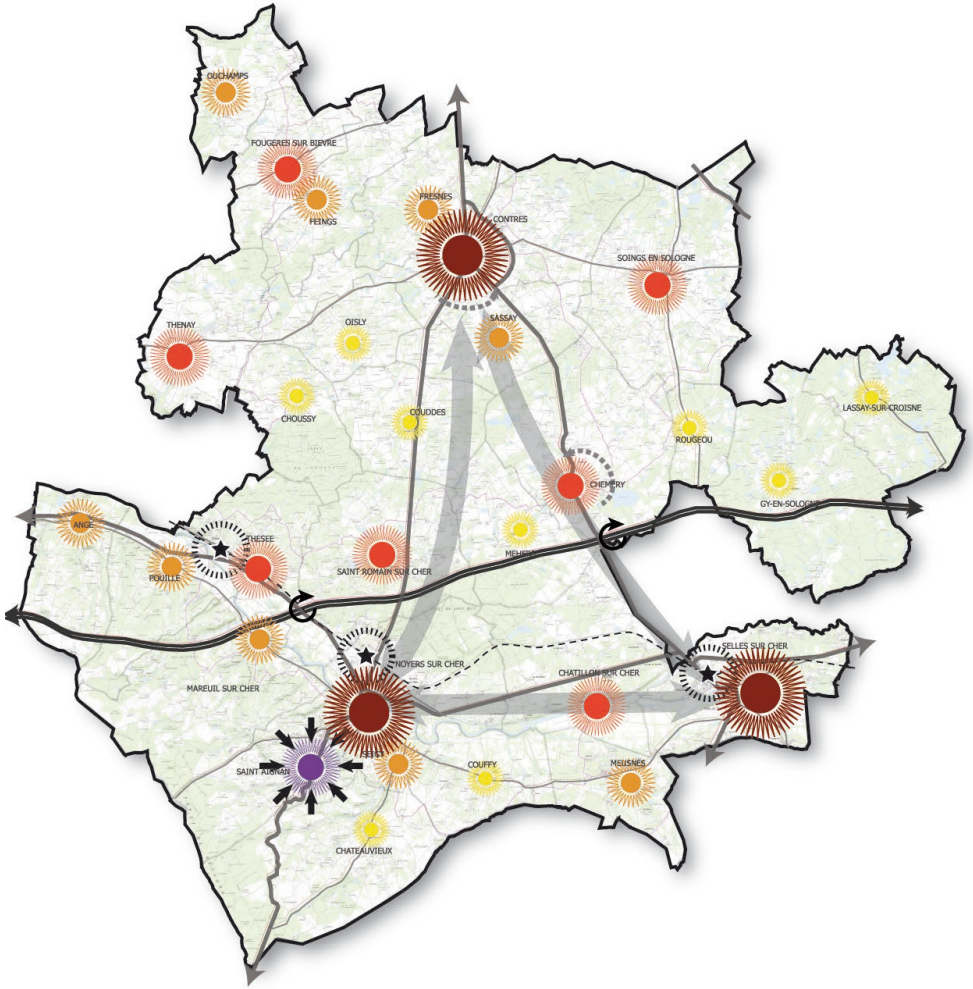
>> Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales et les projets de développement urbain, sur le plan qualitatif, quantitatif et de phasage

>> Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité…) pour le choix des secteurs de développement afin d'optimiser les infrastructures existantes

>> Améliorer la défense incendie sur le territoire et privilégier le développement de secteurs déjà couverts

>> Prendre en compte et anticiper la collecte des ordures ménagères

Château d'eau à Chémery (Source : G2C)



Orientations générales du PADD

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

Répartir l'effort de production des nouveaux logements :

- dans les centralités majeures
- dans les centralités secondaires
- dans les centralités locales
- dans les communes rurales
- Développer l'offre en logements locatifs notamment en lien avec les emplois de Beauval

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

Miser sur les atouts que sont :

- les échangeurs routiers
- les gares
- Favoriser la fréquentation des gares
- Améliorer la desserte du territoire, et notamment les connexions entre les pôles majeurs
- Améliorer l'accessibilité au zoo de Beauval
- Accompagner la réalisation des projets routiers structurants (déviation sur Chémery, et le barreau sud-ouest de la déviation de Contres)

Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques

Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

Informations

- Autoroute
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voie ferrée

CCVal de Cher Controis – Elaboration du PLUi – 4 avril 2017

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

>> Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux

>> Encourager et permettre la diversification et la valorisation directe des activités des exploitations agricoles : tourisme et loisirs (hébergement touristique, camping à la ferme, réceptions…), transformation et vente directe des produits de la ferme, diversification énergétique (méthanisation, éolien, photovoltaïque) …

>> Limiter les impacts sur les terres agricoles en privilégiant quand c'est possible les constructions sur des terrains de faible potentiel agricole ou de friches

>> Valoriser la viticulture en développant le tourisme lié au vin et à la vigne

>> Promouvoir la qualité de la production agricole en s'appuyant notamment sur les produits du terroir, les Appellations d'Origine Contrôlée…

>> Préserver l'avenir des exploitations agricoles :

- en maîtrisant l'installation de tiers supplémentaires à proximité immédiate des sites d'exploitation,
- en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des entités où les constructions neuves seront autorisées
- en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles

Parcelle de vigne (Source : G2C)

Culture de tournesol (Source : G2C)

- en limitant la consommation des terres agricoles, notamment en permettant les constructions sur les friches et terrains enclavés situés en dent creuse dans les entités bâties
- en limitant le morcellement des parcelles et des exploitations
- en préservant le caractère agricole des parcelles AOC, AOP et viticoles classées
- en maîtrisant l'extension des boisements sauvages sur les terres agricoles

>> Poursuivre le développement des activités agroalimentaires et favoriser la mise en place de circuits courts et de points de vente directe, permettant de valoriser sur place les productions agricoles

>> Permettre le développement de l'activité sylvicole pour valoriser les boisements selon une gestion durable

>> Encourager la valorisation agricole et sylvicole des terres de mauvaise qualité et des friches

>> Prendre en compte les circulations agricoles dans les aménagements et améliorer les conditions de circulation notamment pour la traversée des bourgs et du Cher

Culture céréalière (Source : G2C)

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

>> Favoriser le développement des différents niveaux de centralités en matière d'accueil de population et de production de logements, tout en assurant le maintien d'un dynamisme dans les campagnes, indissociable de l'identité rurale du Val de Cher Controis

>> Structurer le territoire pour l'accueil d'activités économiques en affirmant la complémentarité entre les zones d'activités majeures, les zones d'activités de proximité et le tissu économique diffus local

>> Pérenniser les équipements et services de proximité, en particulier les écoles, en encourageant la solidarité intercommunale et en maintenant des possibilités de construction dans toutes les communes

>> Soutenir le tissu économique local et les commerces de proximité pour faire vivre les communes, les bourgs et leurs équipements

>> Maintenir l'organisation urbaine du territoire en développant chaque bourg, en confortant les villages identifiés et en autorisant quelques constructions neuves au sein des hameaux (STECAL)

>> Associer le plus possible au sein des espaces ruraux une activité agricole dynamique, une vie résidentielle renouvelée (possibilités de réhabilitation, changement de destination, voire construction neuve en dent creuse) et une activité économique locale (artisans, services…)

>> Développer le tissu associatif, notamment en adaptant les équipements

Centre-bourg de Selles-sur-Cher (Source : G2C)

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

>> Identifier et protéger les éléments de patrimoine, tout en permettant leur réhabilitation : patrimoine historique (ex : châteaux,…), industriel et fluvial (ex : canal de Berry, barrages et écluses sur le Cher), religieux, civil, rural (ex : loges de vignes), culturel, archéologique et vernaculaire

>> Permettre la valorisation et l'animation du patrimoine local, notamment en lien avec le développement du tourisme et des loisirs

>> Conserver les identités architecturales du territoire :

- en portant une attention particulière au patrimoine et à ses abords, et en laissant davantage de libertés sur les secteurs présentant moins d'enjeux
- tout en permettant l'intégration d'une architecture plus contemporaine

>> Prendre en compte les sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Châteauvieux (ex AVAP) et Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher (ex secteur sauvegardé)

Château de Chémery (Source : Biotope)

Loge de vigne à Thésée (Source : G2C)

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

>> Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire, notamment :

- préserver et mettre en valeur la vallée du Cher
- préserver le plateau et les coteaux viticoles
- préserver le réseau de boisements et de haies
- préserver les étangs et la forêt de Sologne

>> Maintenir les vues de part et d'autre de la vallée du Cher

>> Limiter l'ouverture des paysages sur le plateau de Pontlevoy en préservant les haies et boisements existants et encourageant la plantation de nouvelles haies et bosquets

>> Préserver les ouvertures et les perspectives paysagères (ex : clairières,…), notamment sur la Sologne et la vallée du Cher

>> Limiter le phénomène d'urbanisation linéaire et maîtriser le développement des écarts et hameaux pour préserver les paysages et limiter le mitage

>> Intégrer les constructions, opérations et infrastructures au paysage :

- assurer un traitement qualitatif des franges urbaines pour limiter l'impact visuel
- prévoir des aménagements pour accompagner les grosses infrastructures
- limiter l'étalement urbain

>> Maintenir l'activité agricole (vignes, élevage, cultures…) pour son rôle d'entretien des paysages

Etang de la grande Sologne (Source : G2C) Sentier arboré (Source : G2C)

Paysage ouvert du plateau Pontlevoy (Source : G2C)

Champ dans la vallée du Cher (Source : G2C)

Petite vallée du Cher urbanisé (Source : G2C)

Le Cher à Angé (Source : G2C) Ecart agricole dans les vignes (Source : G2C)

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

>> Veiller à l'insertion architecturale de toutes les opérations et constructions (opérations de logements, zones d'activités, équipements…) dans leur environnement bâti :

- veiller à un traitement approprié des volumétries, des aspects et des couleurs
- limiter la banalisation architecturale
- prendre en compte les identités locales (Sologne, vallée du Cher, Controis…) tout en permettant la réalisation de constructions d'architecture contemporaine

>> Veiller à l'insertion urbaine et à l'intégration paysagère des futures opérations et futures constructions.

>> Veiller à ce que l'impact paysager de l'implantation d'une zone d'activités soit étudié et fasse, le cas échéant, l'objet d'une réflexion sur les modes d'implantation des constructions à venir, les lieux de stockage, les volumes, les couleurs, les accompagnements paysagers,…

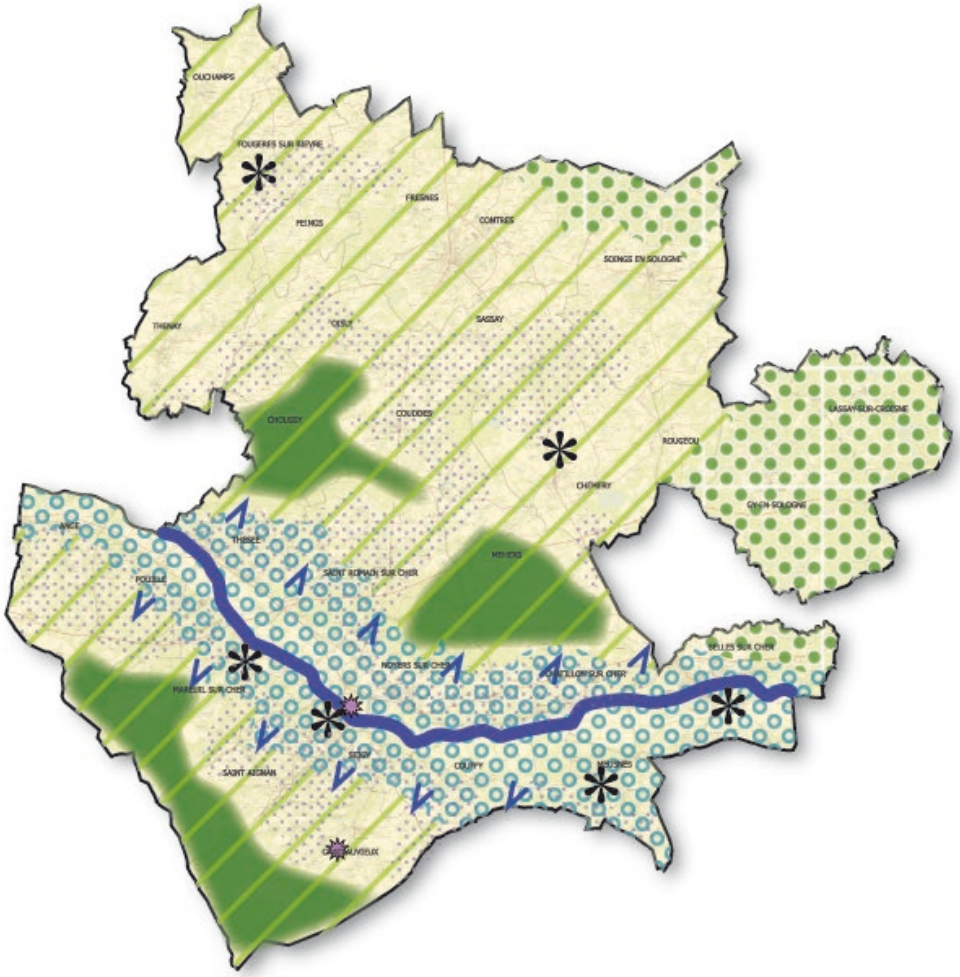
>> Favoriser l'accompagnement de l'évolution des constructions existantes, et notamment pour tout projet de réhabilitation, préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture qui caractérisent le bâti ancien traditionnel

>> Valoriser, sécuriser et assurer la qualité urbaine des entrées de ville / de bourg et des espaces publics

Frange bâtie à Feings (Source : G2C)

Entreprise Goyer à Fougères-sur-Bièvre (Source : G2C)

Architecture solognote à Gy en Sologne (Source : G2C)



Orientations générales du PADD

AXE 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire val de cher controis

Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole, viticole et forestière

- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux
- Valoriser la viticulture

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

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

- Protéger le canal de Berry et les barrages à aiguilles et écluses du Cher
- Assurer la protection du patrimoine tout en permettant sa réhabilitation : exemple des principaux Châteaux
- Prendre en compte les sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Châteauvieux (ex AVAP) et Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher (ex secteur sauvegardé)

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire, notamment :

- Préserver le plateau et les coteaux viticoles
- Préserver les étangs et la forêt de Sologne
- Préserver et mettre en valeur la vallée du Cher
- Préserver les principaux boisements
- Maintenir les vues de part et d'autre de la vallée du Cher

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

CCVal de Cher Controis – Elaboration du PLUi – 4 avril 2017

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

>> Reconnaître le rôle d'infrastructures naturelles des zones humides et protéger celles d'ores et déjà connues :

- veiller à prendre en compte les zones humides identifiées par la cartographie régionale avant tout nouveau projet d'aménagement
- apporter une attention particulière aux espaces tampons entre les zones humides et les extensions urbaines

>> Veiller au maintien des lisières forestières

>> Lutter contre les espèces invasives (y compris au niveau des étangs et des cours d'eau) en incitant à la plantation d'espèces locales

>> Lutter contre la fermeture des milieux via la préservation et la valorisation des activités agricoles et d'élevage traditionnelles

Mare en contexte agricole à Feings (Source : Biotope)

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

>> Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment les sites Natura 2000 la Vallée du Cher, les milieux semi-ouverts solognots et les massifs boisés

>> Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques

>> Préserver les espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines ; et plus largement entre les zones agricoles et les zones urbaines

>> Associer la Trame Verte et Bleue aux circulations douces afin de favoriser la découverte du patrimoine naturel du territoire, notamment la Vallée du Cher et les prairies de Fouzon

>> Veiller à la perméabilité de la Trame Verte et Bleue dans les espaces urbains via la préservation des espaces verts existants et la création d'espaces verts dans les projets urbains

Espace agricole bocager connecté à la forêt de Choussy (Source : Biotope)

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

>> Assurer la protection des cours d'eau du territoire :

- imposer un recul de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau
- préserver la naturalité du cours d'eau et les milieux naturels associés

>> Préserver la ressource en eau potable via la protection des captages et la poursuite de la remise en état des réseaux afin de réduire les pertes

>> Sécuriser l'approvisionnement en eau potable, plus particulièrement dans le nord du territoire (secteur de Contres-Sassay-Chémery-Fresnes) et pour anticiper le développement de Beauval, en poursuivant l'interconnexion des réseaux et en prévoyant si nécessaire de nouveaux captages, tout en veillant à respecter les objectifs du SDAGE concernant la préservation de la Nappe du Cénomanien

>> Assurer la gestion des eaux pluviales en favorisant la priorisation des techniques alternatives de gestion des eaux de surfaces et le traitement à la parcelle pour toutes nouvelles constructions et opérations (infiltration, noues, fossés, structures de rétention des eaux pluviales, récupération…)

Le Fouzon à Meusnes (Source : Google Earth)

Fossé de drainage à Selles-sur-Cher (Source : Biotope)

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

>> Organiser un développement urbain qui intègre la problématique de l'inondabilité, y compris en l'absence de plan de prévention des risques d'inondation (PPRi), pour ainsi assurer la sécurité des biens et des personnes en cohérence avec le PGRI Loire Bretagne :

- en garantissant la bonne application des Plans de Prévention du Risque inondation du Cher et de la Sauldre
- en privilégiant le choix de sites de développement et d'implantation des constructions nouvelles en dehors des zones à risques
- en réglementant l'urbanisation des zones inondables identifiées au sein de l'Atlas des Zones Inondables (Beuvron) et dans les autres zones inondables connues
- en limitant la vulnérabilité des constructions existantes et futures par des mesures adaptées
- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions…) dans les projets de constructions
- en assurant une gestion des eaux pluviales adéquate dans le respect des objectifs du SDAGE 2016-2021 et du SAGE Cher Aval (infiltration, recueil, réseaux séparatifs, stockage, réutilisation, …)
- en portant une attention particulière aux principaux éléments du fonctionnement hydraulique (zones humides, haies, fossés, etc.)
- en améliorant la connaissance et la conscience du risque d'inondation en tenant compte des évolutions possibles liées au changement climatique
- en favorisant des occupations du sol permettant l'écoulement des eaux

>> Prendre en compte les risques de mouvements de terrain avant tout projet de construction (présence de cavités, de sols argileux, mesures parasismiques dans la moitié sud du territoire), d'inondation en tenant compte des évolutions possibles liées au changement climatique

>> Eviter la création de nouvelles zones d'habitat à proximité des zones à risques technologiques, notamment autour d'importants silos et des sites SEVESO

Inondation d'un camping à Seigy en juin 2016 (Source : lanouvellerepublique.fr)

Site SEVESO Storengy à Chémery (Source : Biotope)

>> Soutenir la réutilisation ou la démolition des bâtiments contenant de l'amiante (anciens poulaillers notamment) et prévoir la mise en place de mesures de dépollution avant tout projet

>> Limiter les risques de transport de marchandises et réduire les nuisances associées au trafic des poids lourds, notamment en soutenant les projets de déviation de Chémery et de Contres

>> Limiter l'exposition aux nuisances sonores :

- en prenant en compte ces facteurs dès l'aménagement et la conception de nouvelles constructions
- en favorisant la mise en place de mesures de réduction du bruit afin de limiter ses effets
- en évitant au maximum l'implantation des établissements sensibles (crèches, écoles, maisons de retraites, centres de santé…) près des grands axes de circulation (notamment près de l'Autoroute A85 et de la RD956)
- en maîtrisant le développement d'activités génératrices de nuisances à proximité des zones d'habitation

>> Sensibiliser et informer la population sur ces risques

>> Optimiser la gestion des déchets et lutter contre les dépôts sauvages

- en encourageant des pratiques vertueuses de gestion des déchets ménagers par les particuliers via la poursuite de la mise en place de points de collecte
- en poursuivant les réflexions sur l'implantation d'une nouvelle déchetterie en rive gauche du Cher et d'une recyclerie

Infrastructures sources de nuisances à Châtillon-sur-Cher (Source : Biotope)

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

>> Lutter contre la vacance en en résorbant une partie pour redynamiser les centres bourgs, les villages et les hameaux

>> Favoriser le changement de destination en milieu rural et dans les bourgs pour revaloriser les bâtiments anciens (notamment les anciens bâtiments agricoles) sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole

>> Permettre la densification des villages et hameaux (STECAL) pour limiter les constructions en extension

>> Réaliser au minimum 40 % de la production de logements neufs sans nouvelle artificialisation de terres agricoles en mobilisant une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, ou sur des parcelles densifiables)

>> Réduire la consommation foncière en extension pour la vocation habitat d'environ 15 % minimum par rapport à la période précédente

>> Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité minimale moyenne par commune à respecter pour les opérations d'ensemble, adaptés en fonction de la typologie de la commune :

- Centralités majeures : 15 logements / ha
- Centralités secondaires : 12 logements / ha
- Centralités locales : 10 logements / ha
- Communes rurales : 8 logements / ha

>> Permettre l'émergence de formes urbaines plus compactes

>> Modérer la consommation d'espace pour le développement économique, tout en permettant l'évolution des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques :

- en favorisant la concentration des activités les plus consommatrices d'espace dans les pôles
- en étudiant les possibilités de requalifier les friches industrielles et agricoles

- en s'adaptant aux nouveaux modes de travail (télétravail, espaces de travail partagés, etc…)

>> Modérer la consommation d'espace à vocation d'équipements en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux

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

>> Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments, permettant notamment de lutter contre la précarité énergétique des ménages

- inciter au développement des démarches de construction à faible empreinte environnementale (toiture végétalisée, construction bois, énergie solaire, etc.)
- promouvoir un urbanisme plus économe en énergie (architecture bioclimatique, habitat groupé au sein des pôles…)
- sensibiliser les professionnels et la population à des pratiques réductrices de la consommation énergétique
- valoriser les potentiels d'économie d'énergie en permettant et promouvant la réhabilitation énergétique des logements

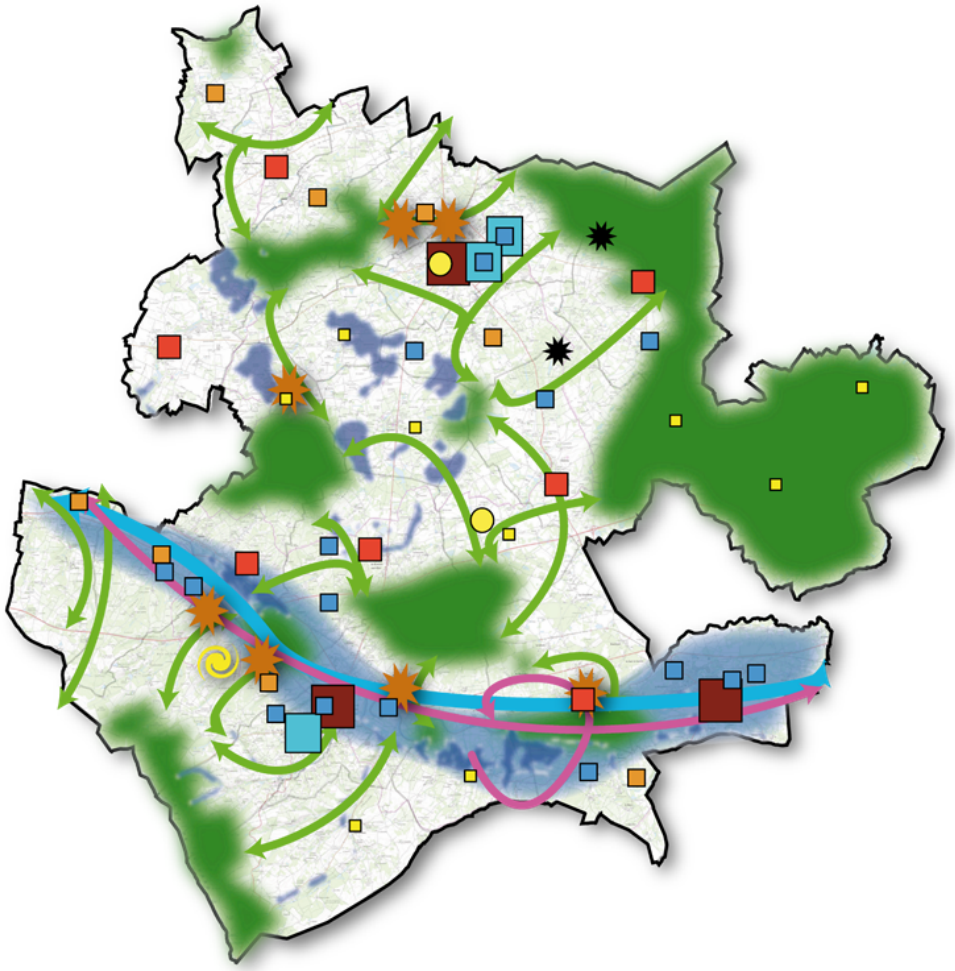
>> Limiter les émissions de gaz à effet de serre en diversifiant les modes de déplacements

>> Encourager la création de points de vente collectifs de proximité qui permettent la vente directe des produits agricoles locaux et la réduction des déplacements

>> Développer la part des énergies renouvelables locales dans les consommations d'énergie du territoire

- poursuivre les réflexions autour des projets d'implantation de centrales photovoltaïques (notamment à Méhers, Contres…) et d'usines de méthanisation, et de la valorisation énergétique des boues des stations d'épuration
- inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction (bois-énergie, solaire, petit et moyen éolien, biogaz et géothermie, etc.), et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale
- favoriser le raccordement à des micro-réseaux de chaleur dans les secteurs de projet de création d'établissements publics

Panneaux solaires sur toiture à Châtillon-sur-Cher (Source : Biotope)



Orientations générales du PADD

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

Objectif 1 : Préserver les espaces naturels-clés du territoire

- Reconnaître le rôle d'infrastructures naturelles des zones humides et protéger celles d'ores et déjà connues

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

- Protéger les réservoirs de biodiversité, notamment la Vallée du Cher, les milieux semi-ouverts solognots et les massifs boisés
- Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques
- Apporter une attention particulière aux espaces tampons entre les continuités écologiques identifiées et les extensions urbaines
- Associer la Trame Verte et Bleue aux circulations douces afin de favoriser la découverte du patrimoine naturel du territoire, notamment la Vallée du Cher et les prairies de Fouzon

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

- Assurer la protection des cours d'eau du territoire (plus particulièrement du Cher)
- Préserver la ressource en eau potable via la protection des captages et la poursuite de la remise en état des réseaux afin de réduire les pertes
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable dans les secteurs sensibles, en poursuivant l'interconnexion des réseaux et en prévoyant de nouveaux captages pour répondre aux besoins futurs

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

- En garantissant la bonne application des Plans de Prévention du Risque inondation de la Sauldre et du Cher
- Eviter la création de nouvelles zones d'habitat à proximité des zones à risques technologiques, notamment autour des sites SEVESO
- Optimiser la gestion des déchets et lutter contre les dépôts sauvages en poursuivant les réflexions sur l'implantation d'une nouvelle déchetterie en rive gauche du Cher

Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace

Optimiser la consommation du foncier en définissant des objectifs de densité minimale à respecter pour les opérations d'ensemble, adaptés en fonction de la typologie de la commune :

- dans les centralités majeures : 15 logements/ha
- dans les centralités secondaires : 12 logements/ha
- dans les centralités locales : 10 logements/ha
- dans les communes rurales : 8 logements/ha

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

Développer la part des énergies renouvelables locales dans les consommations d'énergie du territoire

- en poursuivre les réflexions autour des projets d'implantation de fermes photovoltaïques (à Méhers et Contres notamment) et d'usines de méthanisation, et de la valorisation énergétique des boues des stations d'épuration