COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX

Pièce 1.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du : 24 février 2021	
Enquête publique du 7 janvier au 15 février 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 30 juin 2021	

Sommaire

Préambule 3

Partie 1 : Justification du scénario prospectif retenu pour le projet de territoire 4

Section 1 : Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement 5

Section 2 : Justification du scénario de développement retenu et de la reponse au besoin en logements 8

Section 3 : Justification du scénario d'aménagement du territoire 21

Section 4 : Justification de la moderation de la consommation d'espaces 35

Partie 2 : Justifications des choix retenus pour l'établissement du PADD 65

Axe 1 : Développement l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique 66

Axe 2 : Aménager le territoire pour être support de cette attractivité renforcée 69

Axe 3 : Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis 73

Axe 4 : Préserver et mettre en valeur la qualité environnementale et les ressources du territoire 77

Partie 3 : Justification de la cohérence interne du PLUi 83

Partie 4 : Justification des choix retenus pour les OAP sectorielles et thématiques 109

Section 1 : Les OAP sectorielles 110

Section 2 : Les OAP thématiques 120

Partie 5 : Justification des choix retenus pour le règlement graphique et écrit 124

Section 1 : Les types des zones 127

Section 2 : Les zones et secteurs du PLUi 130

Section 2 : Les secteurs de développement retenu 181

Section 3 : Synthese des surfaces du PLUi 206

Section 4 : Synthèse des zones soumises à dérogation au titre du principe d'urbanisation limitée 216

Section 5 : Les prescriptions graphiques se superposant au zonage 223

Section 5 : Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLUi 254

Préambule

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 ;
- ainsi que par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

Partie 1 : Justification du scénario prospectif retenu pour le projet de territoire

SECTION 1 : LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A l'issue du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement, les enjeux du territoire ont été regroupés par thématiques selon quatre grandes familles d'enjeux, déclinées en sous enjeux :

FAMILLE D'ENJEUX N° 1: La préservation et la valorisation du cadre de vie dans ses dimensions paysagères, écologiques et patrimoniales

FAMILLE D'ENJEUX N° 2 : Les conditions de l'accueil d'habitants sur le territoire

FAMILLE D'ENJEUX N° 3 : L'attractivité du territoire

FAMILLE D'ENJEUX N° 4 : La promotion du développement durable

FAMILLE D'ENJEUX N°1 :
La préservation et la valorisation du cadre de vie dans ses dimensions paysagères, écologiques et patrimoniales

La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques,…)

La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti

La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements…)

Le maintien de l'identité / des identités du territoire

FAMILLE D'ENJEUX N°2 :

Les conditions de l'accueil d'habitats sur le territoire

L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques, et un territoire vivant et dynamique

La diversification de l'offre de logements (typologies, localisation…) pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire

La réappropriation du parc de logements anciens / vacants et la lutte contre l'habitat indigne

Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les bourgs

Le développement d'un tissu économique pourvoyeur d'emplois

L'adéquation entre la politique d'accueil et la desserte et la capacité des réseaux

FAMILLE D'ENJEUX N°3 :

L'attractivité du territoire

Le développement d'un tissu économique générateur de richesses et valorisant les ressources et atouts du territoire

Le maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence

Le développement du tourisme et des activités de loisirs

L'amélioration de l'accessibilité du territoire

La desserte en numérique et télécommunications sur tout le territoire

FAMILLE D'ENJEUX N°4 :

La promotion du développement durable

La modération et la maîtrise de la consommation d'espace

Le développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture

La limitation de l'empreinte énergétique du territoire et la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets

Le développement d'activités plus éco-responsables et de techniques agricoles respectueuses de l'environnement

Un travail de hiérarchisation des enjeux identifiés a été réalisé en comité de pilotage afin de parvenir à l'établissement d'une **feuille de route pour le projet du territoire** de Val de Cher Controis.

LA FEUILLE DE ROUTE DU PROJET DE TERRITOIRE



LES ENJEUX PRIORITAIRES

Développement du tissu économique
Maintien des équipements, commerces et services de proximité
Maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence
Développement du tourisme et des activités de loisirs

Développement démographique et adéquation de l'offre en logements
Réappropriation du parc de logements anciens / vacants

LES ENJEUX MAJEURS

Maintien des identités du territoire
Préservation et valorisation du patrimoine bâti

Promotion du développement durable (déplacements, énergie, consommation d'espace, etc)

LES ENJEUX EN TRAME DE FOND

Cohabitation entre développement urbain, agriculture et patrimoine naturel
Protection des richesses naturelles du territoire
La sécurité de tous les habitants et usagers
Adéquation entre politique d'accueil et desserte et capacité des réseaux

La méthode de définition du scénario de développement à l'échelle du territoire de l'ex-Val de Cher Controis s'est appuyée sur l'identification du besoin en logements :

Pour assurer le maintien de la population à son niveau initial (ou calcul du « point mort ») : il s'agit de prendre en compte différents mécanismes qui ont pour effet de faire évoluer le nombre de logements nécessaires pour une population identique et notamment

- l'évolution de la taille des ménages,
- les variations du nombre de logements vacants et de résidences secondaires
- les variations liées au renouvellement du parc (disparition de logements ou création de logements dans le parc bâti existant en raison de changements de destination, de divisions ou regroupements de logements, etc…)

Pour augmenter la population en accueillant de nouveaux ménages sur le territoire : il s'agit de déterminer le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif d'accueil de population nouvelle au regard des tendances démographiques observées sur la période passée et de la taille des ménages envisagée.

1. ETAPE N°1 : CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE PASSEE

Le calcul du point mort sur la précédente période intercensitaire est indispensable à la définition d'hypothèses prospectives pour la période 2019-2029. Il s'agit d'identifier le nombre de logements construits ayant permis le maintien de la population. Ce calcul passe par une analyse des phénomènes de consommation du parc de logements entre 2008 et 2013. Quatre phénomènes ont ainsi été caractérisés :

- le renouvellement du parc de logements,
- le desserrement des ménages,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Le renouvellement du parc de logements :

Il s'agit de prendre en compte les mécanismes d'évolution du bâti existant sur une période donnée et d'analyser leurs effets sur le parc de logements. Ces évolutions peuvent entraîner la suppression de logements. C'est le cas notamment des démolitions ou abandons de logements, des regroupements de plusieurs logements en un seul mais aussi des changements de destination de l'habitation vers une autre vocation. A l'inverse, le renouvellement du parc peut être producteur de logements. C'est le cas du changement de destination d'une construction à vocation agricole par exemple vers l'habitation ou encore de la division d'un grand logement en plusieurs logements de taille plus réduite.

Le renouvellement est calculé comme suit :

Nombre de logements construits entre 2008 et 2013 – Evolution réelle du parc de logements entre 2008 et 2013*

** Evolution réelle du parc de logements : nombre de logements en 2013 - nombre de logements en 2008*

Sur la période 2008-2013, le renouvellement du parc de logements est négatif et a permis la réinjection de 43 logements au sein du parc.

Le desserrement des ménages :

Le desserrement des ménages est un phénomène structurel de diminution de la taille des ménages en lien avec les évolutions démographiques et sociétales (vieillissement de la population, baisse du nombre moyen d'enfants par femme, augmentation des familles monoparentales, décohabitation précoce des jeunes adultes, etc…). Ainsi, entre 2008 et 2013, la taille des ménages a observé une légère baisse passant de 2,31 à 2,29 à l'échelle de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Ce phénomène a pour conséquence la nécessité de construire plus de logements pour accueillir une population égale.

Le nombre de logements consommés par la diminution de la taille des ménages est calculé comme suit :

(Population en 2008 / Taille des ménages en 2015) – résidences principales en 2008

Entre 2008 et 2013, 129 logements ont été consommés par le desserrement des ménages sur le territoire de la CCV2C.

La variation du parc de logements vacants :

La vacance constitue un mécanisme naturel et nécessaire à la fluidité du parc de logements. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc… sont à l'origine de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu. Au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance et donc une consommation de logements au détriment de l'accueil de population.

Sur le territoire de l'ex-CCV2C, le taux de vacance a augmenté entre 2008 et 2013, passant de 8,23% à 10,67% de logements vacants.

La variation du parc de logements vacants est calculée comme suit :

Nombre de logements vacants en 2013 – Nombre de logements vacants en 2007

Entre 2008 et 2013, 526 logements ont été consommés par l'augmentation du parc de logements vacants.

La variation du parc de résidences secondaires

De la même manière que la vacance, la variation du nombre de résidences secondaire emporte des conséquences en matière de consommation du parc de logements existants. En effet, la population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente car elle ne fait qu'un usage partiel et saisonnier des services, commerces et équipements locaux.

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants en fonction de plusieurs facteurs notamment l'attractivité touristique du territoire, l'évolution de la fiscalité locale, l'installation de manière permanente de certains ménages dans leur résidence secondaire, etc…

Sur le territoire de l'ex-CCV2C, le taux de résidences secondaires a diminué entre 2008 et 2013, passant de 10,57% à 9,27%.

La variation du parc de résidences secondaires est calculée comme suit :

Nombre de résidences secondaires en 2013 – Nombre de résidences secondaires en 2008

Entre 2008 et 2013, 162 logements ont été produits par la diminution du parc de résidences secondaires.

Synthèse des phénomènes de consommation du parc de logements

La combinaison de ces quatre phénomènes de consommation du parc de logements permet de calculer le « point mort » c'est-à-dire le nombre de constructions réalisées entre 2008 et 2013 pour assurer le maintien de la population.

Sur le territoire de l'ex-CCV2C, le desserrement des ménages et l'augmentation du parc de logements vacants constituent les phénomènes les plus impactant car ils sont respectivement responsables de la consommation de 129 logements et 526 logements entre 2008 et 2013. A l'inverse la réduction du parc de résidences secondaires a entraîné la production de 162 logements permettant de compenser en partie les

phénomènes exposés précédemment. Le renouvellement du parc de logements a permis, quant à lui, la réinjection de 43 logements au sein du parc.

Tableau de calcul du point mort entre 2008 et 2013

	2008		2013
Démographie			
Population	**33960**		**34628**
Taux d'évolution annuel		0,39%	
Taille des ménages (population totale)	2,31		2,29
Parc de logements			
Résidences principales	14719		15140
Résidences secondaires (RS)	1915		1753
soit un taux de résidences secondaires de :	*10,57%*		*9,27%*
Logements vacants (LV)	1491		2017
soit un taux de vacance de :	*8,23%*		*10,67%*
Total parc de logements	18125		18910
Construction neuve			
Logements neufs construits entre 2 recensements		**742**	
... soit par an		148,4	
Mécanismes de consommation du parc de logements : point mort et effet démographique			
Renouvellement du parc		-43	
Compensation de la variation des parcs de résidences secondaires et logements vacants		364	
Compensation de la réduction de la taille des ménages		129	
Point mort : besoin en construction pour le maintien de la population		**450**	
Effet démographique : excédent permettant l'augmentation de la population		**292**	

Sur la période 2008 – 2013, l'analyse des mécanismes de consommation du parc de logements conclue à un besoin en construction pour le maintien de la population ou « point mort » de 450 logements. La part résiduelle de 292 logements sur les 762 constructions neuves réalisées entre 2008 et 2013 correspond donc aux logements ayant permis d'augmenter la population.

2. ETAPE N°2 : ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2029 POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION

Afin d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer le maintien de la population résidente, il convient d'anticiper des hypothèses d'évolution des quatre phénomènes de consommation de logements présentés précédemment :

- le renouvellement du parc de logements,
- le desserrement des ménages,
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires.

Ces hypothèses d'évolution correspondent à des projections sur les dix prochaines années des tendances socio-économiques sur le territoire de l'ex-CCV2C. Ces tendances sont projetées à partir des évolutions observées sur la période passée (cf. Etape n°1) et des politiques publiques et actions menées sur le territoire visant à influencer les mécanismes de consommation de logement.

<u>Estimation du renouvellement du parc de logements :</u>

Le mécanisme de renouvellement du parc observé sur la période 2008-2013 avait permis la réinjection de 43 logements au sein du parc.

Plusieurs tendances ont été prises en compte pour la projection du renouvellement du parc sur la période 2013-2029 :

- la restriction des règles de constructibilité dans les hameaux et écarts par la loi ALUR limitant les opportunités de changement de destination,
- la prise en compte du phénomène de dureté foncière,
- le développement du changement de destination vers l'hébergement touristique et autres activités de tourisme et loisirs sur le territoire.

La projection à horizon 2029 prévoit ainsi la disparition de 50 logements par évolution du parc (changement de destination vers d'autre vocation que l'habitat, démolition sans reconstruction ou abandon de logements, etc…)

Par ailleurs, l'inventaire des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination a permis d'identifier 267 bâtiments. Pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles, un travail de repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet dans l'avenir d'un changement de destination pour devenir de l'habitat a été réalisé par chacune des communes.

Plusieurs critères de sélection ont été établis :

- **Critères éliminatoires**

- La présence de zones de risques naturels (exemple : zones inondables, retrait-gonflement des argiles …) en particulier en secteurs soumis à un aléa moyen ou fort ;
- La présence d'un périmètre sanitaire généré par un bâtiment d'élevage.

- **Autres critères pris en compte**

- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural au regard des caractéristiques locales,
- Les murs porteurs des bâtiments ne doivent pas être endommagés de manière significative ou avoir disparu,
- Les terrains d'assiette doivent être desservis par les réseaux à proximité (eau potable, assainissement et électricité).

Sur le territoire de l'ex-CCV2C, **284 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

Cependant, l'ensemble du potentiel ne se traduira pas par la création d'un logement dans les 10 ans (2019-2029) :

- Soit parce que les propriétaires n'envisagent pas de créer un logement, ou à très long terme (au-delà des 10 ans) ;

- Soit parce que le projet ne concerne pas du logement (ex : hébergement touristique).

Ainsi, au vu du nombre de logements réalisés par changement de destination répertoriés au cours des dix dernières années (38 logements sur le territoire intercommunal entre 2006 et 2015), un coefficient de réalisation de 20 % a été retenu sur les 10 ans à venir (2019-2029).

Ce coefficient permet d'estimer au plus juste le nombre de logements susceptibles d'être créés par changement de destination dans les 10 ans, suivant une hypothèse réaliste. Il s'agit de prendre en compte les phénomènes de rétention foncière et le développement du changement de destination vers l'hébergement touristique en lien avec l'attractivité touristique renforcée du territoire (ZooParc de Beauval, proximité des Châteaux de la Loire, développement de l'œnotourisme et du tourisme vert).

Le coefficient de 20% ayant été appliqué à l'échelle de chaque commune, cela représente un total de 58 logements nouveaux créés par changement de destination pour la période 2019-2029.

Le mécanisme de renouvellement du parc projeté sur la période 2013-2029 est estimé comme susceptible de permettre la réinjection d'1 logement au sein du parc.

Tableau récapitulatif des potentiels de changement de destination par commune

D'après le scénario retenu	Changement de destination (CD)		
	Potentiel CD identifié	Objectif CD à mobiliser sur 10 ans	% de CD à mobiliser / CCV2C
CC Val de Cher Controis		**58**	**100,0%**
Angé	4	1	1,7%
Châteauvieux	5	1	1,7%
Châtillon sur Cher	12	2	3,4%
Chémery	0	0	0,0%
Choussy	3	1	1,7%
Contres	53	11	19,0%
Couddes	4	1	1,7%
Couffy	0	0	0,0%
Feings	16	3	5,2%
Fougères sur Bièvre	8	2	3,4%
Fresnes	3	1	1,7%
Gy en Sologne	0	0	0,0%
Lassay sur Croisne	4	1	1,7%
Mareuil sur Cher	62	12	20,7%
Mehers	11	2	3,4%
Meusnes	4	1	1,7%
Noyers sur Cher	0	0	0,0%
Oisly	13	3	5,2%
Ouchamps	1	0	0,0%
Pouillé	2	0	0,0%
Rougeou	0	0	0,0%
Saint Aignan sur Cher	0	0	0,0%
Saint Romain sur Cher	52	10	17,2%
Sassay	11	2	3,4%
Seigy	4	1	1,7%
Selles sur Cher	0	0	0,0%
Soings en Sologne	3	1	1,7%
Thenay	4	1	1,7%
Thésée	5	1	1,7%
Somme 29 communes	284	58	100%
Les 3 centralités majeures – à fort développement	53	11	19%
Les centralités secondaires – à développer	84	17	29%
Les centralités locales – à conforter	107	21	36%
Les communes rurales – à maintenir	40	9	16%

Estimation du desserrement des ménages :

Concernant les besoins liés à la baisse de la taille des ménages, le scénario retenu se base sur une poursuite de la tendance au desserrement des ménages (- 0,14 points entre 2013 et 2029). La taille des ménages à l'échelle de l'ex-CCV2C était de 2,29 en 2013. Elle est ainsi estimée à 2,15 à l'horizon 2029. Cette hypothèse repose principalement sur le facteur majorant que constitue le vieillissement de la population ainsi que sur l'augmentation du nombre de divorces.

Ce phénomène structurel de réduction de la taille des ménages devrait ensuite se stabiliser sur le long terme pour se stopper à un certain seuil (autour de 2 personnes en moyenne par ménage).

Aussi, le besoin en logements généré par la baisse de la taille des ménages est estimé à l'échelle de l'intercommunalité à près de 966 logements pour la période 2013/2029 soit un besoin de 60 logements par an.

Estimation de l'évolution du parc de logements vacants:

Sur la période 2008-2013, le territoire de l'ex-CCV2C a connu une augmentation du taux de vacance des logements passant de 8,23% à 10,67%.

Plusieurs facteurs doivent être pris en compte dans l'estimation de l'évolution de la vacance sur le territoire :

- Les caractéristiques du bâti sur le territoire : des logements anciens (36% réalisés avant 1946 et 80% avant 1990) et majoritairement de grande taille (4,4 pièces en moyenne) parfois en inadéquation avec les exigences énergétiques actuelles, l'évolution de la taille des ménages et des modes d'habiter,
- les tendances structurelles à l'échelle nationale et notamment le développement de la concurrence des constructions neuves par rapport à l'existant,
- les politiques publiques locales visant à inciter à la réhabilitation des logements vacants.

L'analyse de l'évolution de la vacance sur la période 2008-2013, a permis d'identifier un réel enjeu en matière de remobilisation des logements vacants sur le territoire. Un inventaire des logements vacants de longue durée a été réalisé à l'échelle du territoire de l'ex-CCV2C. Un repérage de terrain a été effectué par les communes afin de remplir le tableau d'analyse multicritères ci-dessous.

Référence cadastrale (à défaut l'adresse)	Ancienneté de la vacance			Époque de construction				Typologie du logement			Type de propriétaire						État du logement					Raisons supposées / connues de la vacance							Commentaires
	Moins de 1 an	de 1 à 3 ans	plus de 3 ans	Avant 1949	de 1950 à 1975	de 1976 à 1989	depuis 1990	1 - 2 pièces	3 - 4 pièces	5 pièces et +	Pers. physique individuelle	Pers. physiques multiples	Personne morale	Public	Bailleur social	Autres : précisez	Bon	Assez bon	Passable	Médiocre	Mauvais	Obsolescence	Inadapté à la demande	Désintérêt	Rétention / réservation	Difficultés de succession	Travaux	Autres : précisez	
Exemple : 000 BS 59	X			X				X					X							X		X						

Sur les 29 communes de la CCV2C, 23 ont retourné l'inventaire des logements vacants sur leur commune. Cet inventaire a permis d'identifier 400 logements vacants de longue durée sur les 23 communes ayant répondu.

Pour les communes n'ayant pas retourné le tableau d'analyse des logements vacants complétés, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer le nombre de logements vacants de longue durée. Pour réaliser cette extrapolation, a été calculé le pourcentage de logements vacants longue durée identifiés sur les 23 communes ayant répondu par rapport au nombre de logements vacants identifiés par l'INSEE en 2016. A ce titre, les logements vacants de longue durée représentent 36% des logements vacants identifiés par l'INSEE sur les 23 communes ayant répondu. Afin d'extrapoler les résultats sur les communes n'ayant répondu, un pourcentage de 36% a été retenu sur le nombre de logements vacants répertoriés par l'INSEE.

A partir de cette extrapolation, le nombre de logements vacants de longue durée à l'échelle du territoire de l'ex-CCV2C est estimé à 732 logements vacants de longue durée.

A partir d'une analyse des caractéristiques des logements vacants repérés (ancienneté, état et typologie du logement, type de propriétaire, cause supposée de la vacance), une analyse approfondie du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants a été réalisée.

Cette analyse multicritères a été effectuée à partir de la grille de notation reportée ci-contre.

Tableau d'analyse multicritères des logements vacants

		Cotation
Ancienneté de la vacance	Moins de 1 an	2
	de 1 à 3 ans	1
	plus de 3 ans	0
Époque de construction	Avant 1949	hc
	de 1950 à 1975	hc
	de 1976 à 1989	hc
Typologie du logement	depuis 1990	hc
	1 - 2 pièces	hc
	3 - 4 pièces	hc
	5 pièces et +	hc
Type de propriétaire	Pers. physique individuelle	2
	Pers. physiques multiples	1
	Personne morale	3
	Public	5
	Bailleur social	4
	Autres : précisez	/
État du logement	Bon	5
	AB	4
	Passable	3
	Médiocre	1
	Mauvais	0
Raisons supposées / connues de la vacance	Obsolescence	0
	Inadapté à la demande	3
	Désintérêt	2
	Rétention / réservation	3
	Difficultés de succession	3
	Travaux	5
	Raisons multiples dont présence de travaux	5
	Raisons multiples dont obsolescence du logement	0
	Autres	/
Note max		17

Pour chaque critère, a été attribuée une notation à chaque logement. La note maximum susceptible d'être obtenue est de 17 points. La définition du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants repose sur le principe de cotation suivant :

- Moins de 7 points : Remobilisation difficile
- De 7 à 9 points : Remobilisation compliquée
- Au-delà de 10 points : Remobilisation assez facile

Les logements ayant obtenu une note entre 0 et 9 (remobilisation difficile où compliquée) n'ont pas été retenus pour la réponse aux besoins en logements dans les 10 ans, l'échéance de remobilisation étant estimée supérieure à 10 ans.

Analyse du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants pour les 23 communes ayant retourné le tableau complété

Commune	Remobilisation difficile	Remobilisation compliquée	Remobilisation assez facile	Total
Angé*	11	6		17
Chateauvieux	3	4	1	8
Châtillon*	31			31
chemery	6	4	4	14
Choussy	2	1	2	5
Couddes	3	3	1	7
Couffy	5	14	4	23
Feings	1	3		4
Fresnes		3	1	4
Mareuil	6	3	1	10
Méhers*	7			7
Noyers-sur-Cher	20	18	6	44
Oisly	5	1	1	7
Ouchamps	3	7	3	13
Pouillé	13	7	2	22
Saint-Romain-sur-Cher	13	4	3	20
Sassay*	17			17
Seigy	15	22	10	47
Soings en Sologne	6	4		10
Thenay	40			40
Fougères-sur-Bièvre	5	3		8
Meusnes*	28	1		29
Thésée	8	3	2	13
Total général	**248**	**111**	**41**	**400**

Pour les communes n'ayant pas retourné le tableau d'analyse des logements vacants complétés ainsi que pour les communes n'ayant pas fourni l'ensemble des données nécessaires à l'analyse*, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer un objectif de remobilisation cohérent. Pour ce faire, un pourcentage de 20% a été retenu sur le nombre de logements vacants de longue durée estimés. Il correspond au pourcentage de logements vacants inventoriés avec un niveau d'information suffisante sur le total de logements vacants inventoriés avec un niveau d'information suffisante (cf. tableau ci-dessous).

notamment sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée sur le territoire de la CCV2C.

	Remobilisation difficile	Remobilisation compliquée	Remobilisation assez facile	Total
Nombre de logements vacants inventoriés sur la base des données non suffisamment renseignées	173	23		196
% par rapport au total de logements vacants inventoriés sur la base des données non suffisamment renseignées	88%	12%	0%	100%
Nombre de logements vacants inventoriés sur la base des données suffisamment renseignées	73	89	**41**	204
% par rapport au total de logements vacants inventoriés sur la base des données suffisamment renseignées	36%	44%	20%	100%

Cette extrapolation conclut à une estimation de la capacité de remobilisation « assez facile » de 95 logements vacants supplémentaires pour les communes n'ayant pas répondu ou ayant fourni des données non complètes.

Au total, l'objectif de remobilisation de logements vacants retenu dans le cadre du projet de territoire est donc de 136 logements ce qui correspond à un taux de vacance projeté à horizon 2029 de 8,63% à l'échelle de l'ex-CCV2C. Cet objectif est ambitieux et correspond à une politique territorial volontariste en matière de réhabilitation des logements vacants reposant

Tableau récapitulatif du nombre de logements vacants remobilisables

	Nombre de logements vacants					Nombre de logements vacants remobilisables		
Commune	Nbre de logements vacants (inventaire)	Estimation logement vacants	Nbre de logements vacants (Insee)	Nbre de logements (Insee)	Taux vacance Insee	Nbre de logements remobilisables (inventaire)	Estimation logements remobilisables	
Angé	17		45	437	10,4%		4	4
Chateauvieux	8		24	311	7,7%	1		1
Châtillon-sur-Cher	31		107	962	11,1%		6	6
Chémery	14		46	524	8,7%	4		4
Choussy	5		12	168	7,2%	2		2
Contres	nr	67	186	1834	10,1%		14	14
Couddes	7		34	292	11,6%	1		1
Couffy	23		31	335	9,3%	4		4
Feings	4		25	334	7,5%	0		0
Fougères-sur-Bièvre	8		32	378	8,5%	0		0
Fresnes	4		31	509	6,1%	1		1
Gy-en-Sologne	nr	7	19	309	6,1%		1	1
Lassay-sur-Croisne	0		6	132	4,5%		0	0
Mareuil	10		53	665	8,0%	1		1
Méhers	7		23	187	12,3%		1	1
Meusnes	29		81	688	11,7%		6	6
Noyers-sur-Cher	44		161	1518	10,6%	6		6
Oisly	7		16	182	8,9%	1		1
Ouchamps	13		25	390	6,5%	3		3
Pouillé	22		29	449	6,5%	2		2
Rougeou	nr	0	0	60	0,0%		0	0
Saint-Aignan	nr	106	292	1836	15,9%		21	21
Saint-Romain-sur-Cher	20		53	788	6,7%	3	0	3
Sassay	17	17	37	422	8,8%		3	3
Seigy	47		72	642	11,2%	10		10
Selles-sur-Cher	nr	152	418	2630	15,9%		30	30
Soings en Sologne	10		45	786	5,7%	0		0
Thenay	40		44	466	9,5%		8	8
Thésée	13		70	677	10,4%	2	0	2
CC V2C	**400**	**349**	**2017**	**18910**	**10,7%**	**41**	**95**	136
	749					**136**		
						18,2%		

Estimation de l'évolution du parc de résidences secondaires

Le taux de résidences secondaires a diminué entre 2008 et 2013, passant de 10,57% à 9,27%. L'estimation d'évolution du parc de résidences secondaires retenue à horizon 2029 s'inscrit dans la continuité de la tendance observée sur la période précédente et projette un taux de résidences secondaires de 7,81% en 2029. L'objectif de remobilisation de résidences secondaires retenu dans le cadre du projet de territoire est donc de 53 logements.

Synthèse des estimations de consommation du parc de logements

La combinaison des projections des phénomènes de consommation du parc de logements à horizon 2029 permet d'estimer le « point mort » c'est-à-dire le nombre de constructions à réaliser entre 2013 et 2029 pour assurer le maintien de la population.

A l'image de la période précédente, le desserrement des ménages constitue le phénomène le plus impactant, responsable de la consommation de 966 logements entre 2013 et 2029.

A l'inverse, la projection de la poursuite de la réduction du taux de résidences secondaires et l'hypothèse ambitieuse de remobilisation de 136 logements vacants ont un effet conjugué permettant la réinjection de 189 logements dans le parc.

Enfin, le renouvellement du parc sur la période 2013-2029 est estimé avoir une incidence relativement neutre en matière de consommation du parc de logements.

Sur la période 2013-2029, l'estimation des mécanismes de consommation du parc de logements conclue à un besoin en construction pour le maintien de la population ou « point mort » de 769 logements.

	point "zero" : chiffres INSEE 2013	Scénario 2019 - 2029
Démographie en 2029		
Population	34 628	**39 100**
Taux d'évolution annuel entre 2013 et 2029		0,76%
Taille des ménages (population totale)	2,29	2,15
Parc de logements en 2029		
Total parc de logements	18 910	**21 765**
Résidences principales	15 140	18 186
Résidences secondaires (RS)	1 753	1 700
soit un taux de résidences secondaires de :	*9,27%*	*7,81%*
Logements vacants (LV)	2 017	1 879
soit un taux de vacance de :	*10,67%*	*8,63%*
Logements nouveaux		
Logements à produire entre 2013 et 2029		2 847
dont logements créés entre 2013 et 2019		568
Logements neufs restant à produire entre aujourd'hui et échéance		**2 279**
... soit un rythme moyen de 2019 à 2029 :		*227,9*
... soit un rythme moyen de 2013 à 2029 :		*177,9*
Mécanismes de consommation du parc de logements : point mort et effet démographique		
Renouvellement du parc		-8
... dont logements créés par changement de destination		*58*
... dont logements disparus par évolution du parc		*50*
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV		-189
Compensation de la réduction de la taille des ménages		966
Point mort : besoin en construction pour le maintien de la population (2013-2029)		769
Effet démographique : excédent permettant l'augmentation de la population (2013-2029)		**2 078**

3. ETAPE N°3 : DEFINITION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Avec un taux de croissance annuel moyen de +0,6% sur la période 1999/2008 et +0,4% sur la période 2008/2013, la Communauté de Communes ex-Val de Cher Controis est marquée par un dynamisme et une attractivité résidentielle plus importante qu'à l'échelle du département (+ 0,4% entre 1999 et 2008 et +0,3% entre 2008 et 2013) et de la C.A de Blois Agglopolys (+0,3% entre 1999 et 2008 et +0,1% entre 2008 et 2013).

En l'absence de SCOT applicable sur le territoire de l'ex-Val de Cher Controis, plusieurs scénarios de développement ont été étudiés afin de retenir un taux d'évolution de la population cohérent à la fois avec la tendance démographique observée sur la période passée et avec l'objectif de croissance démographique porté par la collectivité.

- **SCENARIO N°1 :** Maintien de la population à son niveau de 2013 soit 34 628 habitants.
- **SCENARIO N°2 :** Poursuite du rythme de croissance démographique de +0,38% par an constaté entre 2008 et 2013 pour atteindre 36 800 habitants en 2029.
- **SCENARIO N°3 :** Projection d'un rythme de croissance doublé à +0,76% par an pour atteindre 39 100 habitants en 2029.
- **SCENARIO N°4 :** Objectif volontariste de 40 000 habitants à horizon 2029 avec un rythme de croissance démographique de 0,91% par an.

Le scénario de développement retenu pour la période 2013-2029 correspond au scénario n°3 jugé à la fois ambitieux et réaliste. Il projette un taux d'évolution annuel moyen de 0,76% permettant d'atteindre environ 39 100 habitants soit un gain de population de 280 habitants par an en moyenne. Ce scénario a été retenu pour sa pertinence au regard des paramètres suivants :

- La tendance démographique observée sur la période précédente (c'est-à-dire un taux de croissance annuel moyen de +0,4%) et la volonté politique de revenir à un taux de croissance similaire à celui observé avant la crise de 2008 (+0,6% entre 1999 et 2008),
- Le scénario de développement retenu sur le territoire de l'ex-Cher à la Loire (soit un taux de croissance annuel moyen de +0,6% sur la période 2013-2029),
- Les politiques publiques portées par l'intercommunalité en matière de développement économique visant à accueillir des entreprises nouvelles et créer des emplois.

4. ETAPE N°4 : ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2029 POUR L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

Les hypothèses de projection des phénomènes de consommation du parc de logements sur la période 2013-2029 ont permis de conclure à un besoin en construction pour le maintien de la population ou « point mort » de 769 logements.

Pour atteindre l'objectif de population de 39 100 habitants à horizon 2029 en partant des hypothèses suivants :

- Une taille moyenne des ménages de 2,15,
- Un taux de vacance de 8,63%,
- Un taux de résidences secondaires de 7,81%,

Le parc de logements devra atteindre 21 765 logements à horizon 2029 soit 2854 logements supplémentaires à produire entre 2013 et 2029.

Si la production de 769 logements est nécessaire pour permettre le maintien de la population existante, 2 078 logements supplémentaires devront être réalisés entre 2013 et 2029 pour accueillir l'excédent de population projeté au regard de l'objectif de croissance démographique (soit 4 480 habitants).

	point "zero" : chiffres INSEE 2013	**Scénario 2019 - 2029**
Démographie en 2029		
Population	34 628	**39 100**
Taux d'évolution annuel entre 2013 et 2029		0,76%
Taille des ménages (population totale)	2,29	2,15
Parc de logements en 2029		
Total parc de logements	18 910	**21 765**
Résidences principales	15 140	18 186
Résidences secondaires (RS)	1 753	1 700
soit un taux de résidences secondaires de :	*9,27%*	*7,81%*
Logements vacants (LV)	2 017	1 879
soit un taux de vacance de :	*10,67%*	*8,63%*
Logements nouveaux		
Logements à produire entre 2013 et 2029		2 847
dont logements créés entre 2013 et 2019		568
Logements neufs restant à produire entre aujourd'hui et échéance		**2 279**
... soit un rythme moyen de 2019 à 2029 :		*227,9*
... soit un rythme moyen de 2013 à 2029 :		*177,9*
Mécanismes de consommation du parc de logements : point mort et effet démographique		
Renouvellement du parc		-8
... dont logements créés par changement de destination		*58*
... dont logements disparus par évolution du parc		*50*
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV		-189
Compensation de la réduction de la taille des ménages		966
Point mort : besoin en construction pour le maintien de la population (2013-2029)		769
Effet démographique : excédent permettant l'augmentation de la population (2013-2029)		**2 078**

SECTION 3 : JUSTIFICATION DU SCENARIO D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Afin de spatialiser le scénario de développement du territoire retenu et notamment d'organiser la répartition du besoin en logements entre les communes de l'ex-CCV2C**, 4 scénarios d'aménagement contrastés** ont été proposés aux élus.

1. PRESENTATION DES SCENARIOS CONTRASTES

SCENARIO N°1 : TROIS POLES MOTEURS DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Constats de départ :

Un territoire tripolaire, organisé autour des polarités majeures de Contres, Saint-Aignan - Noyers-sur-Cher et Selles-sur Cher (activité économique, poids démographique, niveau d'équipement),

Une urbanisation désorganisée favorisant la consommation et le mitage des espaces naturels et agricoles

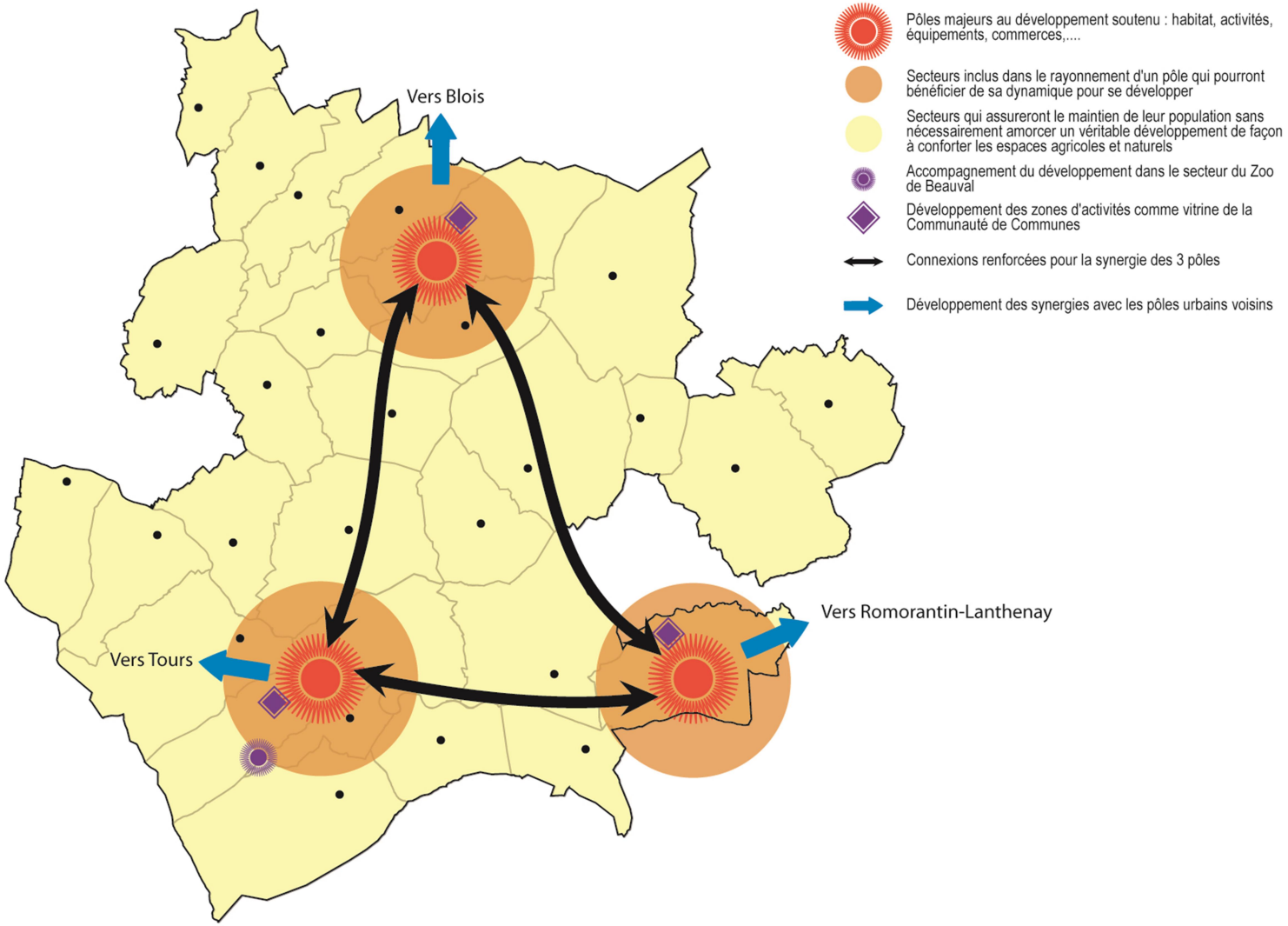
Principes généraux :

Soutenir un développement démographique et économique accru sur les pôles urbains de Contres, Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher

Préserver les caractéristiques environnementales et paysagères sur le reste du territoire afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

Le dynamisme des 3 pôles permet de valoriser l'ensemble du territoire pour le rendre plus attractif.

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Une diminution de la fragmentation et de la consommation des milieux naturels et agricoles Une augmentation de l'attractivité du territoire par la valorisation des principaux espaces agricoles et naturels Le renforcement du dynamisme des polarités économiques pourvoyeuses d'emplois L'accueil d'équipements structurants, plus spécialisés, avec un rayonnement plus large Une amélioration des déplacements au sein des pôles, entre les pôles et vers les grandes agglomérations départementales L'accueil de population sur les pôles et les secteurs sous leur influence	Le risque d'une disparition progressive de la vie locale (équipements, commerces et services de proximité) Un appauvrissement général des communes éloignées des pôles Une consommation accrue d'espaces agricoles et naturels autour des 3 pôles Une utilisation contrainte de l'automobile en dehors des pôles en raison de la concentration des principaux équipements, commerces et services au sein des trois polarités majeures.


Vers Blois
Vers Tours
Vers Romorantin-Lanthenay
Pôles majeurs au développement soutenu : habitat, activités, équipements, commerces,....
Secteurs inclus dans le rayonnement d'un pôle qui pourront bénéficier de sa dynamique pour se développer
Secteurs qui assureront le maintien de leur population sans nécessairement amorcer un véritable développement de façon à conforter les espaces agricoles et naturels
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval
Développement des zones d'activités comme vitrine de la Communauté de Communes
Connexions renforcées pour la synergie des 3 pôles
Développement des synergies avec les pôles urbains voisins

SCENARIO N°2 : UN DEVELOPPEMENT S'APPUYANT SUR LES DIFFERENTS NIVEAUX DE CENTRALITE

Constats de départ :

Un déclin démographique des communes-pôles de Contres, Saint-Aignan, Noyers-sur-Cher et Selles-sur Cher

Une attractivité renforcée des polarités intermédiaires et communales rurales

L'importance de maintenir et renforcer des équipements, commerces et services de proximité sur l'ensemble des communes pour le dynamisme de la vie locale

Principes généraux :

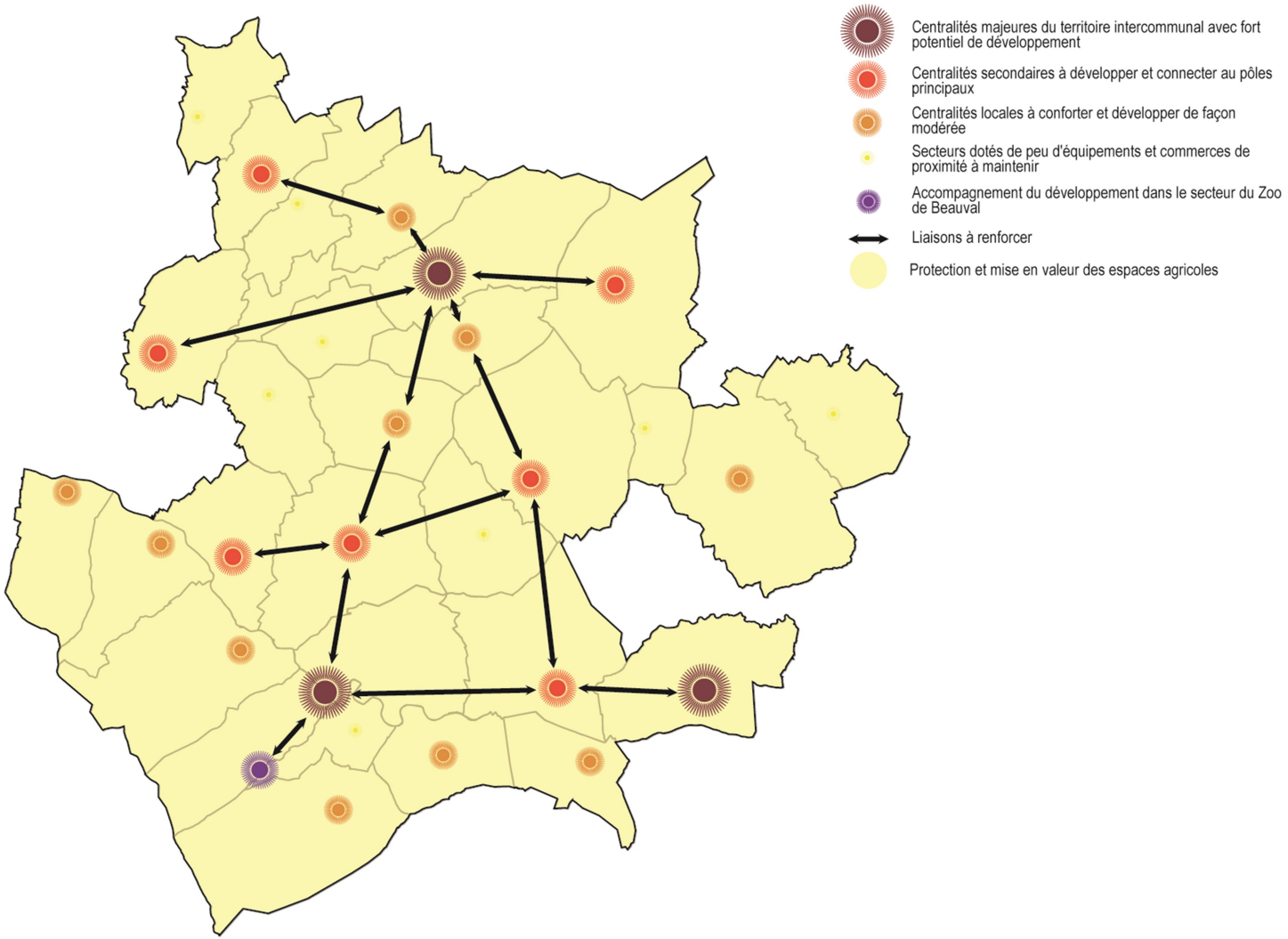
S'appuyer sur la structure territoriale existante

Maintenir et développer le dynamisme des polarités intermédiaires et locales.

Développer les connexions pour faciliter les déplacements (tous modes) entre les centralités

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Un développement organisé s'inscrivant dans la continuité de la structure territoriale Une réflexion en matière de répartition de l'offre en équipements, commerces et services d'intérêt local et intercommunal à l'échelle du territoire Un renforcement de la vie locale par le maintien et le développement des équipements, commerces et services de proximité L'accueil de population et d'activités économiques proportionnellement à l'attractivité des différentes échelles du territoire (au regard de leur niveau d'équipement et des aménités urbaines qu'elles proposent) Un développement réparti structurellement sur le territoire limitant la concentration des impacts liés à l'urbanisation et favorisant la réduction des déplacements automobile pour les besoins du quotidien	Une urbanisation répartie structurellement favorisant davantage le mitage des espaces naturels et agricoles Un scénario d'aménagement impliquant un développement du réseau de transport permettant la desserte des différentes échelles de centralités Une limitation de la possibilité d'accueillir de grands équipements d'intérêt intercommunal

CARTOGRAPHIE SYNTHETIQUE DU SCENARIO D'AMENAGEMENT N°2



SCENARIO N°3 : UN DEVELOPPEMENT PARTAGE ET UN AMENAGEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Constats de départ :

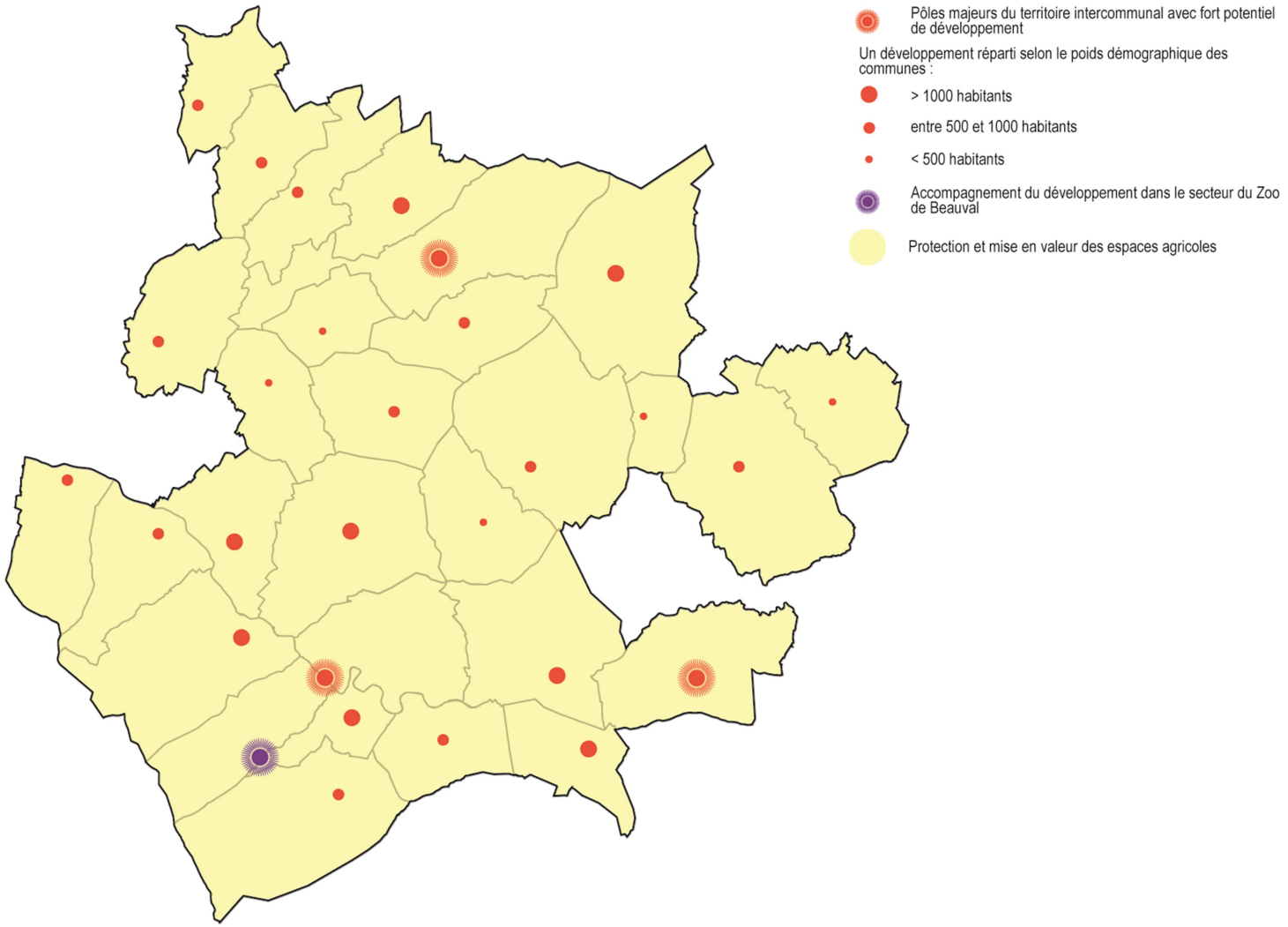
Un développement hétérogène des communes : certaines communes en déclin et d'autres en forte croissance.

Principes généraux :

Permettre le développement de chaque commune proportionnellement à leur poids et leur dynamisme démographique et économique

AVANTAGES	INCONVENIENTS
La poursuite des tendances de développement actuelle offrant des possibilités de développement pour chacune des communes Le maintien de la vie locale : développement de petits commerces et services de proximité Le confortement du mode de vie rural propre au territoire	L'absence d'organisation structurelle du développement territorial participant à un développement concurrentiel plutôt que solidaire des communes Une urbanisation répartie sur l'ensemble du territoire participant à la fragmentation des milieux naturels et agricoles Une utilisation contrainte de l'automobile en dehors des pôles en raison de l'absence d'organisation de l'offre en équipements, commerces et services d'intérêt locale et intercommunale Une limitation de la possibilité d'accueillir de grands équipements d'intérêt intercommunal

CARTOGRAPHIE SYNTHETIQUE DU SCENARIO D'AMENAGEMENT N°3



SCENARIO N°4 : UN DEVELOPPEMENT S'APPUYANT SUR LES ATOUTS DIVERSIFIES DU TERRITOIRE

Constats de départ :

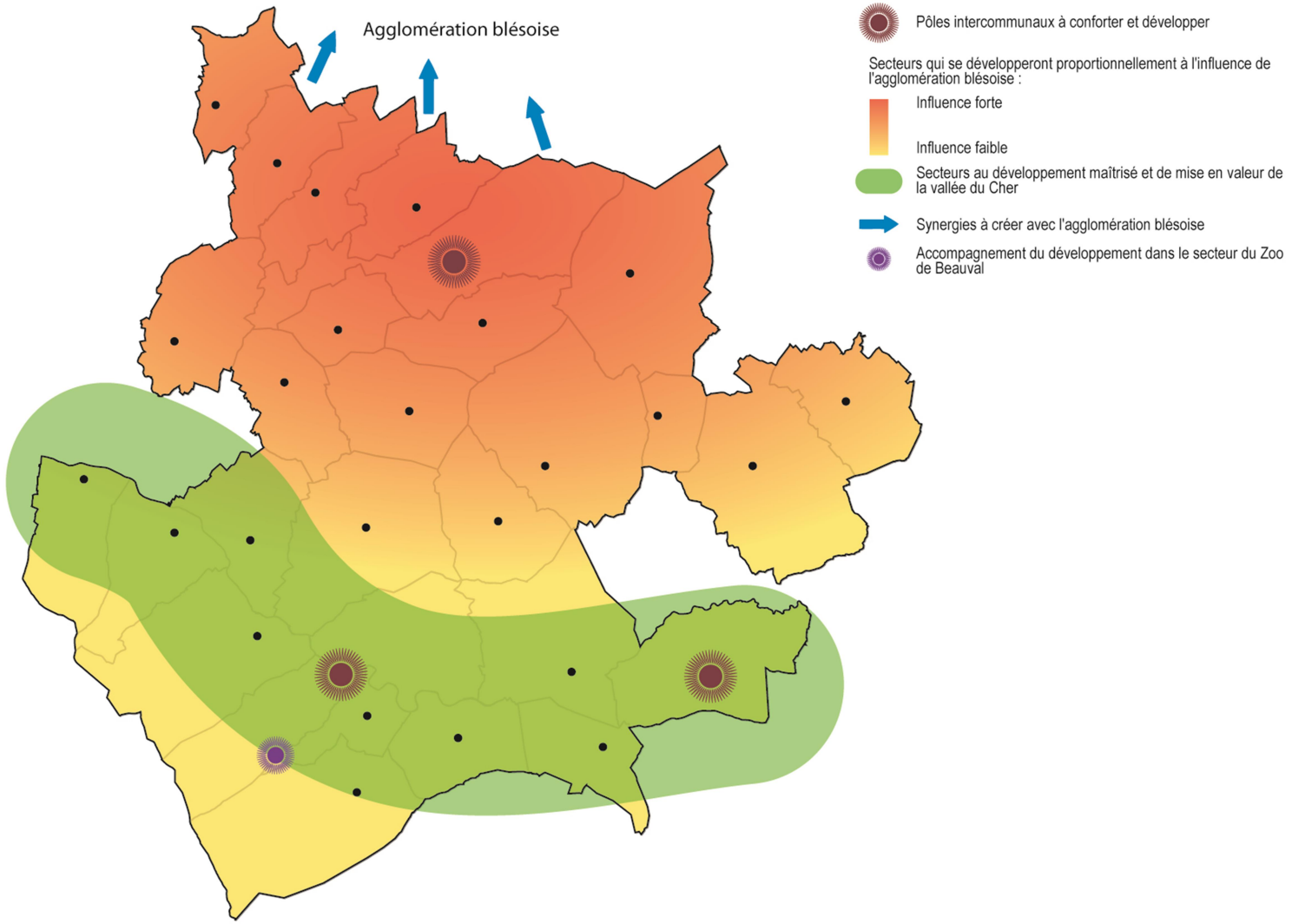
Une dynamique territoriale marquée par la proximité de l'Agglomération Blésoise au Nord et par la Vallée du Cher au Suf

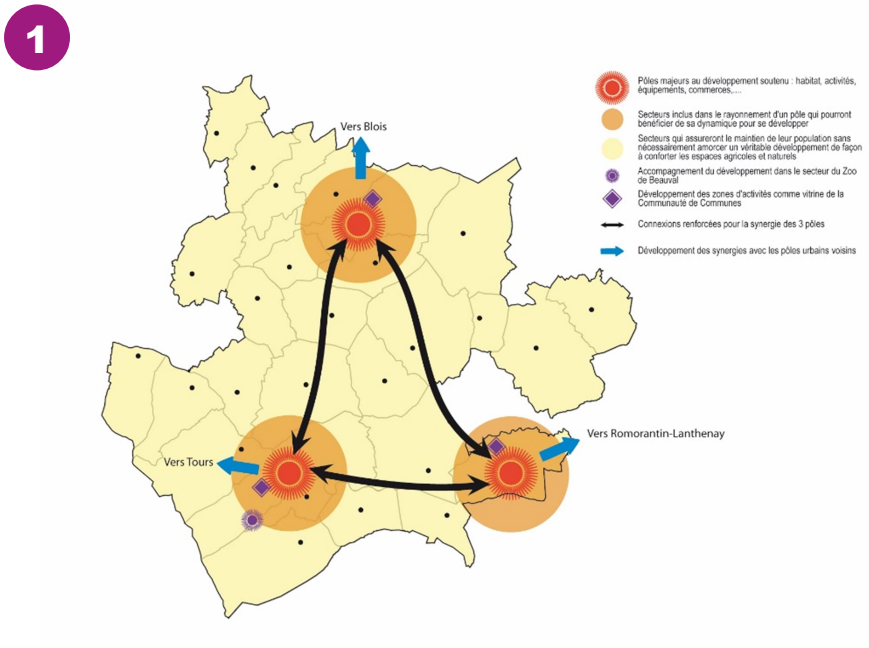
Principes généraux :

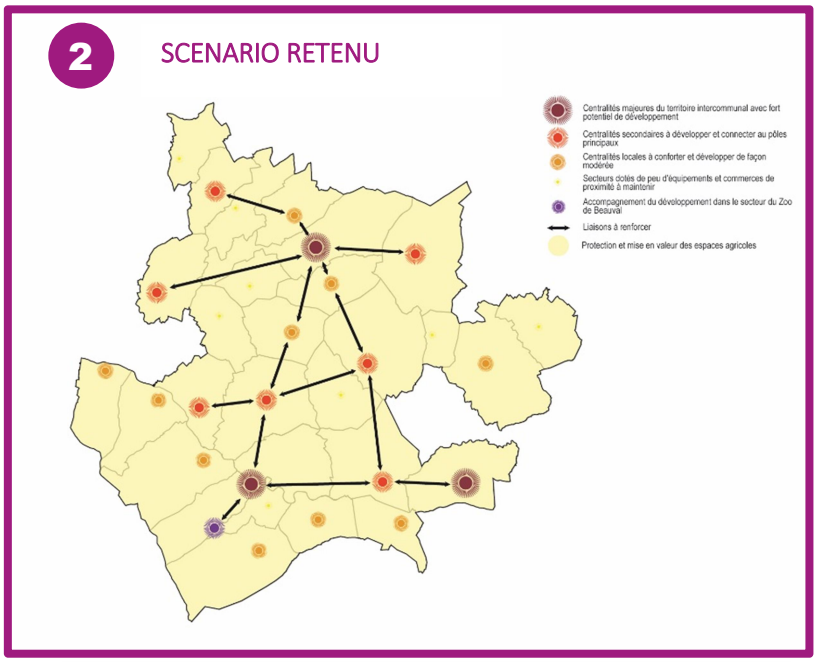
Profiter de la proximité et du dynamisme de l'Agglomération Blésoise pour renforcer les connexions avec cette dernière et développement les communes au Nord du territoire

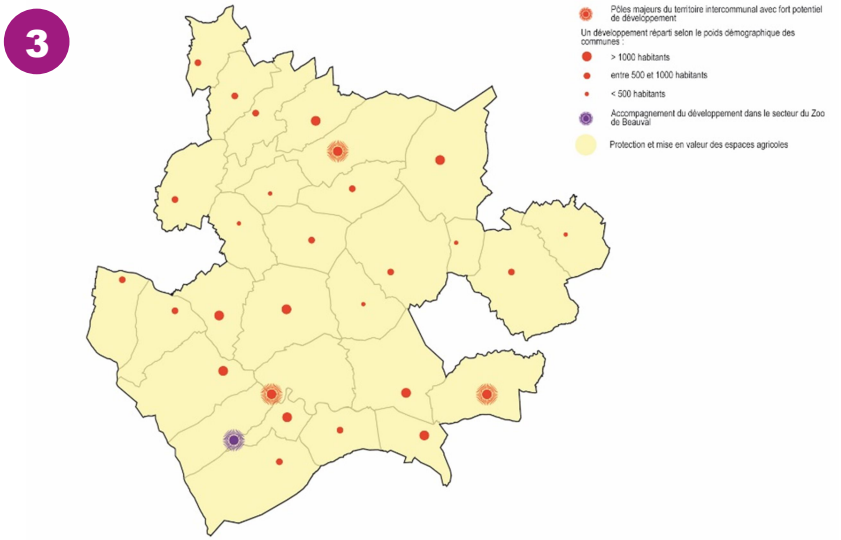
Permettre un développement apaisé et tourné vers la mise en valeur de la Vallée du Cher, son identité, son patrimoine, ses paysages pour les communes du Sud du territoire

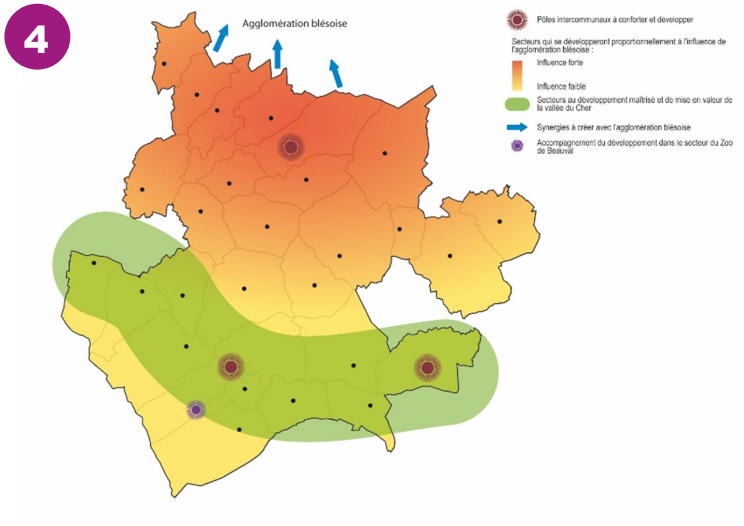
AVANTAGES	INCONVENIENTS
Un développement reposant sur les identités et les spécificités du territoire permettant la mise en valeur de ses atouts Un soutien à l'activité touristique et économique Une hausse de l'attractivité du territoire Un développement complémentaire des différents secteurs du territoire	Des connexions et synergies Nord/Sud moins valorisées Un développement moindre dans le Sud du territoire Risque de délaissement de la partie centrale de l'intercommunalité Un impact de l'urbanisation accru sur la partie nord du territoire (consommation et mitage des espaces agricoles et naturels)


Agglomération blésoise
Pôles intercommunaux à conforter et développer
Secteurs qui se développeront proportionnellement à l'influence de l'agglomération blésoise :
Influence forte
Influence faible
Secteurs au développement maîtrisé et de mise en valeur de la vallée du Cher
Synergies à créer avec l'agglomération blésoise
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval


1
Vers Blois
Vers Tours
Vers Romorantin-Lanthenay
Pôles majeurs au développement soutenu : habitat, activités, équipements, commerces,...
Secteurs inclus dans le rayonnement d'un pôle qui pourront bénéficier de sa dynamique pour se développer
Secteurs qui assureront le maintien de leur population sans nécessairement amorcer un véritable développement de façon à conforter les espaces agricoles et naturels
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval
Développement des zones d'activités comme vitrine de la Communauté de Communes
Connexions renforcées pour la synergie des 3 pôles
Développement des synergies avec les pôles urbains voisins


2
SCENARIO RETENU
Centralités majeures du territoire intercommunal avec fort potentiel de développement
Centralités secondaires à développer et connecter au pôles principaux
Centralités locales à conforter et développer de façon modérée
Secteurs dotés de peu d'équipements et commerces de proximité à maintenir
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval
Liaisons à renforcer
Protection et mise en valeur des espaces agricoles


3
Pôles majeurs du territoire intercommunal avec fort potentiel de développement
Un développement réparti selon le poids démographique des communes :
> 1000 habitants
entre 500 et 1000 habitants
< 500 habitants
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval
Protection et mise en valeur des espaces agricoles


4
Agglomération blésoise
Pôles intercommunaux à conforter et développer
Secteurs qui se développeront proportionnellement à l'influence de l'agglomération blésoise :
Influence forte
Influence faible
Secteurs au développement maîtrisé et de mise en valeur de la vallée du Cher
Synergies à créer avec l'agglomération blésoise
Accompagnement du développement dans le secteur du Zoo de Beauval

2. MOTIVATION DU CHOIX DU SCENARIO RETENU

Ces scénarios ont fait l'objet d'échanges et de débat qui ont conduit à retenir le scénario d'aménagement n°2 pour répondre aux orientations suivantes:

1. Conforter la **structure actuelle du territoire** en organisant le développement autour des **différentes échelles de polarités**

2. Inscrire le développement intercommunal dans une démarche structurée organisant une **répartition équitable du développement**

3. Définir un projet de territoire favorisant la **cohérence territoriale** et la **solidarité** entre les communes

4. Permettre à la fois le **renforcement du dynamisme de la vie locale sur l'ensemble du territoire** par le maintien et le développement des équipements, commerces et services de proximité et à la fois le développement d'une **offre économique et en équipements d'intérêt intercommunale au sein des polarités majeures.**

5. Développer **le maillage du réseau de transport** (tous modes) afin de favoriser les **connexions et échanges entre les communes**

3. TRADUCTION DU SCENARIO RETENU EN MATIERE DE REPARTITION DU BESOIN EN LOGEMENT

Le scénario de développement retenu a permis de déterminer une clé de répartition du besoin en logements par groupe de communes. Quatre groupes de communes ont été constitués, correspondant aux différents niveaux de centralités identifiées :

1. **Les centralités majeures à fort développement :** Elles jouent un rôle de communes pôles et accueillent la majorité de la production de logements.
2. **Les centralités secondaires à développer :** Elles constituent l'interface entre les communes pôles et les centralités locales et accueillent un développement modéré.
3. **Les centralités locales à conforter :** Elles jouent un rôle de centralités relais sur l'ensemble du territoire et accueillent un développement modéré.
4. **Les communes rurales à maintenir :** Elles sont les garantes de l'identité rurale du territoire offrent une opportunité de développement restreint.

La répartition des besoins de production de logements pour accueillir le développement démographique du territoire a été définie en tenant compte des facteurs suivants:

- Le poids démographique de chaque groupe de communes,
- Le gain de population entre 1999 et 2013 par groupe de communes,
- Le niveau d'équipements et services par groupe de communes.

La prise en compte de ces facteurs permet d'assurer un confortement de la structure actuelle du territoire autour des différents niveaux de centralités sans pour autant délaisser les polarités locales et les communes rurales. Le principe de solidarité et d'équité territoriale est au cœur du scénario de répartition retenu et permettra à chaque commune de se développer au regard de son poids démographique au sein de la CCV2C et de son niveau d'équipements et services et de son offre économique.

L'analyse de ces différents facteurs a conduit à la clé de répartition suivante :

Les centralités majeures accueilleront 42% du développement démographique c'est-à-dire environ 1 878 habitants supplémentaires et 1 040 logements nouveaux.

Les centralités secondaires accueilleront 24% du développement démographique c'est-à-dire environ 1 074 habitants supplémentaires et 595 logements nouveaux.

Les centralités locales accueilleront 24% du développement démographique c'est-à-dire environ 1 072 habitants supplémentaires et 594 logements nouveaux.

Les communes rurales accueilleront 10% du développement démographique c'est-à-dire environ 448 habitants supplémentaires et 248 logements nouveaux.

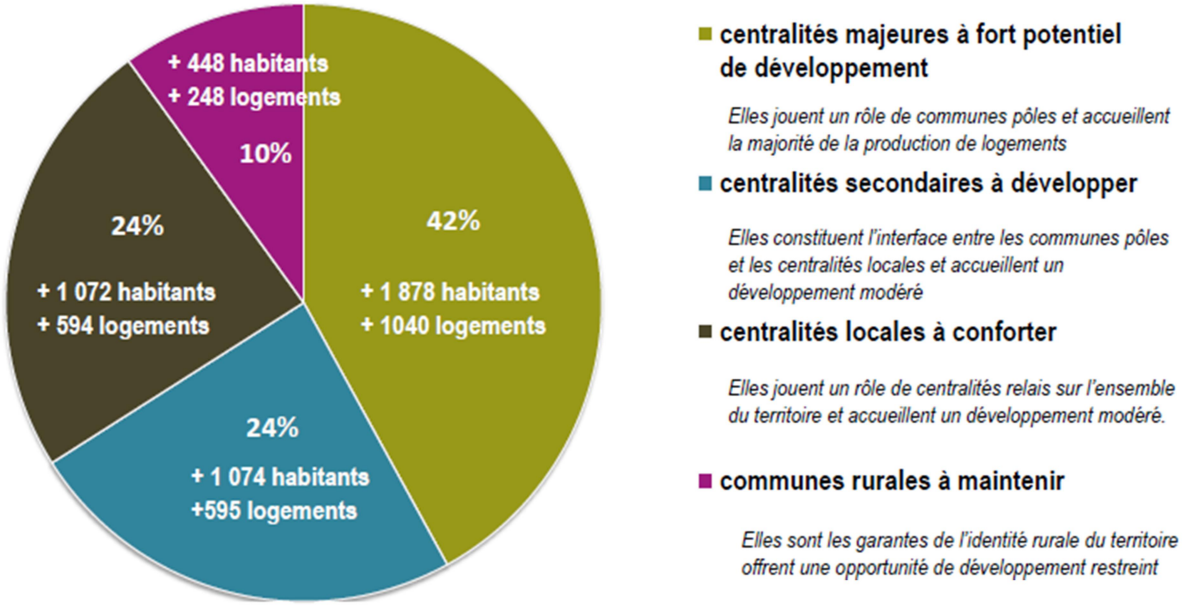


Tableau récapitulatif de l'affectation du développement démographique par groupe de communes

Répartition par catégorie en fonction du scénario d'aménagement choisi		Données de cadrage									Clé de répartition du développement par catégorie (gain de population et logements supplémentaires nécessaires)	
Catégorie	Communes de la catégorie	Population communale INSEE 2013 – Nombre hab	Population communale INSEE 1999 – Nombre hab	Population communale INSEE 2013 - % / CCV2C	Population totale du groupe INSEE 2013	Gain de population entre 1999 et 2013	Gain total de population du groupe entre 1999 et 2013	Logements neufs ACE 2006-2015	Equipements et services (source : BPE 2015)	Equipements et services totaux du groupe (source : BPE 2015)	% développement affecté au groupe (PADD)	Nombre approximatif de logements supplémentaires à produire sur 10 ans pour la catégorie
Les 3 centralités majeures – à fort développement	Contres	3530	3268	10,2%	13826	262	433	167	164	558	42%	1040
	Noyers-sur-Cher	2773	2602	8,0%		171		51	102			
	Saint-Aignan-sur-Cher	2902	3542	8,4%		0		37	140			
	Selles-sur-Cher	4621	4775	13,3%		0		110	152			
Les centralités secondaires – à développer	Châtillon-sur-Cher	1731	1516	5,0%	8658	215	1111	75	40	231	24%	594
	Chémery	979	849	2,8%		130		41	41			
	Fougères-sur Bièvre	811	653	2,3%		158		40	23			
	Saint-Romain-sur-Cher	1503	1289	4,3%		214		63	31			
	Soings-en-Sologne	1610	1314	4,6%		296		89	49			
	Thenay	847	803	2,4%		44		35	20			
	Thésée	1177	1123	3,4%		54		33	27			
Les centralités locales – à conforter	Angé	874	791	2,5%	8613	83	1230	31	19	180	24%	594
	Feings	726	529	2,1%		197		35	12			
	Fresnes	1136	808	3,3%		328		94	18			
	Mareuil-sur-Cher	1131	957	3,3%		174		57	25			
	Meusnes	1083	945	3,1%		138		29	35			
	Ouchamps	779	803	2,2%		0		26	13			
	Pouillé	806	754	2,3%		52		20	20			
	Sassay	974	730	2,8%		244		98	16			
	Seigy	1104	1090	3,2%		14		33	22			
Les communes rurales – à maintenir	Châteauvieux	547	575	1,6%	3531	0	437	5	16	73	10%	248
	Choussy	336	234	1,0%		102		11	5			
	Couddes	521	486	1,5%		35		16	6			
	Couffy	525	557	1,5%		0		11	13			
	Gy-en-Sologne	510	449	1,5%		61		13	13			
	Lassay-sur-Croisne	252	184	0,7%		68		15	6			
	Méhers	353	257	1,0%		96		15	5			
	Oisly	355	310	1,0%		45		21	8			
	Rougeou	132	102	0,4%		30		15	1			
CCV2C		34628	32295	100,0%	34628	3211	3211	1286	1042	1042	100,00%	2475

A partir de cette répartition par groupe de communes, un pourcentage de développement a été affecté à chaque commune. Plusieurs options ont alors été étudiées :

- **Scénario n°1 :** une répartition égale au sein de chaque groupe de communes.
- **Scénario n°2 :** une répartition selon le poids démographique de chaque commune par rapport à la CCV2C.
- **Scénario n°3 :** une répartition selon le niveau d'équipements de chaque commune par rapport à la CCV2C.
- **Scénario n°4 :** une répartition mixte prenant en compte un faisceau de critères pondérés : le poids démographique (coefficient 1), le niveau d'équipements (coefficient 0,5) et le gain de population (coefficient de 0,5).

Le choix s'est porté sur l'option n°2 dans un souci de cohérence avec le scénario de développement retenu et le principe de solidarité et d'équité territoriale qui le sous-tend.

Tableau récapitulatif de l'affectation du développement démographique par commune

Répartition par catégorie en fonction du scénario d'aménagement choisi		Données de cadrage	Clé de répartition du développement par catégorie (gain de population et logements supplémentaires nécessaires)		Clés de répartition : % de développement affecté à chaque commune / CCV2C				Nombre approximatif de logements supplémentaires à produire sur 10 ans pour la commune en fonction du scénario			
Catégorie	Communes de la catégorie	Population communale INSEE 2013 – Nombre hab	% développement affecté au groupe (PADD)	Nombre approximatif de logements supplémentaires à produire sur 10 ans pour la catégorie	Répartition par poids démographique / CCV2C	Répartition égale	Répartition par niveau d'équipements / CCV2C	Répartition mixte prenant en compte le poids démographique (coeff 1), le niveau d'équipements (coeff 0,5 et le gain d'habitants (coeff 0,5) / CCV2C	Scénario 1 : Répartition égale	Scénario 2 : Répartition selon le poids démographique	Scénario 3 : répartition selon le niveau d'équipements	Scénario 4 : Répartition mixte
Les 3 centralités majeures – à fort développement	Contres	3530	42%	1040	10,7%	10,5%	12,3%	14,8%	260	265	306	366
	Noyers-sur-Cher	2773			8,4%	10,5%	7,7%	10,3%	260	208	190	254
	Saint-Aignan-sur-Cher	2902			8,8%	10,5%	10,5%	7,0%	260	218	261	174
	Selles-sur-Cher	4621			14,0%	10,5%	11,4%	9,9%	260	347	283	245
Les centralités secondaires – à développer	Châtillon-sur-Cher	1731	24%	594	4,8%	3,4%	4,2%	4,6%	85	119	103	114
	Chémery	979			2,7%	3,4%	4,3%	3,1%	85	67	105	77
	Fougères-sur Bièvre	811			2,2%	3,4%	2,4%	2,6%	85	56	59	64
	Saint-Romain-sur-Cher	1503			4,2%	3,4%	3,2%	4,0%	85	103	80	100
	Soings-en-Sologne	1610			4,5%	3,4%	5,1%	5,1%	85	110	126	126
	Thenay	847			2,3%	3,4%	2,1%	1,9%	85	58	51	48
	Thésée	1177			3,3%	3,4%	2,8%	2,6%	85	81	69	65
Les centralités locales – à conforter	Angé	874	24%	594	2,4%	2,7%	2,5%	2,3%	66	60	63	56
	Feings	726			2,0%	2,7%	1,6%	2,4%	66	50	40	59
	Fresnes	1136			3,2%	2,7%	2,4%	3,8%	66	78	59	94
	Mareuil-sur-Cher	1131			3,2%	2,7%	3,3%	3,3%	66	78	83	81
	Meusnes	1083			3,0%	2,7%	4,7%	3,3%	66	75	116	83
	Ouchamps	779			2,2%	2,7%	1,7%	1,5%	66	54	43	38
	Pouillé	806			2,2%	2,7%	2,7%	2,0%	66	56	66	51
	Sassay	974			2,7%	2,7%	2,1%	3,1%	66	67	53	76
	Seigy	1104			3,1%	2,7%	2,9%	2,3%	66	76	73	58
Les communes rurales – à maintenir	Châteauvieux	547	10%	248	1,5%	1,1%	2,2%	1,3%	28	38	54	33
	Choussy	336			1,0%	1,1%	0,7%	1,2%	28	24	17	30
	Couddes	521			1,5%	1,1%	0,8%	1,1%	28	37	20	28
	Couffy	525			1,5%	1,1%	1,8%	1,2%	28	37	44	29
	Gy-en-Sologne	510			1,4%	1,1%	1,8%	1,5%	28	36	44	38
	Lassay-sur-Croisne	252			0,7%	1,1%	0,8%	1,0%	28	18	20	24
	Méhers	353			1,0%	1,1%	0,7%	1,2%	28	25	17	30
	Oisly	355			1,0%	1,1%	1,1%	1,0%	28	25	27	26
	Rougeou	132			0,4%	1,1%	0,1%	0,4%	28	9	3	10
CCV2C		34628	100,00%	2475	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	2475	2475	2475	2475

SECTION 4 : JUSTIFICATION DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR) a renforcé les obligations en matière de réduction de la consommation d'espaces. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit désormais fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation doit, quant à lui, justifier les objectifs chiffrés définis par le PADD (article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, la présente section vise à présenter l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (article L.151-4 du Code de l'urbanisme) et à justifier la cohérence des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis au regard de cette analyse et du projet de territoire de l'ex CCV2C.

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION D'HABITAT

Le territoire de l'ex-CCV2C ne disposant pas de Schéma de Cohérence Territorial, les objectifs de modération de la consommation d'espaces ont été définis au regard de l'analyse du potentiel de production de logements en renouvellement et en densification.

1. ETAPE N°1 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT ET EN DENSIFICATION

L'analyse de la capacité de production de logements en renouvellement et en densification consiste à comptabiliser les logements susceptibles d'être créés par la mise en œuvre de trois phénomènes :



1. La **résorption de la vacance**

Rappel : le phénomène de résorption de la vacance a été analysé et comptabilisé dans le cadre de l'estimation des besoins en logements pour le maintien de la population (p15 et 16).



2. Le **changement de destination vers l'habitat**



Rappel : le phénomène de création de logement par changement de destination a été analysé et comptabilisé dans le cadre de l'estimation des besoins en logements pour le maintien de la population (p13).

3. La densification **au sein des enveloppes bâties des entités identifiées comme pouvant accueillir des constructions neuves**



Sur la période 2008-2013, le territoire de l'ex-CCV2C a connu une augmentation du taux de vacance des logements passant de 8,23% à 10,67%.

Plusieurs facteurs doivent être pris en compte dans l'estimation de l'évolution de la vacance à horizon 2029 :

- Les caractéristiques du bâti sur le territoire : des logements anciens (36% réalisés avant 1946 et 80% avant 1990) et majoritairement de grande taille (4,4 pièces en moyenne) parfois en inadéquation avec les exigences énergétiques actuelles, l'évolution de la taille des ménages et des modes d'habiter,
- Les tendances structurelles à l'échelle nationale et notamment le développement de la concurrence des constructions neuves par rapport à l'existant,
- Les politiques publiques locales visant à inciter à la réhabilitation des logements vacants.

L'analyse de l'évolution de la vacance sur la période 2008-2013, a permis d'identifier un réel enjeu en matière de remobilisation des logements vacants sur le territoire. Un inventaire des logements vacants de longue durée a été réalisé à l'échelle du territoire de l'ex-CCV2C. Un repérage de terrain a été effectué par les communes afin de remplir le tableau d'analyse multicritères ci-dessous.

Référence cadastrale (à défaut l'adresse)	Ancienneté de la vacance			Époque de construction				Typologie du logement			Type de propriétaire						État du logement					Raisons supposées / connues de la vacance							Commentaires
	Moins de 1 an	de 1 à 3 ans	plus de 3 ans	Avant 1949	de 1950 à 1975	de 1976 à 1989	depuis 1990	1 - 2 pièces	3 - 4 pièces	5 pièces et +	Pers. physique individuelle	Pers. physiques multiples	Personne morale	Public	Bailleur social	Autres : précisez	Bon	Assez bon	Passable	Médiocre	Mauvais	Obsolescence	Inadapté à la demande	Désintérêt	Rétention / réservation	Difficultés de succession	Travaux	Autres : précisez	
Exemple : 000 BS 59	X			X				X					X							X		X							

Sur les 29 communes de la CCV2C, 23 ont retourné l'inventaire des logements vacants sur leur commune. Cet inventaire a permis d'identifier 400 logements vacants de longue durée sur les 23 communes ayant répondu.

Pour les communes n'ayant pas retourné le tableau d'analyse des logements vacants complétés, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer le nombre de logements vacants de longue durée. Pour réaliser cette extrapolation, a été calculé le pourcentage de logements vacants longue durée identifiés sur les 23 communes ayant répondu par rapport au nombre de logements vacants identifiés par l'INSEE en 2016. A ce titre, les logements vacants de longue durée représentent 36% des logements vacants identifiés par l'INSEE sur les 23 communes ayant répondu. Afin d'extrapoler les résultats sur les communes n'ayant répondu, un pourcentage de 36% a été retenu sur le nombre de logements vacants répertoriés par l'INSEE.

A partir de cette extrapolation, le nombre de logements vacants de longue durée à l'échelle du territoire de l'ex-CCV2C est estimé à 732 logements vacants de longue durée.

A partir d'une analyse des caractéristiques des logements vacants repérés (ancienneté, état et typologie du logement, type de propriétaire, cause supposée de la vacance), une analyse approfondie du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants a été réalisée.

Cette analyse multicritères a été effectuée à partir de la grille de notation reportée ci-contre.

Tableau d'analyse multicritères des logements vacants

		Cotation
Ancienneté de la vacance	Moins de 1 an	2
	de 1 à 3 ans	1
	plus de 3 ans	0
Époque de construction	Avant 1949	hc
	de 1950 à 1975	hc
	de 1976 à 1989	hc
Typologie du logement	depuis 1990	hc
	1 - 2 pièces	hc
	3 - 4 pièces	hc
	5 pièces et +	hc
Type de propriétaire	Pers. physique individuelle	2
	Pers. physiques multiples	1
	Personne morale	3
	Public	5
	Bailleur social	4
	Autres : précisez	/
État du logement	Bon	5
	AB	4
	Passable	3
	Médiocre	1
	Mauvais	0
Raisons supposées / connues de la vacance	Obsolescence	0
	Inadapté à la demande	3
	Désintérêt	2
	Rétention / réservation	3
	Difficultés de succession	3
	Travaux	5
	Raisons multiples dont présence de travaux	5
	Raisons multiples dont obsolescence du logement	0
	Autres	/
Note max		17

Pour chaque critère, a été attribuée une notation à chaque logement. La note maximum susceptible d'être obtenue est de 17 points. La définition du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants repose sur le principe de cotation suivant :

- Moins de 7 points : Remobilisation difficile
- De 7 à 9 points : Remobilisation compliquée
- Au-delà de 10 points : Remobilisation assez facile

Les logements ayant obtenu une note entre 0 et 9 (remobilisation difficile où compliquée) n'ont pas été retenus pour la réponse aux besoins en logements dans les 10 ans, l'échéance de remobilisation étant estimée supérieure à 10 ans.

Analyse du degré de difficulté de remobilisation des logements vacants pour les 23 communes ayant retourné le tableau complété

Commune	Remobilisation difficile	Remobilisation compliquée	Remobilisation assez facile	Total
Angé*	11	6		17
Chateauvieux	3	4	1	8
Châtillon*	31			31
chemery	6	4	4	14
Choussy	2	1	2	5
Couddes	3	3	1	7
Couffy	5	14	4	23
Feings	1	3		4
Fresnes		3	1	4
Mareuil	6	3	1	10
Méhers*	7			7
Noyers-sur-Cher	20	18	6	44
Oisly	5	1	1	7
Ouchamps	3	7	3	13
Pouillé	13	7	2	22
Saint-Romain-sur-Cher	13	4	3	20
Sassay*	17			17
Seigy	15	22	10	47
Soings en Sologne	6	4		10
Thenay	40			40
Fougères-sur-Bièvre	5	3		8
Meusnes*	28	1		29
Thésée	8	3	2	13
Total général	**248**	**111**	**41**	**400**

Pour les communes n'ayant pas retourné le tableau d'analyse des logements vacants complétés ainsi que pour les communes n'ayant pas fourni l'ensemble des données nécessaires à l'analyse*, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer un objectif de remobilisation cohérent. Pour ce faire, un pourcentage de 20% a été retenu sur le nombre de logements vacants de longue durée estimés. Il correspond au pourcentage de logements vacants inventoriés avec un niveau d'information suffisante sur le total de logements vacants inventoriés avec un niveau d'information suffisante.

	Remobilisation difficile	Remobilisation compliquée	Remobilisation assez facile	Total
Nombre de logements vacants inventoriés sur la base des données non suffisamment renseignées	173	23		196
% par rapport au total de logements vacants inventoriés sur la base des données non suffisamment renseignées	88%	12%	0%	100%
Nombre de logements vacants inventoriés sur la base des données suffisamment renseignées	73	89	41	204
% par rapport au total de logements vacants inventoriés sur la base des données suffisamment renseignées	36%	44%	20%	100%

Cette extrapolation conclut à une estimation de la capacité de remobilisation « assez facile » de 95 logements vacants supplémentaires pour les communes n'ayant pas répondu ou ayant fourni des données non complètes.

Au total, l'objectif de remobilisation de logements vacants retenu dans le cadre du projet de territoire est donc de 136 logements ce qui correspond à un taux de vacance projeté à horizon 2029 de 8,63% à l'échelle de l'ex-CCV2C. Cet objectif est ambitieux et correspond à une politique territorial volontariste en matière de réhabilitation des logements vacants reposant notamment sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée sur le territoire de la CCV2C.

Tableau récapitulatif du nombre de logements vacants remobilisables

	Nombre de logements vacants					Nombre de logements vacants remobilisables		
Commune	Nbre de logements vacants (inventaire)	Estimation logement vacants	Nbre de logements vacants (Insee)	Nbre de logements (Insee)	Taux vacance Insee	Nbre de logements remobilisables (inventaire)	Estimation logements remobilisables	
Angé	17		45	437	10,4%		4	4
Chateauvieux	8		24	311	7,7%	1		1
Châtillon-sur-Cher	31		107	962	11,1%		6	6
Chémery	14		46	524	8,7%	4		4
Choussy	5		12	168	7,2%	2		2
Contres	nr	67	186	1834	10,1%		14	14
Couddes	7		34	292	11,6%	1		1
Couffy	23		31	335	9,3%	4		4
Feings	4		25	334	7,5%	0		0
Fougères-sur-Bièvre	8		32	378	8,5%	0		0
Fresnes	4		31	509	6,1%	1		1
Gy-en-Sologne	nr	7	19	309	6,1%		1	1
Lassay-sur-Croisne	0		6	132	4,5%		0	0
Mareuil	10		53	665	8,0%	1		1
Méhers	7		23	187	12,3%		1	1
Meusnes	29		81	688	11,7%		6	6
Noyers-sur-Cher	44		161	1518	10,6%	6		6
Oisly	7		16	182	8,9%	1		1
Ouchamps	13		25	390	6,5%	3		3
Pouillé	22		29	449	6,5%	2		2
Rougeou	nr	0	0	60	0,0%		0	0
Saint-Aignan	nr	106	292	1836	15,9%		21	21
Saint-Romain-sur-Cher	20		53	788	6,7%	3	0	3
Sassay	17	17	37	422	8,8%		3	3
Seigy	47		72	642	11,2%	10		10
Selles-sur-Cher	nr	152	418	2630	15,9%		30	30
Soings en Sologne	10		45	786	5,7%	0		0
Thenay	40		44	466	9,5%		8	8
Thésée	13		70	677	10,4%	2	0	2
CC V2C	**400**	**349**	**2017**	**18910**	**10,7%**	**41**	**95**	136
	749					**136**		
						18,2%		



Le changement de destination de bâtiments pour la création de nouveaux logements constitue une deuxième réponse au besoin de production de logements en renouvellement urbain.

Pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles, un travail de repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet dans l'avenir d'un changement de destination pour devenir de l'habitat a été réalisé par chacune des communes.

Plusieurs critères de sélection ont été établis :

♦ **Critères éliminatoires**

- La présence de zones de risques naturels (exemple : zones inondables, retrait-gonflement des argiles, …) en particulier en secteurs soumis à un aléa moyen ou fort ;
- La présence d'un périmètre sanitaire généré par un bâtiment d'élevage.

♦ **Autres critères pris en compte**

- Les bâtiments doivent présenter un intérêt architectural au regard des caractéristiques locales,
- Les murs porteurs des bâtiments ne doivent pas être endommagés de manière significative ou avoir disparu,
- Les terrains d'assiette doivent être desservis par les réseaux à proximité (eau potable, assainissement et électricité).

Sur le territoire de l'ex-CCV2C, **284 bâtiments** pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

Cependant, l'ensemble du potentiel ne se traduira pas par la création d'un logement dans les 10 ans (2019-2029) :

- Soit parce que les propriétaires n'envisagent pas de créer un logement, ou à très long terme (au-delà des 10 ans) ;
- Soit parce que le projet ne concerne pas du logement (ex : hébergement touristique).

Ainsi, au vu du nombre de logements réalisés par changement de destination répertoriés au cours des dix dernières années (38 logements sur le territoire intercommunal entre 2006 et 2015), un coefficient de réalisation de 20 % a été retenu sur les 10 ans à venir (2019-2029).

Ce coefficient permet d'estimer au plus juste le nombre de logements susceptibles d'être créés par changement de destination dans les 10 ans, suivant une hypothèse réaliste.

Le coefficient de 20% ayant été appliqué à l'échelle de chaque commune, cela représente un total de 58 logements nouveaux créés par changement de destination pour la période 2019-2029.

Tableau récapitulatif des potentiels de changement de destination par commune

D'après le scénario retenu	Changement de destination (CD)		
	Potentiel CD identifié	Objectif CD à mobiliser sur 10 ans	% de CD à mobiliser / CCV2C
CC Val de Cher Controis		**58**	**100,0%**
Angé	4	1	1,7%
Châteauvieux	5	1	1,7%
Châtillon sur Cher	12	2	3,4%
Chémery	0	0	0,0%
Choussy	3	1	1,7%
Contres	53	11	19,0%
Couddes	4	1	1,7%
Couffy	0	0	0,0%
Feings	16	3	5,2%
Fougères sur Bièvre	8	2	3,4%
Fresnes	3	1	1,7%
Gy en Sologne	0	0	0,0%
Lassay sur Croisne	4	1	1,7%
Mareuil sur Cher	62	12	20,7%
Mehers	11	2	3,4%
Meusnes	4	1	1,7%
Noyers sur Cher	0	0	0,0%
Oisly	13	3	5,2%
Ouchamps	1	0	0,0%
Pouillé	2	0	0,0%
Rougeou	0	0	0,0%
Saint Aignan sur Cher	0	0	0,0%
Saint Romain sur Cher	52	10	17,2%
Sassay	11	2	3,4%
Seigy	4	1	1,7%
Selles sur Cher	0	0	0,0%
Soings en Sologne	3	1	1,7%
Thenay	4	1	1,7%
Thésée	5	1	1,7%
Somme 29 communes	284	58	100%
Les 3 centralités majeures – à fort développement	53	11	19%
Les centralités secondaires – à développer	84	17	29%
Les centralités locales – à conforter	107	21	36%
Les communes rurales – à maintenir	40	9	16%



DEFINITION DES ENTITES URBAINES

L'analyse des potentialités en tissu urbain existant démarre par la délimitation des enveloppes bâties comprenant :

- **Les bourgs/centralités des 29 communes**
- **Les villages** c'est-à-dire les groupements d'au moins 50 constructions agglomérées pouvant accueillir ou ayant accueilli des équipements, commerces, lieux de culte, etc. Ils sont organisés autour d'un noyau bâti ancien, et d'un espace public ou de plusieurs rues contribuant à la vie de village.

D'autre part, le territoire présentant une urbanisation très éclatée, avec de très nombreux hameaux répartis sur toutes les communes, a été réalisée une analyse détaillée des entités bâties susceptibles de présenter des caractéristiques urbaines ou de répondre aux critères des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

Les villages, hameaux et écarts qui n'ont pas fait l'objet d'une analyse approfondie ne présentent pas de caractère permettant de justifier d'une exception, car ne constituent pas des espaces suffisamment bâtis ou comportant un nombre insuffisant de constructions. Ces espaces diffus ont été classés en zone agricole ou naturelle et forestière. Les habitations existantes disposent de possibilités d'extension mais sous-conditions, notamment de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'issue de cette analyse ont ainsi été identifiés :

- **Les hameaux présentant un caractère rural retenus comme Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL** (cf. Fiches justificatives des STECAL en annexe du présent rapport)

70 secteurs, sur la base d'une pré-sélection, ont été analysés à partir des critères d'analyse suivants et de la grille de notation reportée page suivante :

- 1/ Desserte en eau et électricité (hameau éliminé si desserte en eau et électricité insuffisante)
- 2/ Défense incendie (hameau éliminé en l'absence de défense incendie)
- 3/ Réseau viaire structure
- 4/ Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)
- 5/ Potentiel en dent creuse
- 6/ Nombre de logements et poids par rapport à la commune
- 7/ Densité des constructions existantes (hameau éliminé en dessous de 3 logements/ha)
- 8/ Présence de contraintes / sensibilités / risques
- 9/ Présence d'un site d'exploitation agricole
- 10/ Présence de logements récents (2006-2016)
- 11/ Desserte en transport en commun / liaison douce
- 12/ Proximité d'un bourg / pole
- 13/ Présence d'équipements / commerces / services

Grille d'analyse et de notation appliquée pour chaque secteur étudié :

Critères	Nombre de cases pouvant être cochées	Caractéristiques	Caractéristiques auxquelles répond le hameau	Informations complémentaires / Remarques
Nombre de logements et poids par rapport à la commune	**1 seule**	Plus de 40 logements et/ou + de 10 % du nombre de logements de la commune	5	
		Plus de 30 logements et/ou + de 8 % du nombre de logements de la commune	4	
		Plus de 20 logements et/ou + de 5 % du nombre de logements de la commune	3	
		Plus de 10 logements et/ou + de 3 % du nombre de logements de la commune	2	
		Moins de 10 logements et/ou - de 3 % du nombre de logements de la commune	1	
Présence de logements récents (2006-2016)	**1 seule**	Plus de 5 nouveaux logements construits depuis 2006	2	
		Entre 1 et 4 nouveaux logements construits depuis 2006	1	
		Pas de nouveaux logements construits depuis 2006	0	
Potentiels en dent creuse	**1 seule**	Plus de logements 10 potentiels en dent creuse	5	
		Entre 6 et 10 logements potentiels en dent creuse	3	
		Entre 1 et 5 logements potentiels en dent creuse	1	
		Pas de potentiels en dent creuse	0	
Densité des constructions existantes	**1 seule**	Densité > 7 logements/hectare	3	
		Densité entre 5 et 7 logements/hectare	2	
		Densité entre 3 et 5 logements/hectare	1	
		Densité < 3 logements/hectare	**Hameau éliminé**	
Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)	**1 seule**	Présence d'un réseau d'assainissement collectif sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions	5	
		Présence d'un réseau d'assainissement collectif mais à renforcer et / ou étendre pour accueillir de nouvelles constructions	3	
		Assainissement non collectif : Bonne aptitude des sols en moyenne sur le hameau	2	
		Assainissement non collectif : Aptitude moyenne des sols en moyennes sur le hameau	1	
		Assainissement non collectif : Mauvaise aptitude des sols en moyenne sur le hameau	0	
Desserte eau potable et électricité	**1 seule**	Desserte en eau et électricité sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions	**Hameau étudié**	
		Desserte en eau ou électricité insuffisante, à renforcer ou étendre	**Hameau éliminé**	

Critères	Nombre de cases pouvant être cochées	Caractéristiques	Caractéristiques auxquelles répond le hameau	Informations complémentaires / Remarques
Desserte défense incendie	**1 seule**	Défense incendie aux normes couvrant l'intégralité du hameau	6	
		Défense incendie aux normes couvrant en partie le hameau	4	
		Défense incendie insuffisante	2	
		Absence de défense incendie	**Hameau éliminé**	
Présence d'un réseau viaire structuré	**0, 1, 2 ou 3**	Présence d'une route départementale traversant ou jouxtant le hameau	2	
		Présence de voies traversantes (pas d'impasses, de voies finissant en chemins agricoles,…)	2	
		Bon état du réseau (largeur des voies, revêtement,…)	2	
Desserte transports en commun / liaisons douces	**0, 1, 2**	Hameau desservi par les transports en commun	1	
		Hameau desservi par des liaisons douces aménagées / sécurisées (cyclistes ou piétonnes)	1	
Présence de contraintes et risques EX : risque inondation, nuisances sonores, servitudes d'utilité publique, fortes pentes, routes à forte circulation, etc...	**1 seule**	Pas de contraintes / sensibilités / risques sur le hameau	3	
		Une partie du hameau est concernée par des contraintes / sensibilités / risques	1	
		L'intégralité du hameau est soumise à des contraintes / sensibilités / risques	0	
Présence d'un site d'exploitation agricole	**1 seule**	Hameau situé à plus de 100 mètres de tout site d'exploitation agricole	3	
		Hameau comporte (ou situé à moins de 100 mètres) un site d'exploitation agricole ne générant aucun périmètre sanitaire	2	
		Moins de 50 % du hameau est situé dans le périmètre sanitaire d'un site d'exploitation agricole	1	
		Plus de 50 % du hameau est situé dans le périmètre sanitaire d'un site d'exploitation agricole	0	
Présence d'équipements / commerces / services / artisans	**1 seule**	Présence actuelle d'un ou plusieurs équipements / commerces / services / artisans	2	
		Présence passée d'un ou plusieurs équipements / commerces / services / artisans	1	
		Pas d'équipements / commerces / services / artisans	0	
Proximité d'un bourg / pôle	**1 seule**	Hameau situé à moins de 1km d'un bourg / pôle	3	
		Hameau situé à 1 à 2 km d'un bourg / pôle	2	
		Hameau situé à 2 à 3 km d'un bourg / pôle	1	
		Hameau situé à plus de 3 km d'un bourg / pôle	0	

Résultats de l'étude STECAL :

Commune	Hameau	Notation
Châtillon-sur-Cher	Le Colombier + La Caillette	Hameau éliminé
Feings	Coulomnes	Hameau éliminé
Mareuil-sur-Cher	Rue du Coudret	Hameau éliminé
Meusnes	Chamberlain	Hameau éliminé
Noyers-sur-Cher	Boissante / Ricoisnes	Hameau éliminé
Noyers-sur-Cher	La Loge	Hameau éliminé
Oisly	Marcé	Hameau éliminé
Ouchamps	Chevenelles	Hameau éliminé
Pouillé	La Tesnière + La Vallée du Loing + La Bergerie	Hameau éliminé
Saint-Romain-sur-Cher	L'Aubrière	Hameau éliminé
Sassay	La Sablière	Hameau éliminé
Sassay	Aigrain	Hameau éliminé
Sassay	La Lande	Hameau éliminé
Sassay	Taquet	Hameau éliminé
Seigy	la Grande Cosse + Les Ardillières + le Haut Duguet + le Clos du Haut Duguet + la Petite Cosse + La Taille Deroin	Hameau éliminé
Seigy	Chalumeau	Hameau éliminé
Seigy	Le Haut Bernoux + Les Tassins + Le Poirier Pigeon (Seigy + Couffy)	Hameau éliminé
Seigy	Rochette + Les Huguets	Hameau éliminé
Seigy	Roches (Seigy + Saint-Aignan)	Hameau éliminé
Thenay	La Rouerie	Hameau éliminé
Noyers-sur-Cher	La Martinière	40
Soings-en-Sologne	Varennes	37
Fougères-sur-Bièvre	Le Mousseau	36
Angé	Serelles	34
Châtillon-sur-Cher	La Jalterie	34
Meusnes	Le Musa	34
Seigy	La Penauderie + Moulin de Roche	33
Noyers-sur-Cher	Le Grand Mont	33
Châtillon-sur-Cher	La Haye Jallet	32
Châtillon-sur-Cher	Les Girardières	31
Saint-Romain-sur-Cher	Le Gros Caillou	31
Châtillon-sur-Cher	Les Mardelles	30
Châtillon-sur-Cher	Fertevoux + Les Cavernes	30
Châtillon-sur-Cher	Fourchaud+Tunisie	30

Commune	Hameau	Notation
Saint-Romain-sur-Cher	Route de Méhers	30
Soings-en-Sologne	Fromonière	30
Couffy	Poulas	28
Couffy	Villequemoy	27
Saint-Romain-sur-Cher	Morlu	27
Châtillon-sur-Cher	La Rue	25
Angé	La Buottière	25
Mareuil-sur-Cher	Rue des Hauts Bonneaux	24
Pouillé	Peumen	24
Pouillé	La Rochette + Asnières + La Cave	24
Seigy	Les Griffonières	24
Châteauvieux	La Touche (Seigy + Châteauvieux)	24
Contres	Les Maisons Rouges	23
Fresnes	La Fontaine	22
Pouillé	Le Bois Lainé + La Brosse	22
Seigy	Galerne + Moulin de la Galerne (Seigy + Châteauvieux)	22
Thenay	La Serrerie	22
Seigy	Charèze	21
Thésée	Les Marnes d'Avigne	21
Châteauvieux	Les Graveux	21
Mareuil-sur-Cher	Rue du Bas Guéret	20
Pouillé	Pierrefitte	20
Contres	La Bretonnière	20
Gy-en-Sologne	La Ferranderie	20
Gy-en-Sologne	La Jaudraye	20
Chémery	La Guérinière	19
Pouillé	La Chêne Gauthier	19
Pouillé	Le Coteau	19
Seigy	La Touche (Seigy + Châteauvieux)	18
Fresnes	Les Rasoirs	18
Fresnes	Le Meneuil	18
Oisly	Eguison	18
Contres	Cornilly	18
Châteauvieux	Les Vouillons	18
Oisly	Châtres (Couddes + Oisly)	16
Gy-en-Sologne	La Garde	15

Ont été retenus 21 STECAL correspondant aux secteurs ayant obtenu une note supérieure ou égale à 25 points, la moyenne des notes étant de 25 points. Ces hameaux présentant un caractère rural retenus comme Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées - STECAL, sont classés en sous-secteurs Ah et Nh.

- **Les hameaux à caractère urbain ou SUTDS : Secteurs Urbains caractérisés par une Taille et une Densité Significatives de constructions**

Les secteurs urbains de taille et de densité significative sont des secteurs qui présentent un caractère urbain marqué. Afin de déterminer le caractère urbain des hameaux retenus précédemment dans l'étude STECAL, l'ensemble des 21 secteurs retenus par l'analyse STECAL ont fait l'objet d'une seconde analyse se limitant aux critères suivants :

- 1/ Nombre de logements et poids par rapport à la commune : à partir de 10 logements et/ou + de 3% du nombre de logements de la commune.
- 2/ Densité des constructions existantes : à partir de 3 logements/hectare.
- 3/ Niveau d'assainissement : présence obligatoire d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou à renforcer / étendre pour accueillir de nouvelles constructions.
- 4/ Présence d'équipements / commerces / services : présence préférable d'un ou plusieurs équipements / commerces / services existants ou passés.

La grille de notation associée à ces critères d'analyse est reportée ci-dessous.

Grille d'analyse et de notation appliquée pour chaque secteur étudié :

Critères hameaux Uh	Nombre de cases pouvant être cochées	Caractéristiques	Valeurs
Nombre de logements et poids par rapport à la commune	**1 seule**	Plus de 40 logements et/ou + de 10 % du nombre de logements de la commune	5
		Plus de 30 logements et/ou + de 8 % du nombre de logements de la commune	4
		Plus de 20 logements et/ou + de 5 % du nombre de logements de la commune	3
		Plus de 10 logements et/ou + de 3 % du nombre de logements de la commune	2
		Moins de 10 logements et/ou - de 3 % du nombre de logements de la commune	**Eliminatoire**
Densité des constructions existantes	**1 seule**	Densité > 7 logements/hectare	3
		Densité entre 5 et 7 logements/hectare	2
		Densité entre 3 et 5 logements/hectare	**1**
		Densité < 3 logements/hectare	**Eliminatoire**
Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)	**1 seule**	Présence d'un réseau d'assainissement collectif sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions	5
		Présence d'un réseau d'assainissement collectif mais à renforcer et / ou étendre pour accueillir de nouvelles constructions	3
		Assainissement non collectif : Bonne aptitude des sols en moyenne sur le hameau	**Eliminatoire**
		Assainissement non collectif : Aptitude moyenne des sols en moyennes sur le hameau	**Eliminatoire**
		Assainissement non collectif : Mauvaise aptitude des sols en moyenne sur le hameau	**Eliminatoire**
Présence d'équipements / commerces / services / artisans	**1 seule**	Présence actuelle d'un ou plusieurs équipements / commerces / services / artisans	2
		Présence passée d'un ou plusieurs équipements / commerces / services / artisans	1
		Pas d'équipements / commerces / services / artisans	0

Résultats de l'étude SUTDS :

Commune	Secteur	Note
Angé	La Buottière	7
Angé	Serelles	Hameau éliminé
Châtillon-sur-Cher	La Jalterie	11
Châtillon-sur-Cher	La Haye Jallet	12
Châtillon-sur-Cher	Les Mardelles	12
Châtillon-sur-Cher	Fertevoux + Les Cavernes	12
Châtillon-sur-Cher	Fourchaud+Tunisie	9
Châtillon-sur-Cher	La Rue	12
Châtillon-sur-Cher	Les Girardières	12
Couffy	Poulas	8
Couffy	Villequemoy	9
Fougères-sur-Bièvre	Le Mousseau	12
Meusnes	Le Musa	14
Noyers-sur-Cher	Le Grand Mont	12
Noyers-sur-Cher	La Martinière	14
Saint-Romain-sur-Cher	Route de Méhers	Hameau éliminé
Saint-Romain-sur-Cher	Morlu	Hameau éliminé
Saint-Romain-sur-Cher	Le Gros Caillou	11
Seigy	La Penauderie + Moulin de Roche	11
Soings-en-Sologne	Varennes	11
Soings-en-Sologne	Fromonière	Hameau éliminé

Ont été retenus 12 SUTDS, ayant obtenu une note supérieure ou égale à 12, correspondant à la moyenne des notes attribuées.

DELIMITATION DES ENVELOPPES BATIES

Afin de délimiter les enveloppes urbaines, un tampon a été dessiné autour des constructions afin de ne retenir que les espaces bâti continus. La largeur de ces tampons a été définie au regard de la typologie des espaces bâtis :

- **Pour les bourgs et villages, un tampon de 50 mètres** autour des constructions a été utilisé pour dessiner des enveloppes urbaines basées sur une distance de 100 mètres entre deux constructions en continuité de voirie.
- **Pour les hameaux, un tampon de 37,5 mètres** autour des constructions a été dessiné afin de retenir des enveloppes urbaines basées sur une distance de 75 mètres entre deux constructions en continuité de voirie.



Les enveloppes urbaines dessinées par ces tampons ont fait l'objet d'une analyse plus fine afin de tenir compte des ruptures d'urbanisation justifiées par :

- L'existence d'une rupture d'origine naturelle (cours d'eau, boisements, zone inondable, etc) ou d'origine anthropique (voie ferrée par exemple),
- La présence d'un équipement ou d'une activité économique intégrée à l'enveloppe ou située en continuité directe et ne générant pas de bâti (exemple : cimetière ou terrain de sport).

Enfin, les enveloppes urbaines ont été délimitées afin de supprimer les secteurs répondant à l'un des critères suivants :

- Une distance supérieure à 75 mètres entre deux constructions le long d'une même voie pour tout secteur favorisant un développement linéaire (bourgs, villages et hameaux),
- Un secteur constituant une avancée dans la zone agricole ou naturelle et contribuant au mitage des espaces agricoles et naturels,
- Un secteur concerné par un périmètre AOC,
- Un secteur concerné par une ou plusieurs exploitations agricoles,
- Un secteur répondant aux caractéristiques de la zone N (présence de boisements, plans d'eau ou cours d'eau),
- Un secteur de fonds de parcelles localisé en limite d'espace agricole ou naturel (réduction de l'enveloppe urbaine au plus près des constructions).

La délimitation s'affranchit de certaines limites cadastrales (grandes parcelles), des zonages des documents d'urbanisme en vigueur et des panneaux d'entrée d'agglomération.

Liste des enveloppes bâties délimitées

Commune	Catégorie	Surface en ha
Angé - Bourg	Bourg	36,8
Angé - Le Pernas	Village	11,8
Angé - La Buottière	STECAL	3,3
Angé - Serelles	STECAL	3,5
Châteauvieux - Bourg	Bourg	23,1
Châtillon-sur-Cher - Bourg	Bourg	61,5
Chatillon-sur-Cher - Fertevoux	SUTDS	7,8
Chatillon-sur-Cher - La Haye Jallet	SUTDS	9,7
Chatillon-sur-Cher - La Rue	SUTDS	2,7
Chatillon-sur-Cher - Les Mardelles	SUTDS	4,9
Chatillon-sur-Cher - Les Girardières	SUTDS	10,9
Chatillon-sur-Cher - Fourchaud	STECAL	5,3
Chatillon-sur-Cher - La Jalterie	STECAL	6,7
Chemery - Bourg	Bourg	66,9
Choussy - Bourg	Bourg	21,9
Contres et Fresnes - Bourg	Bourg	258,6
Couddes - Bourg	Bourg	33,1
Couffy- Bourg	Bourg	32,5
Couffy - Poulas	STECAL	5,4
Couffy - Villequemoy	STECAL	3,4
Feings - Bourg	Bourg	29,1
Feings - Favras	Village	18,6
Fougères-sur-Bièvre - Bourg	Bourg	51,9
Fougères-sur-Bièvre - Le Mousseau	SUTDS	7,1
Fresnes - Bourg	Bourg	62,6
Fresnes - L'Orme	Village	9,6
Gy-en-Sologne - Bourg	Bourg	29,3
Lassay-sur-Croisne - Bourg	Bourg	25,0
Mareuil-sur-Cher - Bourg	Bourg	72,0
Mehers - Bourg	Bourg	19,1
Meusnes - Bourg	Bourg	106,3

Commune	Catégorie	Surface en ha
Meusnes - La Musa	SUTDS	4,7
Noyers-sur-Cher - Bourg	Bourg	241,1
Noyers-sur-Cher - La Martinière	SUTDS	9,4
Noyers-sur-Cher - Le Grand Mont	SUTDS	5,2
Oisly - Bourg	Bourg	33,6
Ouchamps - Bourg	Bourg	40,9
Pouillé - Bourg	Bourg	50,6
Rougeou - Bourg	Bourg	8,3
Saint-Aignan - Bourg	Bourg	192,5
Saint-Aignan - Four à Chaux - Vitre	Village	14,4
Saint-Romain-sur-Cher - Bourg	Bourg	32,8
Saint-Romain-sur-Cher - Monteriou	Village	26,2
Saint-Romain-sur-Cher - Le Gros Caillou	STECAL	5,6
Saint-Romain-sur-Cher - Morlu	STECAL	5,0
Saint-Romain-sur-Cher - Route de Mehers	STECAL	3,8
Sassay - Bourg	Bourg	43,9
Seigy - Bourg	Bourg	40,0
Seigy - Bourg en continuité de Saint-Aignan	Bourg	48,7
Seigy - La Penauderie	STECAL	5,0
Selles-sur-Cher - Bourg	Bourg	211,3
Selles-sur-Cher - Bezaine	Village	24,2
Selles-sur-Cher - Champcol	Village	16,4
Selles-sur-Cher - Saugirard	Village	31,2
Selles-sur-Cher - Turpinay	Village	27,4
Soings-en-Sologne - Bourg	Bourg	84,3
Soings-en-Sologne - La Fromonière	STECAL	5,2
Soings-en-Sologne - Les Varennes	STECAL	11,5
Thenay - Bourg	Bourg	87,4
Thésée - Bourg	Bourg	126,9

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER BRUT EN RENOUVELLEMENT ET EN DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Dans le cadre de l'analyse des potentialités au sein des enveloppes bâties, les communes ont été réparties en 3 groupes :

- **Groupe A « Les communes pôles » :** *Selles sur Cher, Contres, Saint Aignan sur Cher, Noyers sur Cher*
- **Groupe B « Les communes pôles-relais »** dépassant 1000 habitants : *Châtillon sur Cher, Soings en Sologne, Saint Romain sur Cher, Thésée, Mareuil sur Cher, Fresnes, Seigy, Meusnes, Chémery*
- **Groupe C « Les communes rurales »** de mois 1000 habitants : *Sassay, Angé, Thenay, Fougères sur Bièvre, Pouillé, Ouchamps, Feings, Châteauvieux, Couffy, Couddes, Gy en Sologne, Oisly, Méhers, Choussy, Lassay sur Croisne, Rougeou*

L'objectif de la décomposition en trois groupes est d'adapter l'analyse des potentialités aux formes urbaines et architecturales de chaque typologie de commune.

Plusieurs typologies de potentiel foncier ont été identifiées:

Les dents creuses

Les dents creuses correspondent aux parcelles non bâties à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. Ont également été répertoriés comme dents creuses les potentiels de renouvellement urbain pour l'habitat. Pour chaque groupe de communes, a été définit un seuil planche a été défini en-dessous duquel les dents creuses ne sont pas considérées comme du potentiel. Ce seuil est progressif en fonction de la taille des communes.

- Groupe A : 350 m²
- Groupe B : 400 m²
- Groupe C : 500 m²

S'ajoute à ce seuil plancher, un seuil permettant de distinguer les dents creuses de petite taille (=1 logement) et les dents creuses de taille moyenne susceptibles d'accueillir plus d'1 logement.

- Groupe A : 600 m²
- Groupe B : 750 m²
- Groupe C : 900 m²

Une fois ce seuil dépassé, la dent creuse est considérée comme étant de taille moyenne.

Les parcelles densifiables

Les parcelles densifiables correspondent aux parcelles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante déjà bâties et pouvant être divisée et accueillir une ou plusieurs constructions supplémentaires.

Pour chaque groupe de commune, a été identifié un seuil plancher en-dessous duquel la parcelle densifiable n'est pas retenue comme un potentiel :

- Groupe A : 1200 m²
- Groupe B : 1500 m²
- Groupe C : 1800 m²

Les poches aménageables

Les poches aménageables correspondent à des dents creuses de taille importante, regroupant souvent plusieurs parcelles contiguës, et dont la configuration nécessite une réflexion globale en matière d'aménagement. Ces poches aménageables font l'objet d'une distinction par rapport aux dents creuses car elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER NET EN RENOUVELLEMENT ET EN DENSIFICATION DU TISSU URBAIN

Une fois le potentiel foncier brut identifié, il convient d'effectuer une analyse détaillée permettant d'exclure les parcelles présentant des caractéristiques physiques et/ou techniques empêchant la réalisation de logements.

- **Les motifs d'exclusion pour les dents creuses et poches aménageables :**
  - Zone inondable,
  - Autre risque naturel ou technologique ou nuisance ou servitude,
  - Forte pente,
  - Absence d'accès,
  - Présence d'un boisement, parc ou étang à conserver,
  - Présence d'un espace public ou équipement public existant (stationnement, terrain de sports, etc…) ou en projet,
  - Présence d'une activité économique existante ou en projet,
  - Parcelle déjà construite ou permis de construire accordé,
  - Parcelle dépendant d'une construction adjacente (à considérer comme une parcelle bâtie et non une dent creuse),
  - Parcelle en AOC viticole.
- **Les motifs d'exclusion pour les parcelles densifiables :**
  - Zone inondable,
  - Autre risque naturel ou technologique ou nuisance ou servitude,
  - Forte pente,
  - Absence d'accès,
  - Présence d'un boisement, parc ou étang à conserver,
  - Présence d'un espace public ou équipement public existant (stationnement, terrain de sports, etc…) ou en projet,
  - Présence d'une activité économique existante (et en activité) ou en projet,
  - Parcelle déjà divisée/densifiée,
  - Occupation du sol empêchant la division (exemple : présence d'annexe).

DEFINITION D'UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION NEUVE EN TISSU BATI EXISTANT

Pour chaque typologie de potentiel foncier, des objectifs de production de logements ont été définis.

Les objectifs de production de logements en dents creuses :

- **Dents creuses de petite taille :** 1 parcelle représente 1 logement potentiel.
- **Dents creuses de taille moyenne :** la densité définie au PADD pour la commune concernée est appliquée à la surface de la dent creuse.

Trois hypothèses de densité ont été proposées par groupe de commune :

- Groupe A : 10/12/14 logements / ha
- Groupe B : 8/10/12 logements / ha
- Groupe C : 6/8/10 logements / ha

Pour chacun des groupes, c'est l'hypothèse de densité médiane qui a été retenue au regard des formes urbaines et architecturales existantes au sein des bourgs et villages.

Afin de tenir compte des caractéristiques urbaines particulières des hameaux, caractérisés par des typologies de parcelles de grande taille, l'hypothèse de densité basse a été retenue pour les STECAL (zones Ah et Nh) et les SUTDS (zones Uh). Il s'agit de tenir compte de la réalité des formes urbaines au sein de ces entités bâties mais également d'une demande réelle pour ce type de foncier au sein des territoires ruraux.

Synthèse des hypothèses de densité retenues selon les types d'entités bâties :

- Au sein des bourgs et villages :
  - 12 logements/ha pour le Groupe A,
  - 10 logements/ha pour le Groupe B,
  - 8 logements/ha pour le Groupe C.
- SUTDS et STECAL :
  - 10 logements/ha pour le Groupe A,
  - 8 logements/ha pour le Groupe B,
  - 6 logements/ha pour le Groupe C.

Prise en compte de la rétention foncière : La rétention foncière correspond au phénomène de non-utilisation des droits à construire par les propriétaires de terrains à bâtir. Ainsi, une partie du potentiel foncier identifié comme susceptible d'accueillir de nouveaux logements ne fera, en réalité, l'objet d'aucun projet de construction. Les communes témoignent d'un phénomène de rétention foncière important sur les territoires ruraux. Cette rétention foncière s'explique majoritairement par les facteurs suivants (par ordre croissant) :

1. La parcelle fait l'objet d'un autre usage (par exemple : volonté de conserver le cadre de vie associé à la taille de la parcelle),
2. La parcelle fait l'objet d'un autre projet (par exemple : construction d'hébergements touristiques ou réalisation d'une extension ou d'une annexe à l'habitation),
3. Le foncier constitue un patrimoine familial conservé pour une transmission à long terme,
4. Le propriétaire a recours à la rétention foncière dans une stratégie économique rationnelle (en raison de facteurs conjoncturels ou de sa situation économique personnelle),
5. Le foncier constitue un bien d'investissement et fait l'objet d'une stratégie de spéculation foncière.

Au regard de ces constats, des coefficients de réalisation ont été retenus :

- 50% pour le Groupe A et le Groupe B,
- 45% pour le Groupe C.

- **Poches aménageables :** la densité définie au PADD pour la commune concernée est appliquée à la surface de la poche.

Les fonciers associés présentant un caractère particulièrement stratégique, ils font l'objet d'une stratégie d'aménagement global dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils font l'objet de politiques volontaristes de la part des communes. Un pourcentage de réalisation de 50% a été retenu.

- **Parcelles densifiables** : un objectif de gain de densité par rapport à la densité actuelle sur l'ensemble des secteurs densifiables est appliqué à la densité moyenne actuelle des secteurs densifiables. Cela permet de calculer la densité moyenne projetée pour les dix prochaines années et de l'applique à la surface des secteurs densifiables afin d'obtenir le nombre de logements nécessaires pour répondre à l'objectif de gain de densité.

Trois hypothèses de gain de densité ont été proposées par groupe de commune :

- Groupe A : 0,5/0,75/1 logements supplémentaires / ha
- Groupe B : 0,25/0,5/1 logements supplémentaires / ha
- Groupe C : 0,15/0,25/0,5 logements supplémentaires / ha

Pour chacun des groupes, c'est l'hypothèse médiane qui a été retenue au regard des formes urbaines et architecturales existantes et projetées au sein des bourgs et villages sur les dix prochaines années.

Afin de tenir compte des caractéristiques urbaines particulières des hameaux, caractérisés par des typologies de parcelles de grande taille,

l'hypothèse de de gain de densité basse a été retenue pour les STECAL (zones Ah et Nh) et les SUTDS (zones Uh). Il s'agit de tenir compte de la réalité des formes urbaines au sein de ces entités bâties mais également d'une demande réelle pour ce type de foncier au sein des territoires ruraux et la faible propension des propriétaires à diviser leurs terrains au sein des hameaux.

Synthèse des hypothèses de gain de densité retenues selon les types d'entités bâties :

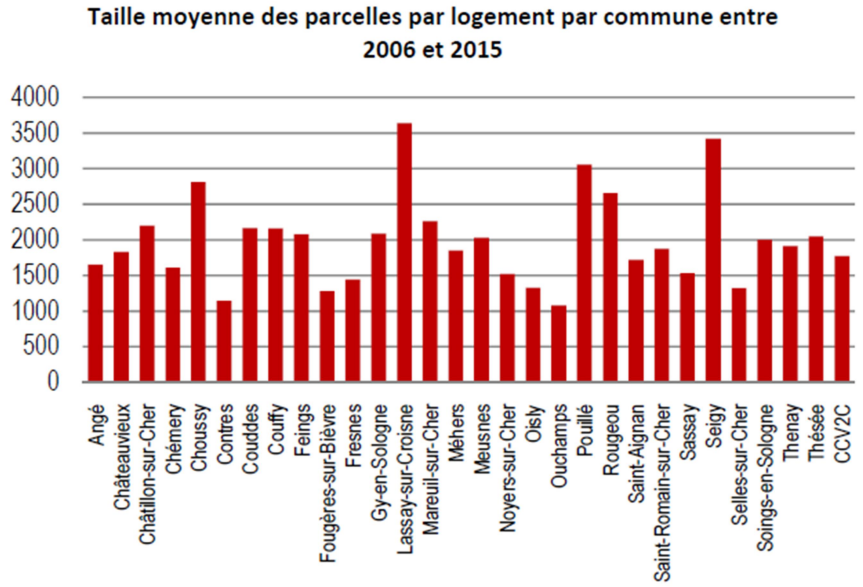
- Au sein des bourgs et villages :
  - 0,75 logements/ha pour le Groupe A,
  - 0,5 logements/ha pour le Groupe B,
  - 0,25 logements/ha pour le Groupe C.
- SUTDS et STECAL :
  - 0,5 logements/ha pour le Groupe A,
  - 0,25 logements/ha pour le Groupe B,
  - 0,15 logements/ha pour le Groupe C.

Justification des hypothèses de densité retenues :

De manière générale, les hypothèses de densité retenues reposent sur une analyse de la taille moyenne des parcelles consommées entre 2006 et 2015 (cf. graphique ci-contre).

La plus petite moyenne sur l'intercommunalité a été calculée à Oisly (1085 m²) et la plus grande à Lassay-sur-Croisne (3641 m²). La densité moyenne des logements créés (en consommation d'espace) sur les dix dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,4 logements/hectare. Les communes au nord de l'intercommunalité et proches de l'agglomération blésoise ont construit en densités plus importantes que sur le reste du territoire.

Les objectifs de densité retenus se basent donc sur une augmentation de la densité moyenne au sein et en dehors des enveloppes urbaines sur l'ensemble de la CCV2C. En effet, l'objectif de densité minimal retenu, applicable aux dents creuses en STECAL du Groupe C (communes rurales), est de 6 logements / ha. L'objectif de densité maximal retenu, applicable aux dents creuses des bourgs et villages du Groupe A (communes-pôles), est de 12 logements / ha.



Exemple de cartographie des potentialités – Châtillon-sur-Cher Centre-Bourg :

L'ensemble des cartographies sont répertoriées en annexe du présent rapport

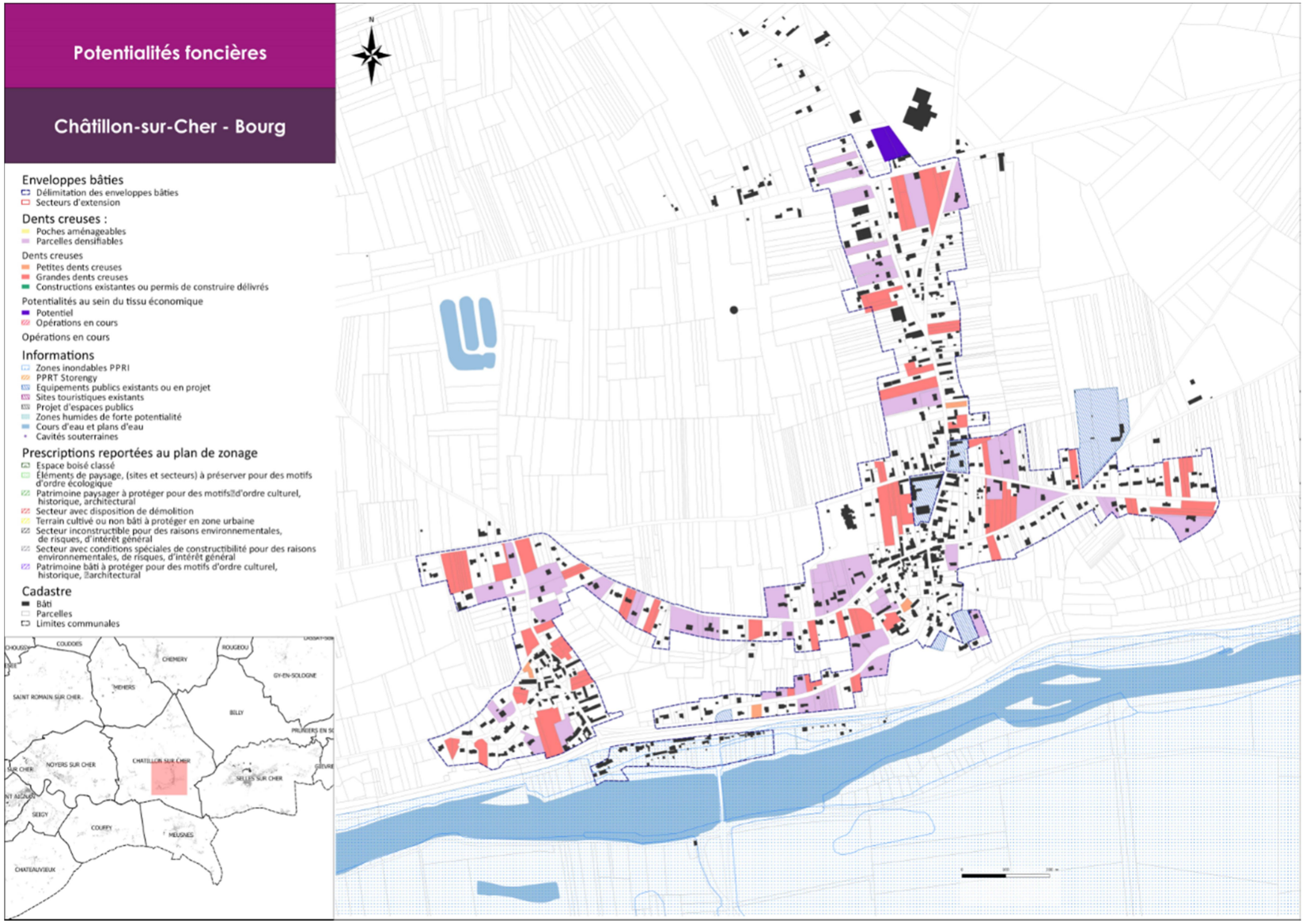


Tableau récapitulatif des principes d'analyse des capacités de renouvellement et de densification des bourgs et villages (zones UA et UB)

Groupe	Communes du groupe	Catégories surface		Objectif de densité moyenne future (log./ha) (grandes dents creuses)	Coefficient de réalisation à 10 ans (rétention foncière)	Surface	Objectif de gain de densité en log /ha sur 10 ans
Groupe A : communes pôles	Contres	Surface de 300 à 600 m²	Surface de plus de 600 m²	12	50%	Surface de plus de 1200 m²	0,75
	Noyers sur Cher						
	Saint Aignan						
	Selles sur Cher						
Groupe B : communes pôles-relais / proches des pôles / + 1000 hab	Châtillon sur Cher	Surface de 400 à 750 m²	Surface de plus de 750 m²	10	50%	Surface de plus de 1500 m²	0,50
	Chémery						
	Fresnes						
	Mareuil sur Cher						
	Meusnes						
	Saint Romain sur Cher						
	Seigy						
	Soings en Sologne						
	Thésée						
Groupe C : communes rurales – 1000 hab	Angé	Surface de 500 à 900 m²	Surface de plus de 900 m²	8	45%	Surface de plus de 1800 m²	0,25
	Châteauvieux						
	Choussy						
	Couddes						
	Couffy						
	Feings						
	Fougères sur Bièvre						
	Gy en Sologne						
	Lassay sur Croisne						
	Méhers						
	Oisly						
	Ouchamps						
	Pouillé						
	Rougeou						
	Sassay						
	Thenay						

Tableau récapitulatif des principes d'analyse des capacités de renouvellement et de densification des SUTDS (zones Uh) et STECAL (zones Nh et Ah)

Groupe	Communes du groupe	Catégories surface		Objectif de densité moyenne future (log./ha) (grandes dents creuses)	Coefficient de réalisation à 10 ans (rétention foncière)	Surface	Objectif de gain de densité en log /ha sur 10 ans
Groupe A : communes pôles	Contres	Surface de 450 à 1200 m²	Surface de plus de 1200 m²	10	50%	Surface de plus de 2400 m²	0,50
	Noyers sur Cher						
	Saint Aignan						
	Selles sur Cher						
Groupe B : communes pôles-relais / proches des pôles / + 1000 hab	Châtillon sur Cher	Surface de 600 à 1500 m²	Surface de plus de 1500 m²	8	50%	Surface de plus de 3000 m²	0,25
	Chémery						
	Fresnes						
	Mareuil sur Cher						
	Meusnes						
	Saint Romain sur Cher						
	Seigy						
	Soings en Sologne						
	Thésée						
Groupe C : communes rurales – 1000 hab	Angé	Surface de 750 à 1800 m²	Surface de plus de 1800 m²	6	45%	Surface de plus de 3600 m²	0,15
	Châteauvieux						
	Choussy						
	Couddes						
	Couffy						
	Feings						
	Fougères sur Bièvre						
	Gy en Sologne						
	Lassay sur Croisne						
	Méhers						
	Oisly						
	Ouchamps						
	Pouillé						
	Rougeou						
	Sassay						
	Thenay						

Tableau récapitulatif des capacités de renouvellement et de densification du tissu urbain existant

Communauté de Communes Val de Cher Controis												
Bilan des potentialités en tissu urbain existant												
	bourgs + villages				SUTDS et STECAL				Poches aménageables				Total
	Logements en dents creuses (petite taille)	Logements en dents creuses (taille moyenne)	Logements en parcelles bâties densifiables	TOTAL Logements	Logements en dents creuses (petite taille)	Logements en dents creuses (taille moyenne)	Logements en parcelles bâties densifiables	TOTAL Logements	Surface totale (ha)	Densité en logements / ha	Potentiel de logements total selon la densité	Objectif de logements réalisés à 10 ans (coefficient de réalisation de 50%)	
Angé	2	8	1	**11**	0	0	0	**0**	0,00	10	0	**0**	**11**
Châteauvieux	1	4	0	**5**	0	0	0	**0**	0,72	8	6	**3**	**8**
Châtillon sur Cher	3	47	7	**57**	5	10	0	**15**	0,00	12	0	**0**	**72**
Chémery	2	17	2	**21**	0	0	0	**0**	3,71	12	45	**22**	**44**
Choussy	0	13	1	**14**	0	0	0	**0**	1,21	8	10	**5**	**19**
Contres	3	47	37	**86**	0	0	0	**0**	4,49	15	67	**34**	**119**
Couddes	1	9	2	**12**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**12**
Couffy	0	4	2	**6**	1	0	0	**1**	0,00	8	0	**0**	**7**
Feings	0	17	3	**20**	0	0	0	**0**	0,00	10	0	**0**	**20**
Fougères sur Bièvre	0	13	2	**15**	2	2	0	**3**	0,00	12	0	**0**	**18**
Fresnes	1	25	12	**37**	0	0	0	**0**	0,00	10	0	**0**	**37**
Gy en Sologne	0	10	1	**11**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**11**
Lassay sur Croisne	0	6	1	**7**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**7**
Mareuil sur Cher	2	29	4	**35**	0	0	0	**0**	3,40	10	34	**17**	**52**
Mehers	0	7	1	**9**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**9**
Meusnes	3	45	8	**56**	0	1	0	**1**	1,64	10	16	**8**	**65**
Noyers sur Cher	3	97	22	**122**	2	5	0	**6**	3,11	15	47	**23**	**152**
Oisly	0	7	2	**9**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**9**
Ouchamps	0	15	2	**17**	0	0	0	**0**	0,00	10	0	**0**	**17**
Pouillé	3	12	2	**18**	0	0	0	**0**	5,00	10	50	**25**	**43**
Rougeou	0	5	1	**5**	0	0	0	**0**	0,00	8	0	**0**	**5**
Saint Aignan	6	86	11	**103**	0	0	0	**0**	2,73	15	41	**20**	**124**
Saint Romain sur Cher	5	30	7	**42**	2	2	0	**3**	0,00	12	0	**0**	**45**
Sassay	2	5	2	**10**	0	0	0	**0**	1,30	10	13	**7**	**16**
Seigy	3	32	8	**42**	1	1	0	**2**	0,00	10	0	**0**	**44**
Selles sur Cher	8	69	53	**130**	0	0	0	**0**	2,76	15	41	**21**	**151**
Soings en Sologne	1	23	9	**32**	2	7	1	**10**	0,82	12	10	**5**	**47**
Thenay	2	18	4	**25**	0	0	0	**0**	2,32	12	28	**14**	**39**
Thésée	3	96	9	**108**	0	0	0	**0**	4,53	12	54	**27**	**135**
TOTAL	**52**	**796**	**218**	**1 067**	**14**	**27**	**1**	**42**	**37,74**		**462**	**231**	**1339**

Au total, il existe une capacité nette de renouvellement et/ou densification du tissu bâti existant correspondant à 1339 logements neufs.

1. ETAPE N°2 : PRISE EN COMPTE DES PROJETS EN COURS

Une fois la capacité de renouvellement et de densification du tissu bâti existant identifiée, il s'est avéré nécessaire de comptabiliser les projets en cours sur le territoire de l'ex-CCV2C. Il s'agit des permis d'aménager et déclarations préalables emportant découpage de lots acceptés au cours de l'élaboration du document d'urbanisme et dont les travaux de viabilisation (lorsque nécessaires) sont entamés voire finalisés. Ont été répertoriées 25 opérations en cours représentant une surface totale 39,5 ha dont 7,4 ha en densification et 32,1 ha en extension du tissu urbain existant. Afin de prendre en compte le nombre exact de logements susceptibles d'être créés dans le cadre de ces opérations en cours après l'approbation du PLUi, ont été comptabilisés le nombre de logements construits par rapport au nombre total de lots prévus pour en déduire le nombre de logements restants à produire. Les logements n'étant pas encore construits (y compris lorsqu'ils font l'objet de permis de construire), ont été déduits du nombre de logements à produire dans le cadre d'opérations nouvelles en extension. Une fois les logements construits déduits, il reste un potentiel de 333 logements au sein des opérations en cours dont 69 logements en densification et 264 logements en extension.

Synthèse des logements restant à construire dans les opérations en cours :

Les communes non reportées dans le tableau ci-dessous ne font pas l'objet de projets en cours.

CC Val de Cher Controis	Logements dans opérations en cours restant à construire	Dont logements en densification	Surface en densification (ha)	Dont logements en extension	Surface en extension (ha)
Angé	26	0	0	26	3,9
Contres	144	6	1,2	138	7,3
Fresnes	18	0	0	18	2,8
Gy en Sologne	10	0	0	10	0,8
Méhers	14	0	0	14	2,7
Meusnes	10	10	1,1	0	0
Oisly	11	0	0	11	2,1
Saint-Aignan-sur-Cher	44	44	3,9	0	0
Sassay	9	9	1,2	0	0
Selles-sur-Cher	10	0	0	10	1,1
Soings-en-Sologne	24	0	0	24	6,8
Thenay	13	0	0	13	4,5
Total CCV2C	**333**	**69**	**7,4**	**264**	**32,1**

1. ETAPE N°3 : DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION D'HABITAT

L'analyse des différents phénomènes susceptibles de produire de nouveaux logements en renouvellement et en densification du tissu bâti existant a permis d'identifier



1. 136 logements vacants à remobiliser

Rappel : le phénomène de résorption de la vacance a été comptabilisé dans le cadre de l'estimation des besoins en logements pour le maintien de la population (p15 et 16).



2. 58 logements nouveaux créés par changement de destination vers l'habitat

Rappel : le phénomène de création de logements par changement de destination a été comptabilisé dans le cadre de l'estimation des besoins en logements pour le maintien de la population (p13).



3. 1339 logements neufs à produire par la densification des enveloppes bâties des entités identifiées comme pouvant accueillir des constructions neuves

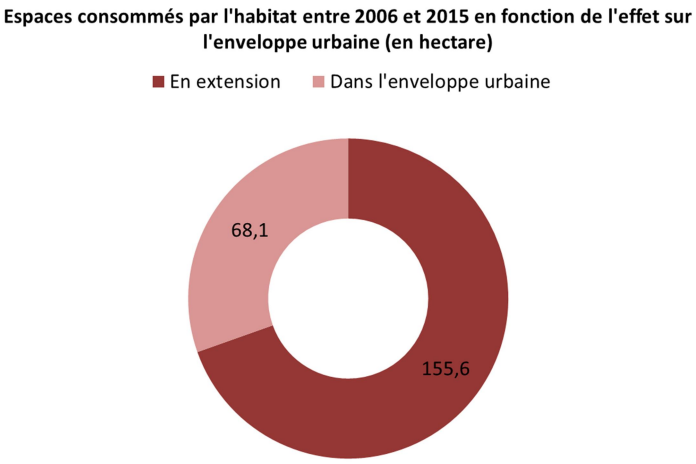
S'ajoutent à ces trois phénomènes, les logements à produire au sein des projets en cours répertoriés en densification de l'enveloppe bâtie existante :

4. 69 logements à produire au sein des projets en cours en densification

Au total c'est donc 1 602 logements qui seront réalisés en densification sur 2475 logements nouveaux* à produire entre 2019 et 2029.

** Les logements nouveaux à produire correspondent à la somme des logements neufs à produire (soit 2279 logements), les logements vacants à remobiliser (136 logements) et des logements créés par changement de destination (58 logements). En effet, ces derniers avaient déjà été comptabilisés dans le cadre de l'estimation des besoins en logements pour le maintien de la population (p13 à 16 du présent document).*

En termes de production de logements neufs, 1408 logements seront réalisés en densification sur 2279 logements neufs à produire ce qui représente plus de 60% de la production de logements neufs.



Par conséquent, pour répondre au besoin en logements, 610 logements neufs seront réalisés en extension de l'enveloppe bâtie existante, au sein des opérations nouvelles, en respectant les objectifs de densités définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cela représente donc une enveloppe foncière en extension d'environ 55 ha (dont seulement 52,2 ha environ sont mobilisés dans le cadre du PLUi) à laquelle s'ajoute la surface des projets en cours en extension (soit 32,1 ha). Au total, ce sont 84,3 ha qui seront consommés en extension à horizon 2029 dans le cadre du PLUi. Entre 2006 et 2015, 155,6 hectares avaient été consommés en extension pour l'habitat (soit près de 70% de la consommation totale d'espaces à vocation d'habitat). Le projet de territoire permet donc de contribuer à une réduction de 45% de la consommation foncière en extension par rapport à la décennie précédente.

L'ensemble de ces éléments a permis de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat afin de répondre aux exigences de la loi ALUR :

- 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

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

Au même titre que pour l'habitat, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (loi ALUR) impose désormais de fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace pour le développement économique.

A ce titre, une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces économiques existants a été menée. Le développement économique du territoire étant un axe prioritaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il était essentiel de parvenir à quantifier les zones économiques encore disponibles pour accueillir de nouvelles activités ou encore pour permettre l'extension sur site des activités existantes.

1. ETAPE N°1 : IDENTIFICATION DES POTENTIALITES EN TISSU BATI EXISTANT

Le travail d'identification des potentialités au sein du tissu économique a été mené par la CCV2C au regard de sa compétence en matière de développement économique. Ont été identifiés l'ensemble des secteurs non bâtis et non occupés au sein des zones économiques existantes sous réserve qu'ils présentent un accès. Ont ainsi été exclus les terrains enclavés et les terrains faisant déjà l'objet d'un usage ou d'une activité (par exemple, les aires de stationnements, aires de stockages ou espaces de circulation pouvant représenter une surface importante dans le cas des entreprises de transport et logistique).

Ont été repérés comme potentiel au sein des zones économiques, les lots non construits (y compris ceux déjà commercialisés ou ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme). Au total, 40,4 ha ont été identifiés comme du potentiel au sein des zones économiques.

CC Val de Cher Controis	Potentiel au sein des zones économiques (en m²)	Potentiel au sein des zones économiques (en ha)
Chatillon-sur-Cher	3 971	0,4
Contres	169 182	16,9
Fougères-sur-Bièvre	9 835	1,0
Fresnes	2 840	0,3
Noyers-sur-Cher	39 487	3,9
Ouchamps	6 549	0,7
Saint-Aignan-sur-Cher	73 010	7,3
Selles-sur-Cher	37 469	3,7
Thenay	61 256	6,1
Total CCV2C	**403 599 m²**	**40,4 ha**

Afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière, un pourcentage de réalisation de 25% a été appliqué. Le potentiel de densification réel des zones à vocation économique est estimé à 10,1 ha. En effet, cette estimation tient compte de différents facteurs susceptibles de limiter la densification et le renouvellement des tissus économiques :

- La spécificité des besoins liés aux activités économiques en termes de localisation, d'espace, d'accessibilité ou de configuration des lieux,
- L'existence connue de plusieurs projets d'extension d'activités économiques existantes,
- Le recours à la rétention foncière dans une stratégie économique rationnelle ou une stratégie de spéculation foncière.

2. ETAPE N°2 : DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

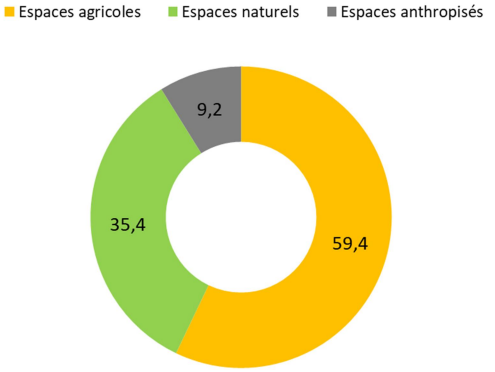
Environ 104 hectares ont été consommés pour la réalisation de constructions à vocation économique entre 2006 et 2015.

Le PLUi prévoit environ 81 ha en extension pour le développement économique de l'ex-CCV2C auxquels s'ajoutent un potentiel estimé de 10,1 ha en densification du tissu économique existant. Cela représente donc une surface totale de 91,1 ha destinés au développement économique du territoire dont près de 11% en densification du tissu économique existant.

Le développement économique constitue le premier axe du projet de territoire de l'ex-CCV2C. Il a vocation à constituer le levier Le PADD fixe donc un objectif de modération de 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…)

Types de surfaces consommées par les activités entre 2006 et 2015 (en hectare)



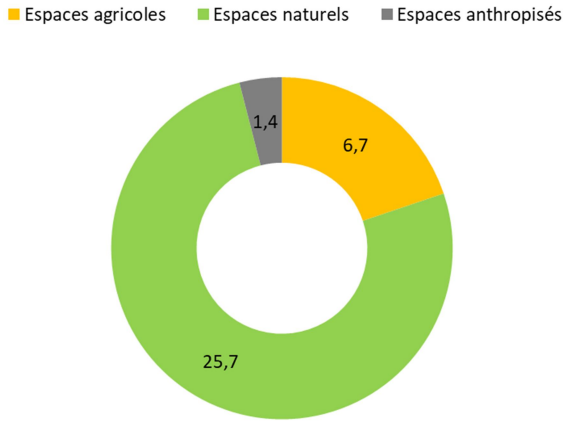
MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Entre 2006 et 2015, près de 34 hectares ont été consommés pour la vocation équipements dont 17 hectares uniquement pour la réalisation de l'aire d'autoroute sur la commune d'Angé.

Le PLUi prévoit 14,8 ha en extension pour la vocation équipements (dont 1,0 hectare pour la réalisation d'hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap) et 13,1 hectares pour la vocation loisirs. Au total, c'est donc 27,9 hectares qui sont identifiés pour la réalisation d'équipements (d'intérêt local comme intercommunal) et d'espaces de loisirs destinés aux habitants mais contribuant également au développement touristique du territoire de l'ex-CCV2C.

Le PADD prévoit donc un objectif de modération de la consommation d'espace à vocation d'équipements en réfléchissant à la mutualisation des équipements existants avant d'envisager la création de nouveaux. Le projet de territoire mise donc sur la solidarité et la complémentarité intercommunale en matière d'équipements.

Types de surfaces consommées par les équipements entre 2006 et 2015 (en hectare)



Partie 2 : Justifications des choix retenus pour l'établissement du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré et rédigé à partir de la feuille de route constituée de la hiérarchie des enjeux issus du diagnostic de territoire. Les tableaux ci-dessous ont vocation à illustrer les relations entre les orientations du projet de territoire et les enjeux du diagnostic. Ils permettent également de mettre en exergue les interactions entre enjeux et caractérisent la transversalité du diagnostic.

AXE 1 : DEVELOPPEMENT L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN VALORISANT SES DIFFERENTS ATOUTS ET SA POSITION STRATEGIQUE

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX DU DIAGNOSTIC ASSOCIES
AXE 1 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN VALORISANT SES DIFFERENTS ATOUTS ET SA POSITION STRATEGIQUE	
OBJECTIF 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES : DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE 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 dans les trois pôles ou à proximité des deux échangeurs d'autoroute et des gares, ♦ Accueillir dans zones économiques de proximité réparties sur le territoire des petites et moyennes entreprises à rayonnement local. ♦ Permettre l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitants sur l'ensemble des communes ♦ 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 des entreprises présentes dans les zones d'activités, ♦ 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.	FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE Le développement d'un tissu économique pourvoyeur d'emplois FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE Le développement d'un tissu économique générateur de richesses et valorisant les ressources et atouts du territoire.

OBJECTIF 2 : ACCUEILLIR DES TOURISTES : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE	FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE 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, ♦ 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, ♦ Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution, ♦ 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 ♦ 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… ♦ 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 ♦ 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	Le développement du tourisme et des activités de loisirs. L'amélioration de l'accessibilité du territoire.

boucles touristiques, etc. ♦ Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire et lui permettre un développement aux impacts maîtrisés ♦ Améliorer la circulation et les déplacements en lien avec les besoins touristiques, et notamment l'accès au zoo de Beauval.	
OBJECTIF 3 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS : CONFORTER LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ♦ 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	FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques, et un territoire vivant et dynamique

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX DU DIAGNOSTIC ASSOCIES
AXE 2 : AMENAGER LE TERRITOIRE POUR ETRE SUPPORT DE CETTE ATTRACTIVITE RENFORCEE	
OBJECTIF 1 : DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE POUR L'ENSEMBLE DE LA POPULATION VAL DE CHER CONTROISE Entre 2019 et 2029 : réaliser environ 2300 logements neufs ♦ 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 – localisation – taille de logement et taille de – type de logement – niveau de prix ♦ 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,	FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE La diversification de l'offre en logements (typologies, localisation, etc…) pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire. La réappropriation du parc de logements anciens / vacants et la lutte contre l'habitat indigne

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).	
OBJECTIF 2 : MAINTENIR, DEVELOPPER ET ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LIEN AVEC L'EVOLUTION 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.	FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les bourgs. FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE La modération et la maitrise de la consommation d'espace
OBJECTIF 3 : AMELIORER LA DESSERTE EN TRANSPORTS DU TERRITOIRE ET LES MOBILITES ♦ 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, une réflexion en termes d'échanges multimodaux, une	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE La sécurité de tous les habitants et usages (risques, déplacements, etc…) FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

optimisation des fréquences et des correspondances, le développement de services, ♦ 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. ♦ 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)	L'amélioration de l'accessibilité du territoire. FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE Le développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture La limitation de l'empreinte énergétique du territoire et la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets

OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER ET ACCELERER LE DEPLOIEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ♦ 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)	FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE La desserte en numérique et télécommunications sur le territoire.
OBJECTIF 5 : ADAPTER ET OPTIMISER LA DESSERTE EN RESEAUX ♦ 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	FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE L'adéquation entre la politique d'accueil et la desserte et la capacité des réseaux

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX DU DIAGNOSTIC ASSOCIES
AXE 3 : AFFIRMER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE VAL DE CHER CONTROIS	
OBJECTIF 1 : SOUTENIR ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE (CULTURES, VITICULTURE, ELEVAGE, MARAICHAGE, ETC.) ET FORESTIERE ♦ 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) … ♦ 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 ♦ Encourager la valorisation agricole des terres de mauvaise qualité et des 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 – 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	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE Le maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence L'amélioration de l'accessibilité du territoire. Le développement du tourisme et des activités de loisirs FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE Le développement d'activités plus éco-responsables et de techniques agricoles respectueuses de l'environnement

– en préservant le caractère agricole des parcelles AOC, AOP et viticoles classées – en maîtrisant l'extension des boisements sauvages sur les terres agricoles ♦ 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. ♦ Permettre le développement de l'activité sylvicole pour valoriser les boisements selon une gestion durable ♦ Encourager la valorisation 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.	
OBJECTIF 2 : MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE SUR TOUT LE TERRITOIRE, GAGE DE LIEN SOCIAL ET D'EQUILIBRE DU TERRITOIRE ♦ 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, ♦ Soutenir le tissu économique local et les commerces de proximité pour faire vivre les communes, les bourgs et leurs équipements, ♦ 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, ♦ 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), ♦ 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, ♦ Développer le tissu associatif, notamment en adaptant les équipements ♦ 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	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS D'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques et un territoire vivant et dynamique Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les bourgs. Le développement d'un tissu économique pourvoyeur d'emplois FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE Le développement d'un tissu économique générateur de richesses et valorisant les ressources et atouts du territoire

(artisans, services…).	Le maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence
OBJECTIF 3 : PROTEGER, 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 (démarche Pays d'Art et d'Histoire). ♦ Prendre en compte les sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Châteauvieux (ex AVAP) et Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher (ex secteur sauvegardé).	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire La préservation et la valorisation du patrimoine bâti
OBJECTIF 4 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ♦ Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire (vallée du Cher, plateau et coteaux viticoles, réseau de boisements et de haies, étangs et forêt de Sologne), ♦ 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 ♦ Maintenir les vues de part et d'autre de la vallée du Cher, ♦ 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.	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) FAMILLE D'ENJEUX N°3 : L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE Le maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence FAMILLE D'ENJEUX N°4 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE La modération et la maitrise de la consommation d'espace

OBJECTIF 5 : PROMOUVOIR LA QUALITE 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, ♦ Valoriser, sécuriser et assurer la qualité urbaine des entrées de ville / de bourg et des espaces publics ♦ 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.	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire La préservation et la valorisation du patrimoine bâti La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements, etc…) FAMILLE D'ENJEUX N°4 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE La modération et la maitrise de la consommation d'espace

OBJECTIFS DU PADD	ENJEUX DU DIAGNOSTIC ASSOCIES
AXE 4 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	
OBJECTIF 1 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS-CLES DU TERRITOIRE, PARTICIPANT A L'IDENTITE 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 ♦ Veiller au maintien des étangs, ruisseaux et canaux pour leurs rôles identitaire et écologique (plans d'eau présentant un intérêt écologique et donc ne constituant pas un obstacle à la continuité écologique) ♦ 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	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE Le maintien de l'identité / des identités du territoire La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) FAMILLE D'ENJEUX N°4 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE La modération et la maitrise de la consommation d'espace

OBJECTIF 2 : PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE, QUI CONTRIBUE A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET A LA QUALITE 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.	**FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE** La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel **FAMILLE D'ENJEUX N°4 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE** La modération et la maitrise de la consommation d'espace
OBJECTIF 3 : PROTEGER ET SECURISER LA RESSOURCE EN EAU, EN VISANT LES OBJECTIFS DE BON ETAT DES MASSES D'EAU FIXES 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…)	**FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE** La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements, etc…) **FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS DE L'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE** L'adéquation entre la politique d'accueil et la desserte et la capacité des réseaux

OBJECTIF 4 : MAINTENIR UN CADRE DE VIE APAISE EN LIMITANT L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET NUISANCES	FAMILLE D'ENJEUX N°1 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE
♦ 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 ♦ 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 ♦ 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 :	La sécurité de tous les habitants et usagers (risques, déplacements, etc…) La cohabitation entre le développement urbain, l'agriculture et le patrimoine naturel La protection des richesses naturelles du territoire (paysage, trame verte et bleue, continuités écologiques, etc…) **FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS DE L'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE** L'adéquation entre la politique d'accueil et la desserte et la capacité des réseaux **FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE** La modération et la maîtrise de la consommation d'espace

– 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	
OBJECTIF 5 : MODERER 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	FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE La modération et la maîtrise de la consommation d'espace La limitation de l'empreinte énergétique du territoire et la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS DE L'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE La réappropriation du parc de logements anciens / vacants et la lutte contre l'habitat indigne.

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 SOBRIETE ENERGETIQUE ET L'UTILISATION DES ENERGIES 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.	FAMILLE D'ENJEUX N°4 : LA PROMOTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE Le développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture La limitation de l'empreinte énergétique du territoire et la promotion des énergies renouvelables et de formes urbaines plus durables dans les projets Le développement d'activités plus éco-responsables et de techniques agricoles respectueuses de l'environnement FAMILLE D'ENJEUX N°2 : LES CONDITIONS DE L'ACCUEIL D'HABITANTS SUR LE TERRITOIRE

♦ 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 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	Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les bourgs

Partie 3 : Justification de la cohérence interne du PLUi

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
AXE 1 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN VALORISANT SES DIFFERENTS ATOUTS ET SA POSITION STRATEGIQUE			
OBJECTIF 1 : ACCUEILLIR DES ENTREPRISES : DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE 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 dans les trois pôles ou à proximité des deux échangeurs d'autoroute et des gares, ♦ Accueillir dans zones économiques de proximité réparties sur le territoire des petites et moyennes entreprises à rayonnement local. ♦ Permettre l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitants sur l'ensemble des communes ♦ 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 des entreprises présentes dans les zones d'activités, ♦ 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.	1. Délimitation de **zones urbaines UI** correspondant aux zones urbaines à vocation économique. **Où ?** sur l'ensemble du territoire de manière à permettre le maintien et l'évolution sur site des activités existantes ainsi que l'implantation de petites et moyennes entreprises d'intérêt local. **Quelles constructions ?** Ces zones permettront l'accueil d'activités économiques variées compatibles ou non avec l'habitat (commerces et artisanat, activités de services, hébergements hôteliers, industries, .entrepôts, bureaux, etc…) ainsi que les logements de fonctions liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 2. Délimitation de **STECAL Ai / Ni** correspondant aux activités économiques non compatibles avec l'habitat, isolées en contexte agricole et naturel. Ces STECAL ont vocation à permettre le maintien et le développement mesuré de ces activités économiques. **Où ?** sur l'ensemble du territoire et de manière exceptionnelle (en fonction des besoins et des projets identifiés). **Quelles constructions ?** Ces STECAL permettent l'adaptation, la réfection et l'augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (par extension ou nouveau bâtiment). Sont également autorisés les logements de fonctions et hébergements saisonniers sous réserve : - d'être liées et nécessaire à la sécurité et au gardiennage des activités économiques existantes dans la zone, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter une emprise au sol de 50m² et une implantation dans un rayon de 30m par rapport à la construction principale, - de respecter le principe de réciprocité. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 3. Délimitation de **STECAL Ai* / Ni* correspondant aux activités économiques en projet en contexte agricole et naturel.** **Où ?** sur l'ensemble du territoire et de manière exceptionnelle (en fonction des projets identifiés). **Quelles constructions ?** Ces STECAL permettront l'implantation d'activités économiques en projet (artisanat et commerces de détail, activités de services, bureaux, commerces de gros, industries entrepôts), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. L'emprise au sol est limitée de manière absolue pour chaque STECAL Ai/ / Ni*. Sont également autorisés les logements de fonctions et hébergements saisonniers sous réserve : - d'être liées et nécessaire à la sécurité et au gardiennage des activités économiques existantes dans la zone, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter l'emprise au sol définie de manière absolue pour chaque STECAL, - de respecter une implantation dans un rayon de 30m par rapport à la construction principale, - de respecter le principe de réciprocité. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 4. Délimitation de **STECAL Ns recouvrant les activités de service** effectuant l'accueil d'une clientèle en contexte naturel. **Où ?** sur la commune de Fougères-sur-Bièvre, à l'emplacement de la Discothèque – Le Roy. **Quelles constructions ?** Ce STECAL permet l'adaptation, la réfection et l'augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (par extension ou nouveau bâtiment). *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.*	1. **Environ 91,1 ha destinés au développement économique du territoire** auxquels s'ajoutent un potentiel de densification du tissu économique estimé à environ de 10,1 ha. 2. **3 OAP sectorielles** relatives à des secteurs de développement économique stratégiques à proximité des pôles économiques majeurs. 3. **OAP Thématique « Commerce et artisanat » :** **Assurer un développement économique équilibré sur le territoire** – **Polarités majeures :** Protection et développement commercial aux abords des linéaires et zones commerciales de centre-bourg. – **Polarités intermédiaires :** Protection des linéaires commerciaux existants, – **Polarités d'intérêt local :** Protection des commerces isolés et linéaires commerciaux, développement des modes de commerces alternatifs, **Revaloriser les zones commerciales de centre-bourg** à travers la définition d'orientations spécifiques : accessibilité à tous les modes de déplacements, stationnement, aménagement urbain, signalétique urbaine, etc… **Développer l'attractivité de l'offre économique sur le territoire à travers :** – une **démarche d'amélioration de la qualité urbaine et architecturale** des zones d'activités économiques et des zones commerciales de centre-bourg à travers l'OAP thématique « Commerce et Artisanat », – la **création de pôles économiques d'intérêt intercommunal** (classés en zones UI, 1AUI et 2AUI) regroupant des activités économiques complémentaires les unes par rapport aux autres.

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
	5. Délimitation de **zones à urbaniser 1AUI/2AUI** correspondant aux secteurs de développement économique stratégiques. à proximité des trois pôles économiques majeurs Les zones 2AUI ne possèdent pas les réseaux en capacité suffisante pour accueillir des constructions dans l'immédiat ; elles sont fermées à l'urbanisation. **Où ?** à proximité des trois pôles économiques majeurs. **Quelles constructions ?** Accueil d'activités économiques variées : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôts, bureaux… *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 6. **Développement de la mixité fonctionnelle** au sein des **zones urbaines UA et UB** destinées à accueillir de l'habitat et les activités compatibles. **Où ?** sur tout le territoire au sein des centralités urbaines et villages. **Quelles constructions ?** Accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des centre-bourgs et villages Ex : commerces et artisanat, restauration, activités de services, etc… *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 7. En zone UA (centres-bourgs), interdiction des constructions nouvelles à destination de **commerce et artisanat et de services** dont la **surface de plancher est supérieure à 300m².** Il s'agit de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité en centre-bourg et l'implantation de cellules commerciales plus importantes en périphérie. 8. **Identification des linéaires commerciaux de centre-bourg à protéger au règlement graphique :** interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants repérés au règlement graphique.		
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, ♦ 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, ♦ Assurer le maintien des équipements et structures d'accueil et d'hébergement touristiques existants et leur offrir des possibilités d'évolution,	**Délimitation de zones UL** correspondant aux zones urbaines à destinations équipements de type sportifs, culturels et pédagogiques et des activités touristiques et de loisirs. **Quelles constructions ?** Ces zones permettront l'accueil de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, centre de congrès et d'exposition, équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les logements de fonction, activités commerciales, artisanales ou de services liées aux constructions existantes dans la zone. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 1. **Délimitation de STECAL Nl / Nl*** correspondant aux équipements sportifs, de loisirs et de détente existants ou en projet en contexte naturel ou agricole. **Où ?** sur l'ensemble du territoire selon la localisation des aires de loisirs et équipements sportifs existants et en fonction des besoins identifiés dans le cadre des projets à venir. **Quelles constructions ?** Ces STECAL permettront la réalisation d'aménagements légers de loisirs, d'équipements sportifs, de locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (6 m au faîtage) et d'emprise au sol maximales (5% du périmètre du STECAL pour les sous-secteurs Nl et l'emprise au sol définie de manière absolue pour le sous-secteur Nl*). *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.*		**OAP thématique « Franges urbaines » :** Définition d'orientations relatives au traitement des espaces de frange du ZooParc afin d'assurer l'insertion paysagère des aménagements existants et futurs. **OAP thématique « Franges urbaines » :** Définition d'orientations spécifiques au traitement environnemental et paysager des aires de stationnement

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
♦ 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 ♦ 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… ♦ 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 ♦ 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. ♦ Prendre en compte le zoo de Beauval dans l'équilibre touristique du territoire et lui permettre un développement aux impacts maîtrisés ♦ Améliorer la circulation et les déplacements en lien avec les besoins touristiques, et notamment l'accès au zoo de Beauval.	1. **Délimitation de STECAL At / Nt** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques, terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs existants en contexte agricole et naturel. **Où ?** sur l'ensemble du territoire selon la localisation des hébergements hôteliers et touristiques, des terrains de camping et terrains résidentiels de loisirs existants. **Quelles constructions ?** Ces STECAL permettront l'extension des structures d'hébergements hôteliers et touristiques existants, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ainsi que les constructions destinées aux activités de services et de restauration, locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Sont également autorisés les logements et hébergements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone. En zone At, sont également autorisées les exploitations agricoles et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles associés ainsi que les abris pour animaux. Par ailleurs, ces STECAL permettront l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, de bureaux, activités commerciales et artisanales, activités de service et de restauration, locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Ces constructions sont autorisées sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (6 m au faîtage) et d'emprise au sol (augmentation de 30% de l'emprise au sol existante) maximales. 2. **Délimitation de STECAL Nt*** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation des espaces naturels et aux terrains de camping ou terrains résidentiels de loisirs en projet en contexte naturel. **Où ?** sur l'ensemble du territoire selon les besoins identifiés dans le cadre des projets de création d'hébergements hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation des espaces naturels et dans le cadre des projets de création de camping et terrains résidentiels de loisirs. **Quelles constructions ?** Ces STECAL permettront l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, de bureaux, activités commerciales et artisanales, activités de service et de restauration, locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Sont autorisées les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, le changement de destination vers l'hébergement touristiques, les activités de service et la restauration ainsi que les locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Sont également autorisés les logements et hébergements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone Ces constructions sont autorisées sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (6 m au faîtage) et d'emprise au sol (20% du périmètre du STECAL) maximales. 3. **Délimitation de STECAL At*** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole. **Où ?** sur l'ensemble du territoire selon les besoins identifiés dans le cadre des projets de création d'hébergements hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation de l'activité agricole. **Quelles constructions ?** Sont autorisées les exploitations agricoles et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles associés, les hébergements hôteliers et touristiques,	

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
	l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, le changement de destination vers l'hébergement touristiques, les activités de service et la restauration ainsi que les locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Sont également autorisés les logements et hébergements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone Ces constructions sont autorisées sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (6 m au faîtage) et d'emprise au sol (20% du périmètre du STECAL) maximales. 4. **Délimitation du STECAL Az** correspondant à l'emprise du ZooParc de Beauval. **Quelles constructions ?** Sont notamment autorisées les constructions à destination commerciales et artisanales, de bureau, de restauration et de service, les constructions et installations nécessaires au gardiennage, à l'entretien des sites, à l'accueil du public et à l'animation du site ainsi qu'au soin des animaux. Est également permis la réalisation d'aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à l'ouverture au public ainsi que les locaux techniques liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone. Ces constructions sont autorisées sous réserve : - d'être liées aux activités du ZooParc de Beauval, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (hauteur équivalente à celle du bâtiment principal) et d'emprise au sol (augmentation de 50% de l'emprise au sol existante) maximales. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 5. **Délimitation du STECAL Azh** correspondant aux hébergements saisonniers associés au ZooParc de Beauval. **Où ?** aux abords du ZooParc de Beauval. **Quelles constructions ?** Sont notamment autorisées les hébergements et logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement du ZooParc de Beauval, les locaux techniques et aires de stationnement liés aux constructions autorisées dans la zone sous réserve : - d'être liées aux activités du ZooParc de Beauval, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (hauteur équivalente à celle du bâtiment principal) et d'emprise au sol (augmentation de 50% de l'emprise au sol existante) maximales. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 6. **Délimitation du STECAl Azc** correspondant au centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval en projet. **Où ?** aux abords du ZooParc de Beauval. **Quelles constructions ?** Ce STECAL permet la réalisation d'un centre de congrès et d'exposition, d'une salle d'art et de spectacle et autorise les locaux techniques et aies de stationnement liés au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone. Ces constructions et installations sont autorisées sous réserve : - d'être liées aux activités du ZooParc de Beauval, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (12 m au faîtage) et d'emprise au sol (10% du périmètre du STECAL) maximales. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.*	

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
	7. **Délimitation du sous-secteur Nzp** correspondant aux espaces de stationnement dédiés à l'accueil des visiteurs du ZooParc de Beauval **Où ?** aux abords du ZooParc de Beauval. Ce sous-secteur de la zone N correspond aux emprises des aires de stationnement existantes et en projet. **Quelles constructions ?** Seront notamment autorisés le stationnement de véhicules motorisés et caravanes et la réalisation d'installations et aménagement légers nécessaires à la gestion du public sous réserve : - d'être liées aux activités du ZooParc de Beauval, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur et d'emprise au sol maximales. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 8. **Mixité fonctionnelle des zones urbaines UA et UB** **Où ?** sur tout le territoire. **Quelles constructions ?** Le règlement écrit des zones UA et UB permet l'accueil de constructions à destination d'activités d'équipements sportifs, culturels et pédagogiques ainsi que d'activités de tourisme et loisirs sous réserve d'être compatibles avec l'habitat. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 9. **Identification d'emplacements réservés** destinés à la **création de voies douces et d'espaces loisirs**. 10. **Identification de 18,4km de cheminements et itinéraires piétons et cyclables à préserver.** 11. Identification de **7 ensembles bâtis à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Au sein de ces périmètres délimités, s'appliquent des prescriptions renforcées en matière architecturale (enduits, menuiseries, traitement des ouvertures en façade et en toiture, etc…) 12. Identification de **443 éléments de patrimoine bâti à protéger** dans le cadre du règlement graphique 13. Identification de **284 bâtiments** susceptibles de faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF) o vers l'habitat, o vers l'hébergement hôtelier et touristique o vers les équipements publiques de types salles d'art et de spectacles. *Critères de sélection : intérêt architectural ou patrimonial de la construction, présence de murs porteurs, présence de réseaux à proximité (eau et électricité), défense incendie*		
Objectif 3 : Accueillir de nouveaux habitants : conforter le dynamisme démographique et assurer le renouvellement de la population ♦ Viser un rythme ambitieux de croissance démographique de 0,76 % par an, permettant d'atteindre environ 39 100	⇨ **Confère la traduction réglementaire de l'Axe 2, objectif 1**		

ORIENTATION DU PADD	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT ECRIT	OAP
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			

AXE 2 : AMENAGER LE TERRITOIRE POUR ETRE SUPPORT DE CETTE ATTRACTIVITE RENFORCEE		
Objectif 1 : Développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise **Entre 2019 et 2029 : réaliser environ 2300 logements neufs** ♦ Prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation dimensionnés pour répondre aux besoins en logements non satisfaits à l'intérieur des enveloppes bâties existantes	1. **Le scénario de développement démographique retenu :** - **2 475 logements nouveau**x sur 10 ans. - **2 279 logements neufs** sur 10 ans. **Ci-dessous la répartition de l'offre en logements nouveaux à réaliser sur 10 ans au regard du scénario retenu et de la clé de répartition définie à l'objectif 3 de l'Axe 1 du PADD :**	**57 OAP sectorielles** correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat intégrant des orientations programmatiques fixant notamment : - Un nombre de logements minimum afin de répondre au besoin en logements, - Une typologie de logements adaptée selon la localisation des secteurs d'extension et diversifiée permettant un parcours résidentiel complet des

- 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
  - localisation
  - taille de logement et taille de
  - type de logement
  - niveau de prix

- 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

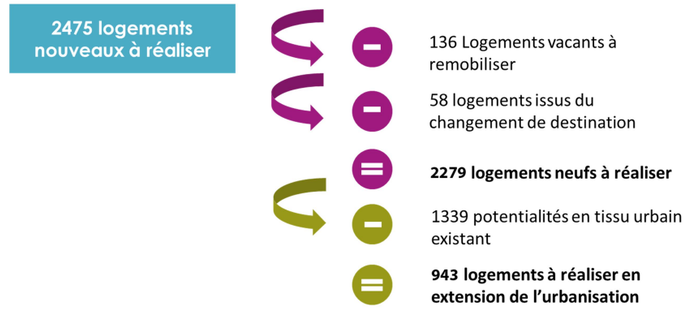
- Permettre le changement de destination dans les espaces agricoles et naturels pour valoriser le bâti existant en termes de qualité et d'usages (ex : création de logement, d'hébergement touristique, d'artisanat, services…) sous réserve de compatibilité avec l'activité agricole

- 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).

Répartition par catégorie en fonction du scénario d'aménagement choisi		Clé de répartition du développement par catégorie (gain de population et logements supplémentaires nécessaires)	
Catégorie	**Communes de la catégorie**	**% développement affecté au groupe (PADD)**	**Nombre approximatif de logements supplémentaires à produire sur 10 ans pour la catégorie**
Les 3 centralités majeures – à fort développement	Contres Noyers-sur-Cher Saint-Aignan-sur-Cher Selles-sur-Cher	42%	1040
Les centralités secondaires – à développer	Châtillon-sur-Cher Chémery Fougères-sur Bièvre Saint-Romain-sur-Cher Soings-en-Sologne Thenay Thésée	24%	594
Les centralités locales – à conforter	Angé Feings Fresnes Mareuil-sur-Cher Meusnes Ouchamps Pouillé Sassay Seigy	24%	594
Les communes rurales – à maintenir	Châteauvieux Choussy Couddes Couffy Gy-en-Sologne Lassay-sur-Croisne Méhers Oisly Rougeou	10%	248
CCV2C		100,00%	2475

2. Des logements nouveaux à réaliser sur 10 ans au nombre de logements neufs à réaliser en extension de l'urbanisation :

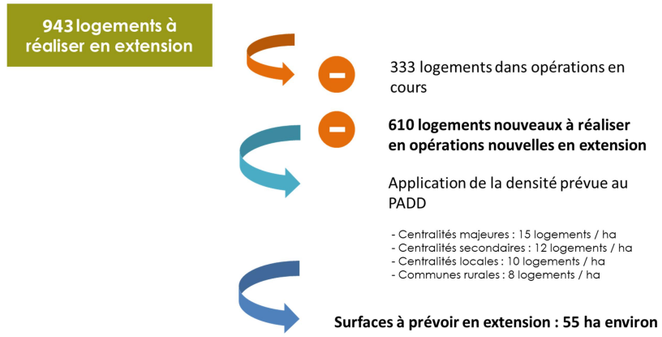


3. Des logements neufs à réaliser en extension aux surfaces à prévoir en extension (enveloppe foncière en extension) :

ménages sur le territoire.

5 OAP mixtes destinées à accueillir du logement et des équipements d'intérêt collectif

7 OAP sectorielles prévoient des orientations relatives à la réalisation de logements sociaux.



4. La méthodologie de sélection des secteurs d'extension :

Les secteurs d'extension retenus pour répondre au besoin en logements neufs à réaliser en extension ont été sélectionnés à partir d'une analyse comparative basée sur les critères suivants :

- Enjeux milieu physique : topographie, occupation du sol, hydrographie…
- Enjeux environnementaux : présence de milieux présentant un intérêt écologique, zones humides, Trame Verte et Bleue.
- Enjeux risques : risque inondation, mouvement de terrain, pollution des sols, proximité de canalisations de gaz…
- Enjeux paysagers : présence de patrimoine paysager, perceptions visuelles des paysages alentours…
- Enjeux urbains : proximité au centre-bourg, existence d'un accès, présence de patrimoine bâti…
- Enjeux réseaux : desserte par les réseaux
- Enjeux fonciers : propriété des terrains
- Enjeux agricoles : proximité d'exploitations, parcelles exploitées, présence de parcelles AOC…
- Enjeux servitudes

5. Zonage des secteurs d'extension :
   - En zone UB lorsqu'ils répondent à la définition d'une zone urbaine : *« secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*
   - En zone 1AU lorsqu'il n'existait pas d'équipements publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le cas échéant, les secteurs concernés ont fait l'objet d'OAP sectorielles.
   - En zone 2AU lorsqu'il n'existait pas d'équipements publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone est fermée à l'urbanisation et nécessitera une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

6. Délimitation de zones urbaines (UA, UB et UH) et de zones à urbaniser (AU) mixtes destinées à accueillir les constructions nouvelles à destination de logements.
   - ♦ Bourg et villages : Zones urbaines (zones UA et UB) en raison de leur organisation autour d'une centralité urbaine. Ils sont les supports privilégiés et exclusifs du développement futur du territoire. L'ensemble des secteurs d'extension sont délimités en continuité immédiate de ces entités urbaines.

Où ? Sur tout le territoire ont été identifiées les principales entités urbaines composées des bourgs des chaque communes et des villages c'est-à-dire les groupements d'au moins 50 constructions agglomérées pouvant accueillir ou ayant accueilli des équipements, commerces, lieux de culte, etc. Ils sont organisés autour d'un noyau bâti ancien, et d'un espace public ou de plusieurs rues contribuant à la vie de village.

Quelles constructions ? Y sont autorisées les habitations, les équipements et les activités compatibles (commerce et artisanat, activités de services, bureaux, hébergements hôteliers et touristiques, cinémas et centres d'exposition). Sont

également autorisées l'évolution et la mise aux normes des exploitations agricoles et activités industrielles existants dans la zone.
Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document

- **Village à caractère urbain :** secteurs urbains de taille et de densité significatives présentant un caractère urbain marqué. Ils sont classés en zone urbaine (zone UH).

Où ? Sur tout le territoire sous réserve de répondre aux critères suivants:

- Nombre de logements et poids par rapport à la commune : à partir de 10 logements et/ou + de 3% du nombre de logements de la commune.
- Densité des constructions existantes : à partir de 3 logements/hectare.
- Niveau d'assainissement : présence obligatoire d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou à renforcer / étendre pour accueillir de nouvelles constructions.
- Présence d'équipements / commerces / services : présence préférable d'un ou plusieurs équipements / commerces / services existants ou passés.

Quelles constructions ? Y sont autorisés, par exception, la reconstruction, la réhabilitation, l'extension mesurée, la construction neuve d'habitations en densification (pas d'extension possible) ainsi que le changement de destination vers l'habitation. Sont également autorisées les extensions et mises aux normes des exploitations agricoles implantées dans la zone et les activités compatibles avec l'habitat (équipements, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service et hébergements hôtelier et touristique).
Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.

- **STECAL habitat :** Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (Ah et Nh au zonage) sont des entités bâties situées en contexte rural ou naturel.

Où ? Sur tout le territoire sous réserve de répondre aux critères suivants:

- Desserte en eau et électricité
- Défense incendie
- Réseau viaire structuré
- Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)
- Potentiel en dent creuse
- Nombre de logements et poids par rapport à la commune
- Densité des constructions existantes
- Présence de contraintes / sensibilité / risques
- Présence d'un site d'exploitation agricole
- Présence de logements récents (2006/2016)
- Desserte en transports en commun / liaison douce
- Proximité d'un bourg / pôle
- Présence d'équipements / commerces / services

Quelles constructions ? Y sont autorisés, par exception, la reconstruction, la réhabilitation, l'extension mesurée, la construction neuve d'habitations en densification (pas d'extension possible) ainsi que le changement de destination vers l'habitation. Sont également autorisées les extensions et mises aux normes des exploitations agricoles implantées dans la zone et les activités compatibles avec l'habitat (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service et hébergements hôtelier et touristique, salles d'art et de spectacle).
Ces constructions sont autorisées sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites,
- de respecter les règles de hauteur (hauteur équivalente à celle du bâtiment principal) et d'emprise au sol (50% de la surface du STECAL concerné) maximales.

Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.

	7. Pour répondre à l'objectif de maintien du **taux de logements sociaux** à 7,5% des résidences principales, il convient de réaliser 186 logements sociaux sur 10 ans. Cette offre doit être réalisée à 65% sur les communes du nord du territoire et à 45% sur les communes du sud. Cette offre se traduit : - Majoritairement à travers les projets en cours existants sur le territoire intercommunal, - Au sein du tissu urbain existant - A travers certaines OAP sectorielles lorsque nécessaire : 12 OAP sectorielles prévoient des orientations spécifiques relatives à l'implantation de logements sociaux. 8. Création de règles alternatives aux principes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions afin de faciliter la **réhabilitation et l'évolution du bâti existant.** *Exemple : Dans le cas de l'extension, la rénovation ou la réhabilitation d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, une hauteur équivalente à celle du bâti préexistant est permise.* 9. Identification de **284 bâtiments** susceptibles de faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF) : - vers l'habitat, - vers l'hébergement hôtelier et touristique - vers les équipements publiques de types salles d'art et de spectacles. *Critères de sélection : intérêt architectural ou patrimonial de la construction, présence de murs porteurs, présence de réseaux à proximité (eau et électricité), défense incendie* 10. **Anticiper le vieillissement de la population à travers :** - La création de **sous-secteurs UBs** destinés à l'accueil de structures d'hébergements adaptées aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap. Ces sous-secteurs de la zone UB correspondent à des projets en cours et sont implantés à proximité immédiate des centres-bourgs. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* - Au sein des **zones UA, UB et UH**, sont également autorisées les structures d'hébergements. 11. Afin de répondre aux **besoins d'accueil des gens du voyage :** - Délimitation d'un **sous-secteur UBv** permettant des formes d'habitat diverses et autorisant notamment le stationnement de caravanes et l'implantation de mobile-homes et autres Habitations Légères de Loisirs au sein de la zone urbaine pavillonnaire. - Délimitation de STECAL **Nv et Av** correspondant aux aires d'accueil et de grand passage existantes ainsi qu'aux terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage en projet sur le territoire. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.*	
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	1. **Mixité fonctionnelle des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA/UB/UH) et des zones à urbaniser (AU):** sont autorisées les constructions nouvelles à destination d'équipements collectifs et services publics 2. **Délimitation de zones urbaines UE** destinées à accueillir les nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics. **Où ?** sur tout le territoire afin de permettre une répartition équilibrée de l'offre en équipements d'intérêt local sur tout le territoire (ex : écoles, cimetières, mairies, services techniques, etc…). Les centralités majeures concentrent les équipements d'intérêt intercommunal (ex : création de l'hôpital à Saint-Aignan-sur-Cher). **Quelles constructions ?** Accueil de constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif et services publics, de cinéma et de centres de congrès et d'exposition ainsi que les logements de fonction associés lorsque nécessaire. Sont	**5 OAP mixtes** destinées à accueillir du logement et des équipements d'intérêt collectif

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.	également autorisées les extensions et mises aux normes des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restaurations existantes dans la zone. *Cf. Tableaux récapitulatifs des règles applicables aux différentes zones en annexe du présent document.* 3. **Délimitation de sous-secteurs UBs** destinés à l'accueil de structures d'hébergements adaptées aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap. Y sont notamment autorisées les structures d'hébergements et les équipements d'intérêt collectifs et services publics. 4. **Délimitation de STECAL Nm** correspondant aux établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en zone naturelle **Où ?** Ils recouvrent notamment l'institut médico-éducatif des Brunetières à Mareuil-sur-Cher et le projet de crèche du ZooParc de Beauval. **Quelles constructions ?** Y sont autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les structures d'hébergements ainsi que les locaux techniques et aires de stationnements liés aux constructions autorisées dans la zone sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (hauteur équivalente à celle du bâtiment principal) et d'emprise au sol (augmentation de 30% de l'emprise au sol existante) maximales. 5. **Délimitation du STECAL Na correspondant aux salles d'art et de spectacle existants en contexte naturel.** **Où ?** Ce STECAL recouvre le théâtre de la Compagnie du Hasard situé sur la commune de Feings. **Quelles constructions ?** Y sont autorisés les salles d'art et de spectacle ainsi que les locaux techniques et aires de stationnements liés aux constructions autorisées dans la zone sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (hauteur équivalente à celle du bâtiment principal) et d'emprise au sol (augmentation de 30% de l'emprise au sol existante) maximales. 6. **Identification d'emplacements réservés destinés à la création d'équipements publics d'intérêt collectif** (exemple : extension du cimetière, extension des services techniques, etc…)	
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, une réflexion en termes d'échanges	1. **Définition d'emplacements réservés :** - pour la création d'accès et l'aménagement de voies de desserte - pour l'élargissement de voies existantes - pour la réalisation de cheminements doux - pour l'aménagement de carrefours et virages - pour la création d'aires de stationnement à proximité du centre-bourg 2. **Identification de 18,4 km de cheminements et itinéraires piétons** à protéger au règlement graphique	1. **Réglementation des accès** : « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés. ». 2. **Réglementation des voiries nouvelles** : « Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons…) ».	Dans le cadre des **OAP sectorielles** : - identification des accès à privilégier pour des raisons de sécurité de la circulation, - préservation des voies d'accès pour les engins agricoles le cas échéant. Dans le cadre de **l'OAP thématique « Commerce et Artisanat »** : Orientations d'aménagement visant à développer l'attractivité de l'offre commerciale et artisanale en centre-bourg par la diversification de l'offre de stationnement et le développement des liaisons douces, l'aménagement qualitatif des linéaires commerciaux, etc…

multimodaux, une optimisation des fréquences et des correspondances, le développement de services, ♦ 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. ♦ 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,		3. **Réglementation du stationnement automobiles et cycles** selon les destinations et sous-destinations de constructions.	

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)			
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	1. **Définition des secteurs d'extension** (toutes vocations) **à proximité des centre-bourgs** en priorité favorisant ainsi une meilleure desserte des futurs secteurs de développement. 2. Prise en compte du **niveau de desserte par les réseaux** (eau potable, électricité, assainissement eaux usées, eaux pluviales, défense incendie) parmi les critères d'analyse des secteurs d'extension 3. La réalisation prochaine d'un **zonage d'assainissement des eaux usées** doit permettre d'identifier la capacité des réseaux à accueillir les constructions nouvelles prévues dans les secteurs de développement futur.	1. **Réglementation de la desserte en eau potable** : « Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau ». 2. **Réglementation en matière d'assainissement des eaux usées** : « Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public ». 3. **Réglementation en matière d'assainissement des eaux pluviales** : « Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet ». 4. **Réglementation de la desserte par les réseaux souples** : « Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent ». 5. **Réglementation de des communications électroniques** : « Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux	**Les OAP sectorielles** prévoient systématiquement une aire de retournement pour les voies en impasse notamment pour la collecte des ordures ménagères et la défense incendie.

		communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination. »	
AXE 3 : AFFIRMER L'IDENTITE 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) … ♦ 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 ♦ Encourager la valorisation agricole des terres de mauvaise qualité et des 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 – 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,	1. **La zone agricole (A) a été délimitée par exclusion de la zone naturelle (N)** afin d'y classer à la fois les parcelles exploitées et les parcelles exploitables du territoire. Ainsi, sont classées en zone agricole toutes les parcelles ne répondant pas aux critères de la zone N (parcelles boisées à plus de 50%, présence de mares, étang, cours d'eau…). L'objectif est de pérenniser l'activité agricole sur les parcelles exploitées et permettre le développement des exploitations agricoles existantes notamment par la reconquête des friches agricoles. 2. Délimitation de **STECAL At*** correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole. 3. **Prise en compte de divers critères relatifs à l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole** dans le cadre de l'analyse des secteurs d'extension : - Proximité d'une exploitation agricole, - Exploitation ou non des parcelles concernées, - Présence de vignes, - Présence d'un périmètre AOC, - Impact sur l'activité agricole. 4. **Afin de permettre le développement de l'activité sylvicole**, sont classées en **zone naturelle** l'ensemble des parcelles comprenant une **surface boisée à plus de 50%.** A ce titre, le règlement écrit de la zone N autorise l'implantation et l'extension des exploitations forestières. 5. **Définition d'emplacements réservés** afin de prendre en compte les circulations agricoles **:** - Pour l'élargissement de voies existantes - Pour l'aménagement de carrefour	1. Au sein de la zone agricole, le **règlement écrit** autorise notamment : - Les constructions à destination d'exploitations agricoles, - Les constructions à destination de logements à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier) et sous réserve : - Qu'il n'existe pas déjà un logement de fonction intégré à l'exploitation ; - Que l'implantation de l'habitation se fasse prioritairement à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat. En cas d'impossibilité technique, la construction devra s'implanter à une distance n'excédant pas 50 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs d'ordre techniques, topographiques ou sanitaires). Afin de permettre la **diversification** des activités des exploitations agricoles, le règlement écrit de la zone A autorise également : - **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. - **Les dispositifs de production d'énergies renouvelables** : éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc… sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites. - **L'implantation de terrains de camping** (exemples : camping à la ferme et aires naturelles de camping) sous réserve d'être strictement liés à l'activité d'une exploitation agricole et de constituer une activité accessoire à l'activité de l'exploitation. - **Les aménagements légers** nécessaires à la mise en valeur et	1. **OAP thématique « Frange paysagère » :** Préservation d'une zone tampon avec l'espace agricole par la mise en place d'une marge de recul progressive par rapport au fond de parcelle. Cette marge de recul est définie au regard d'un % de la longueur des parcelles : - pour les parcelles dont la profondeur se situe entre 50 et 70 mètres : 30% de recul par rapport au fond de parcelle, - Pour les parcelles dont la profondeur se situe entre 71 et çà mètres : 40%. - Pour les parcelles dont la profondeur dépasse 91 mètres : 50%. Incitation à la végétalisation des fonds de parcelle constituant un tampon paysager avec l'espace agricole. 2. **Les OAP sectorielles** imposent, le cas échéant, la préservation des accès destinés aux engins agricoles dans le cadre de la réalisation des projets d'aménagement.

AOP et viticoles classées – en maîtrisant l'extension des boisements sauvages sur les terres agricoles ♦ 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. ♦ Permettre le développement de l'activité sylvicole pour valoriser les boisements selon une gestion durable ♦ Encourager la valorisation 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.		l'ouverture au public des espaces naturels et agricoles. 2. Au sein des **zones urbaines mixtes (UA, UB et UH) et des STECAL Habitat (Ah/Nh) et Economie (Ai/Ni),** est autorisé l'extension et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes afin de tenir compte des exploitants implantés au sein des bourgs, villages et hameaux 3. **Au sein du règlement écrit de la zone agricole (STECAL compris)** toutes les constructions autorisées le sont à la condition expresse de **ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites.** 4. **L'installation de tiers est réglementée au sein de la zone agricole. Ne sont autorisées que :** - Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m² maximum. - Les annexes aux constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 50m² (hors abris pour animaux) sous réserve d'obtenir un avis favorable de la CDPENAF, - Le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitation sous réserve d'être identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à condition d'obtenir un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). 5. Au sein des zones urbaines et à urbaniser, est rappelé la nécessité de **respecter la règle de réciprocité définie par le règlement sanitaire départemental.** 6. Au sein de la zone At*, sont autorisées les exploitations agricoles et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles associés, les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, le changement de destination vers l'hébergement touristiques, les activités de service et la restauration ainsi que les locaux techniques et aires de stationnement directement liés aux constructions autorisées dans la zone. Sont également autorisés les logements et hébergements de fonction liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone	

		Ces constructions sont autorisées sous réserve : - de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère de sites, - de respecter les règles de hauteur (6 m au faîtage) et d'emprise au sol (20% du périmètre du STECAL) maximales	

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

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

Confère Axe 1 Orientation 1 : Accueillir des entreprises : développer le tissu économique et l'emploi

- 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,
- 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),

Confère Axe 2 Objectif 1 : Développement une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population val de cher controise

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

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

- 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…).

Confère Axe 3 Objectif 1 : Soutenir et valoriser l'activité agricole (cultures, viticulture, élevage, maraîchage, etc.) et forestière

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. ♦ Prendre en compte les sites patrimoniaux remarquables sur les communes de Châteauvieux (ex AVAP) et Saint-	1. **Identification de 7 ensembles bâtis à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Au sein de ces périmètres délimités, s'appliquent des prescriptions renforcées en matière architecturale (enduits, menuiseries, traitement des ouvertures en façade et en toiture, etc…) 2. **Identification de 443 éléments de patrimoine bâti à protéger dans le cadre du règlement graphique** - Interdiction de démolition, la modification ou l'altération de l'aspect architectural. - Encouragement à la réalisation de travaux d'entretien et de réhabilitation. 1. Identification de **15 cônes de vue** offrant des perspectives visuelles sur des éléments de patrimoine bâti 2. Identification de **284 bâtiments** susceptibles de faire l'objet d'un **changement de destination** (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF) - vers l'habitat, - vers l'hébergement hôtelier et touristique - vers les équipements publiques de types salles d'art et de spectacles.	Les OAP sectorielles prévoient les orientations d'aménagement nécessaires à l'insertion urbaine et architecturale qualitative des constructions nouvelles à leur environnement bâti.

Aignan et Noyers-sur-Cher (ex secteur sauvegardé).	*Critères de sélection : intérêt architectural ou patrimonial de la construction, présence de murs porteurs, présence de réseaux à proximité (eau et électricité), défense incendie* 3. **Report du périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Châteauvieux** sur le règlement graphique et rappel au règlement écrit de la nécessité de respecter les prescriptions associées. 4. **Délimitation de zones Uspr et Nspr** correspondant au périmètre du projet de Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration. Au sein de ces zones, les prescriptions du SPR sont adaptées afin d'assurer la compatibilité du PLUi avec le projet de SPR.	
Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages ♦ Préserver l'identité des grandes unités paysagères du territoire (vallée du Cher, plateau et coteaux viticoles, réseau de boisements et de haies, étangs et forêt de Sologne), ♦ 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 ♦ Maintenir les vues de part et d'autre de la vallée du Cher, ♦ 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…)	1. **Identification au règlement graphique de 106 éléments de patrimoine paysager ponctuels** (arbres isolés, plans d'eau, mares et étangs), **3 alignements d'arbres et 368,4 ha d'espaces naturels**, parcs, boisements, tampons paysagers et cônes de vue. Des prescriptions adaptées à chaque type de patrimoine paysager assurent leur préservation et leur mise en valeur. 2. **Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue :** Des prescriptions renforcées dans le cadre du règlement écrit assurent une protection stricte des réservoirs de biodiversité comprenant notamment les cours d'eau, les principaux boisements, les plans d'eau, mares et étangs. Exemples : Interdiction du comblement des berges des plans d'eau et mares. Marge de recul de 6 mètres imposée par rapport à la berge des cours d'eau. Obligation de conservation des boisements et plantations. 3. **Identification de 15 cônes de vue.** L'objectif est de préserver des perspectives visuelles lointaines à préserver vers les éléments du patrimoine bâti ou paysagers remarquables. Interdiction de toute construction, installation ou aménagement (y compris paysager) de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur, ou de son emprise au sol. 4. **Recours privilégié aux secteurs d'extension ne favorisant par une urbanisation linéaire** c'est-à-dire le long des axes de circulation existants. 5. **Recours privilégié aux OAP pour les secteurs d'extension** permettant d'assurer une intégration paysagère qualitative des secteurs de développement urbain.	**OAP thématique « Frange paysagère » :** **Préservation du caractère rural des entités bâties** par la mise en place d'une **marge de recul progressive par rapport au fond de parcelle**. Cette marge de recul est définie au regard d'un % de la longueur des parcelles : - pour les parcelles dont la profondeur se situe entre 50 et 70 mètres : 30% de recul par rapport au fond de parcelle, - Pour les parcelles dont la profondeur se situe entre 71 et çà mètres : 40%. - Pour les parcelles dont la profondeur dépasse 91 mètres : 50%. **Définition d'orientations relatives à l'insertion paysagère qualitative des constructions** : végétalisation des fonds de parcelles, implantation et hauteur des constructions…

pour son rôle d'entretien des paysages.		
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, ♦ Valoriser, sécuriser et assurer la qualité urbaine des entrées de ville / de bourg et des espaces publics ♦ 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,	1. De manière général, le règlement écrit fixe les objectifs généraux suivants : - Une attention particulière doit être portée à **l'intégration paysagère et architecturale** de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. - Les constructions à destination d'habitation doivent respecter **l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs** en accord avec les constructions environnantes. Le recours aux principes architecturaux traditionnels doit être privilégié. - La **recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique** est encouragée. 2. **Définition de principes de zonage adaptés aux typologies urbaines et architecturales de chaque zone** ♦ **Zone UA :** zones urbaines à vocation mixte couvrant les cœurs de bourgs anciens et répond à un objectif de préservation de l'architecture traditionnelle locale. **Objectif : Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines traditionnelles des centres-bourgs anciens.** Exemples de prescriptions : - Principe d'implantation à l'alignement (en façade ou en pignon) ou continuité bâti assurée par un mur de clôture ou une annexe. - Interdiction de la suppression des volets battants dans le cadre de la réhabilitation du bâti existant. - Obligation de conservation des murs de clôtures existants en matériaux traditionnels. ♦ **Zones UB/ UH / AU :** zones urbaines à vocation mixte correspondant aux quartiers résidentiels en extension du centre ancien et aux villages présentant un caractère urbain / zones à urbaniser correspondant aux secteurs de développement stratégique à vocation mixte. **Objectif : Laisser plus de souplesse en matière d'implantation du bâti et d'aspect architectural des constructions.** Exemple de prescription : autorisation de formes architecturales modernes (toitures terrasses) ou matériaux innovants (ex: zinc). ♦ **Zones UI/ AUI – UE – UL** : zones urbaines ou à urbaniser à destination d'équipements, de tourisme et loisirs ou d'activités économiques. **Objectif** : Permettre l'implantation de constructions aux volumétries plus importantes (15 mètres de hauteur) et le recours à des matériaux variés (ex: bac acier) tout en limitant l'impact paysager des constructions. 3. **Subdivision du territoire en deux secteurs : Secteur Sologne Viticole et Vallée du Cher.** **Objectif : prendre en compte les identités locales et adapter les règles** relatives à la volumétrie et à l'aspect architectural des constructions aux caractéristiques spécifiques à chaque secteur. L'architecture traditionnelle propre à chaque secteur est définie au sein des dispositions générales du règlement écrit. Les règles architecturales définies dans chaque secteur se reportent aux définitions des architectures traditionnelles (exemple : « De manière générale, les revêtements de façades devront recourir à des teintes de couleur traditionnelles de la Sologne Viticole (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 18 et 19 du présent règlement écrit »). ♦ **Synthèse des prescriptions applicables aux constructions de de la zone UA en secteur Sologne Viticole** : - **Façades** : recours aux teintes de couleur traditionnelles de la Sologne viticole. Les façades enduites ou en pierre devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales. Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit. - **Toitures :** les toitures à pente sont la règle. Réglementation spécifique aux tuiles imposant notamment le recours aux tuiles plates de pays de ton patiné brun-rouge d'une densité minimale de 44 tuiles au m². En zone UA, sont interdites les toitures terrasses, les toitures courbes ou elliptiques et les toitures à quatre pans. - **Ouvertures :** Interdiction des ouvertures plus larges que hautes sur rue visibles depuis l'espace public. En zone UA, les lucarnes trapèzes, chapeaux de gendarmes, les châssis de toit non encastrés visibles depuis l'espace	**57 OAP sectorielles** (toutes vocations) intégrant des orientations d'aménagement visant notamment à favoriser l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions **OAP thématique « Franges urbaines » :** Définition de recommandations relatives au traitement des franges urbaines dans le cadre d'opérations d'aménagement. Exemple : Saisir l'opportunité de traiter la frange urbaine comme un lieu de projet pour y implanter un espace commun de type liaison douce ou jardin partagé par exemple. **OAP thématique « Commerce et Artisanat »:** Intégration d'orientations visant à l'insertion architecturale et paysagère des constructions au sein des zones économiques de périphérie. Exemples : - Limitation de la hauteur des constructions à 15 mètres et principe de dégressivité depuis le cœur du secteur jusqu'à ses franges. - Principe d'implantation des constructions en continuité afin de constituer une cohérence urbaine d'ensemble, - Définition d'une palette de couleurs neutres - Recommandations en matière de végétalisation des espaces libres (et notamment des aires de stationnement) et de création de tampons végétalisés en bordure de secteur. - -Etc…

public sont interdits.

♦ **Synthèse des prescriptions applicables aux constructions de de la zone UA en secteur Vallée du Cher :**

- **Façades :** recours aux teintes de couleur traditionnelles de la Vallée du Cher. Les façades enduites ou en pierre devront recourir aux teintes de couleur beige sable et pierre locales. Le recours aux teintes de couleurs blanches est strictement interdit.
- **Toitures :** les toitures à pente sont la règle. Réglementation à la fois des tonalités de couleur des tuiles et des ardoises en raison d'une architecture plus hétérogène des constructions. Absence de réglementation de la densité de tuiles au m². En zone UA, sont interdites les toitures à quatre pans avec faîtage et les toitures courbes ou elliptiques.
- **Ouvertures :** Interdiction des ouvertures plus larges que hautes sur rue visibles depuis l'espace public. En zone UA, les lucarnes trapèzes, les lucarnes rampantes, les chapeaux de gendarmes, les chiens assis et les châssis de toit non encastrés visibles depuis l'espace public sont interdits.

4. **Veiller à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures opérations et constructions nouvelles** par la réglementation de la volumétrie et de l'aspect architectural des constructions à implanter au sein des futures opérations qu'elles soient à vocation mixte (zones UA, UB et AU), à vocation économique (zones UI et AUI) ou à vocation d'équipements (UE).

5. Dans toutes les zones, les **travaux de restauration, réhabilitation, rénovation** (et notamment rénovation énergétique) et extensions de constructions existantes devront rechercher une harmonie architecturale d'ensemble avec les constructions d'origine.

6. **Dans la zone Uspr, les réflexions développées dans le cadre de l'élaboration du SPR Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher ont été intégrées au règlement de la zone**. Le règlement de la zone intègre notamment des règles renforcées en matière de réhabilitation des constructions existantes.

AXE 4 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITE 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	1. Prise en compte de la proximité de zones humides à forte potentialité identifiées par le SAGE dans le cadre de l'analyse des secteurs d'extension. 2. Les **zones humides à forte potentialité** ont été reportées au règlement graphique. 3. Préservation des espaces boisés par leur **classement en zone naturelle (N)** 4. Préservation des activités agricoles par le **classement en zone agricole (A)** des terrains exploités et exploitables	1. Le règlement écrit prévoit des **règles visant à assurer la préservation des zones humides** : « *En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une enveloppe de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides identifiée au règlement graphique, il sera demandé de vérifier la présence de zones humides*».	1. **Une étude de terrain « zones humides »** a été réalisée sur tous les sites soumis à OAP. Aucune zone humide avérée n'a été identifiée. 2. **L'OAP thématique « franges paysagères »** : comprend des orientations relatives au traitement des franges urbaines à l'interface avec des zones humides de forte potentialité. 1. **L'OAP thématique « franges paysagères »** comprend des orientations relatives au traitement des franges urbaines avec les lisières forestières : *« Maintenir un recul du bâti par rapport aux lisières forestières (50 mètres de recul), aux cours d'eau »* 2. **L'OAP thématique « franges paysagères »** comprend des orientations relatives à l'utilisation **d'espèces endémiques.**
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.	1. **Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue pour assurer la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** ♦ **Réservoirs de biodiversité** (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, mares et plans d'eau) Seules quelques occupations du sol autorisées de manière limitée, maîtrisée et à condition de : - Ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, - Permettre un retour du site à l'état naturel. Ex : *Les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels.* Clôtures perméables à la libre circulation de la petite faune Interdiction du comblement et la destruction des berges de plans d'eau et mares. ♦ **Corridors écologiques** (sous forme de tampons) : éléments présentant un intérêt pour la continuité du passage de la biodiversité. Principe de perméabilité des projets urbains. Application d'un % de végétalisation et/ou non imperméabilisation des unités foncières - *En zone UA : 20% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.* - *En zone UB et AU : 40% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.* - *En zone UI et UE : 30% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.* En cas de destruction partielle des espaces relais, obligation de rétablissement de la continuité avec une qualité au moins équivalente.		**OAP sectorielles :** Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'un diagnostic de site visant à identifier les enjeux environnementaux et notamment la présence d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue (boisements d'intérêt écologique, cours d'eau et plans d'eau, etc.…). Des orientations d'aménagement particulières ont été intégrées aux OAP concernées afin d'assurer la préservation des éléments naturels remarquables et éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

	2. **S'ajoutent à la TVB, les prescriptions graphiques suivantes :** ♦ Identification **d'espaces paysagers à protéger** (71 entités repérées recouvrant 365,98 ha) correspondant à des aires naturelles, parcs ou boisements. ♦ Identification d'**espaces cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine** : *« Les secteurs ainsi identifiés au règlement graphique font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité. »*	
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…)	1. **L'intégralité des cours d'eau sont intégrés aux réservoirs de biodiversité protégés par la TVB et classés en zone N : u**ne marge de recul de 6 mètres est imposée pour l'implantation de toute construction ou aménagement par rapport à la berge des cours d'eau répertoriés dans le cadre dans la TVB. 2. Prise en compte de la **proximité de secteurs de captage d'eau potable** dans le cadre de l'analyse des secteurs d'extension 3. **Au sein des zones UB, UH et AU :** le règlement écrit prévoit un pourcentage de végétalisation et/ou non imperméabilisation de 40% en secteur Sologne Viticole et 30% en secteur Vallée du Cher visant notamment à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. 4. **Réglementation relative à l'assainissement des eaux pluviales : «** *Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet ».*	**OAP sectorielles :** Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'un diagnostic de site visant à identifier les enjeux environnementaux et notamment la présence captages d'eau potable, de zones humides, inondables, de plans d'eau ou ruisseau, etc… Des orientations d'aménagement particulières ont été intégrées aux OAP concernées afin d'assurer la préservation de la ressource en eau. . **OAP thématique « Frange paysagère » :** définition d'orientations relatives au traitement des franges paysagères à l'interface avec des cours d'eau **OAP thématique « Commerce et Artisanat » :** orientations visant à recommander le recours à des revêtements au sol perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement. **OAP thématique « Frange Paysagère » :** orientations relatives à la végétalisation et/ou non imperméabilisation des aires de stationnement du ZooParc de Beauval.
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,	1. **Report du PRRI Cher et du PPRI Sauldre** au règlement graphique et rappel de la nécessité de respecter le règlement du PPRI applicable. 2. Report des zones inondables selon **l'AZI du Beuvron et l'AZI de la Sauldre**. Les secteurs concernés font l'objet d'un **principe d'interdiction stricte de constructibilité** dans le cadre du règlement écrit. 3. **Report au règlement graphique de la cartographie du risque de défaillance des digues et des zones potentiellement dangereuse** (zones submergées par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau) conformément aux dispositions du PGRI Loire Bretagne. Report des prescriptions associées au sein des dispositions générales du règlement écrit. 4. Identification de **secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de**	**En matière de gestion des risques** : ♦ Chaque secteur d'OAP a fait l'objet d'un diagnostic de site visant à identifier les enjeux en matière de risque et à prévoir, le cas-échéant, les orientations adaptées à leur prise en compte. **En matière de gestion des déchets :** ♦ Dans toutes les OAP sectorielles : la réalisation de toute voirie en impasse implique la mise en place d'une aire de

- 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

- 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

- 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

risques, d'intérêt général. Ils recouvrent notamment les secteurs soumis au risque d'inondation cartographiés à partir de la connaissance locale suite à l'épisode de crue de l'année 2016. Ces secteurs font l'objet d'un **principe de constructibilité limitée :** seules sont autorisées les annexes et extensions aux constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

5. **Report de l'inventaire des cavités souterraines du Loir et Cher** et mise en place de prescriptions spécifiques visant notamment à la réalisation d'étude de sols complémentaires dans le cadre du règlement écrit.

6. **Report des Plans de Prévention des Risques technologiques liés à Sorengy** au règlement graphique et rappel des règles associées dans le cadre des dispositions générales du règlement écrit.

7. Identification de **secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général.** Ils recouvrent notamment les cavités souterraines non répertoriées et les anciennes carrières ou décharges.

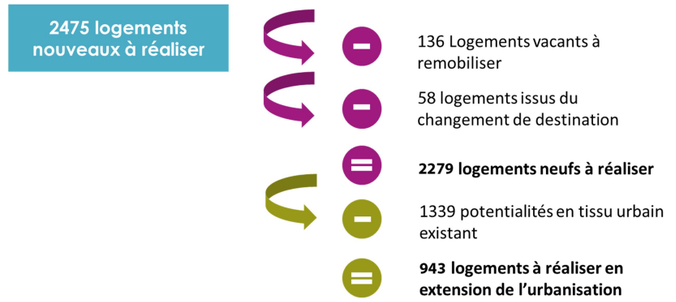
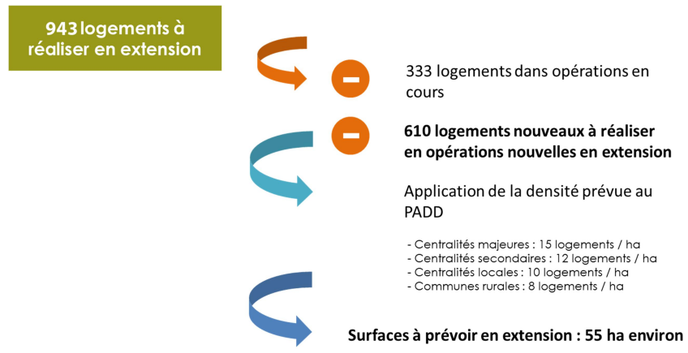
8. Prescription **« Secteur avec disposition de démolition »** (6 secteurs identifiés) : Pas d'autorisation d'urbanisme délivré tant que les bâtiments existants ne seront pas démolis

9. **Prise en compte des risques et nuisances parmi les critères de sélection des secteurs d'extension :**
- la présence de zones inondables,
- la présence de risques de mouvement de terrain, de risque sismique ou de risques technologiques,
- la proximité de canalisations de transport de gaz,
- les projets de déviation dans l'implantation,
- la proximité voies de circulation ou activités nuisantes,

10. **Dispositions au règlement écrit visant à limiter les risques, pollutions et nuisances :**
- Le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser mixtes autorise l'implantation de constructions autres que l'habitat (exemple : commerce et artisanat) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et notamment à condition de ne pas générer de risques, pollutions et nuisances.

11. **Dispositions au règlement écrit visant à assurer une meilleure gestion des déchets:**
- Interdiction du stockage extérieur et du dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, excepté pour les besoins propres à l'habitation, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves ;
- Règlement écrit : Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

retournement permettant la collecte des déchets notamment.

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		
OBJECTIF 5 : MODERER 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	1. **La mobilisation des logements vacants, des bâtiments anciens susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et des potentialités en tissu urbain existant :**  2. **La déduction des projets en cours et l'application des principes de densité minimale moyenne par catégorie de communes :**  3. **La réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat** - Consommation d'espaces à vocation d'habitat en extension entre 2006 et 2015 : 155,6 hectares - Surfaces retenues en extension à vocation d'habitat : 84,3 ha (dont 32,1 ha de projets en cours en extension) ⇨ Soit une **réduction de la consommation foncière en extension à destination d'habitat d'environ 45 % par rapport aux dix dernières années** ⇨ **Environ 60 % de la production de logements neufs sera réalisée sans nouvelle artificialisation** en mobilisant les potentialités foncières identifiées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (1339 logements) et en comptabilisant les projets en cours en densification (69 logements).	1. Les **OAP sectorielles** règlementent un **nombre de logements minimum** respectant les densités ci-dessus 2. Les **OAP sectorielles** proposent des typologies d'habitat variées au regard de la localisation et de la configuration des secteurs : individuels, mitoyens, intermédiaires et petits collectifs 3. **OAP thématique « Commerce et Artisanat » :** Définition d'orientations relative à la compacité des formes bâties et l'optimisation des espaces disponibles (limitation des espaces résiduels).

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	**4. La modération de la consommation d'espace à vocation d'équipements** - Consommation d'espaces à vocation d'équipements entre 2006 et 2015 : 34 hectares - Surfaces retenues en extension à vocation d'équipements: 14,8 hectares à vocation d'équipements et 13,1 hectares à vocation de loisirs. **5. La modération de la consommation d'espace à vocation économique** - Consommation d'espaces à vocation économique entre 2006 et 2015 : 104 hectares - Surfaces retenues en extension à vocation économique : 81 hectares.	
OBJECTIF 6 : FAVORISER LA SOBRIETE ENERGETIQUE ET L'UTILISATION DES ENERGIES 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	1. Identification de **18,4 km de cheminements piétons et cyclables à préserver** 2. **Définition d'emplacements réservés** pour la création ou l'aménagement de voies douces 3. Règles alternatives visant à faciliter la rénovation énergétique des constructions. Exemples : - Règles d'implantation alternative (en continuité du bâti préexistant) dans le cas de réhabilitation d'une construction existante dont l'implantation diffère de la règle principale. - interdiction des coffres de volets roulants extérieurs à l'exception des cas de réhabilitation de constructions existantes. 4. **Sur l'ensemble du territoire,** la mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition : - qu'ils soient encastrés dans la toiture, - qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative notamment en limitant l'effet « batterie ». **Au sein du sous-secteur Nenr**, sont autorisés par exception les dispositifs de production d'énergies renouvelables : éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc… sous réserve de ne pas compromettre les activités agricoles et forestières ou la qualité paysagère des sites. 5. **Afin d'encourager la création de points de vente collectifs de proximité**, sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.	**OAP thématique Commerce et Artisanat :** Définition de recommandations en matière de performance énergétique des constructions (conception bioclimatique, bâtiments à énergie positive…). **OAP thématiques « Commerce et artisanat » :** Afin d'encourager la création de points de vente collectifs de proximité, l'OAP « Commerce et Artisanat » incite à la mise en place de manifestations temporaires sur l'espace publique : marchés, ventes de produits locaux, marchands ambulants.

♦ 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 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		

Partie 4 : Justification des choix retenus pour les OAP sectorielles et thématiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une 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.

SECTION 1 : LES OAP SECTORIELLES

Le contenu des OAP sectorielles est défini par les articles L.151-6 et 7 et R151-6 à 8 du code de l'urbanisme. Elles permettent d'encadrer les futurs projets de développement urbain en définissant la programmation adaptée et les grands principes d'aménagement du secteur en lien avec les enjeux liés à l'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet.

L'ensemble des zones à urbaniser définies à l'échelle du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis sont encadrées par une OAP. Elles correspondent aux secteurs de développement futur en densification (poches aménageables) et en extension présentant une localisation stratégique et une configuration nécessitant une réflexion poussée en matière de desserte et d'aménagement.

Sur l'ensemble des OAP du PLUi, une attention particulière a été portée concernant :

- **L'insertion dans le tissu urbain existant :** Chaque OAP prévoit des principes d'aménagement en cohérence avec le tissu urbain et l'environnement paysager du secteur concerné afin d'assurer une insertion qualitative du projet.
- **La densité urbaine, la mixité, l'économie du sol :** Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimale moyenne par commune fixé au PADD :
  - ✓ 15 logements par 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 principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.
Les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, sont susceptibles d'accueillir des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc…) sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte définissent des principes de programmation précise répondant à un projet identifié et assurant la mixité fonctionnelle des secteurs d'urbanisation future concernés.

- **Les espaces publics :** En fonction des secteurs, la création de placettes ou espaces publics végétalisés est prévue. Il s'agit de

contribuer à la création d'espaces de convivialité au sein des secteurs de développement futurs.

- **L'implantation des constructions et efficacité énergétique :** L'ensemble des OAP à vocation d'habitat visent à encourager une conception des constructions, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc… de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie
- **Le raccordement au maillage existant :** Il s'agit d'assurer le maintien voire l'amélioration de la fonctionnalité urbaine en connectant les secteurs de développement futurs au réseau viaire existant et en assurant la desserte interne des secteurs en limitant les voiries en impasse. De la même manière que pour le réseau viaire, la continuité du maillage de liaisons douces est assurée à travers les OAP. De manière générale, la connexion du secteur avec les principaux équipements, commerces et services est assurée par la création de liaisons douces.
- **Le traitement qualitatif des entrées de bourg :** Les secteurs de développement futurs situés en entrée de ville font l'objet d'orientations d'aménagement adaptées visant à assurer le traitement urbain et paysager de l'entrée de bourg.
- **La préservation de la trame hydraulique et de la trame végétale :** Les secteurs de développement soumis à OAP ont fait l'objet d'un travail de prospection environnementale qui a permis d'identifier les éléments constitutifs de la trame hydraulique (ruisseaux, fossés, plans d'eau, etc…) et végétale (haies, boisements, arbres isolés remarquables, etc…) afin d'assurer leur préservation dans le cadre des orientations d'aménagement. La préservation de la trame hydraulique et végétale vise à la fois un objectif de protection environnementale et un objectif de mise en valeur paysagère des secteurs.
- **Le traitement qualitatif des franges urbaines :** Dans un souci d'intégration paysagère des secteurs de développement futurs, la question du traitement des franges urbaines avec les espaces agri-naturels a fait l'objet d'une attention particulière. A ce titre, les OAP concernées par cet enjeu comprennent des orientations adaptées visant à assurer une transition douce entre espace urbain et espace agricole ou naturel. Se superposent à ces orientations, les principes définis dans cadre de l'OAP thématique « franges urbaines ».
- **Le traitement qualitatif des espaces libres :** Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet (essences locales et indigènes). Les espèces exotiques et envahissantes sont interdites.

1. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT

Les OAP sectorielles à vocation d'habitat correspondant aux secteurs à enjeux dont la programmation est exclusivement dédiée à la réalisation d'habitations. Néanmoins, le règlement écrit de la zone AU autorise l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat permettant la mixité fonctionnelle des secteurs de développement futur.

Selon l'environnement urbain et paysager des secteurs, les OAP prévoient des formes urbaines adaptées : logements individuels, logements groupés, mitoyens, logements intermédiaires et petits collectifs.

En matière de mixité sociale, 2 OAP encouragent à la réalisation de logements sociaux (Route du Peu et Route du Bellanger à Châteauvieux), 10 OAP fixent des objectifs chiffrés de production de logements sociaux (Route des Vins à Châtillon-sur-cher, La Plaine des Moulins à Contres, Le bourg à Couddes, Rue du Bois de Monts à Fresnes, Route du Moulin à Vent et Rue des Alouettes à Noyers-sur-Cher, Rue des Oiseaux à Ouchamps, Chemin des Ormeaux à Saint-Aignan-sur-Cher, Rue des Fagotières à Sassay et Rue du Gué à Seigy).

Selon le tissu urbain alentour, les OAP définissent des principes d'implantation et de hauteur favorisant une intégrant urbaine qualitative. Certaines OAP prévoient des orientations visant à la création d'espaces publics de type placettes ou espaces verts collectifs.

Enfin, les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimale moyenne par commune fixé au PADD :

- 15 logements par 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.

Cet objectif de densité a été revu à la hausse sur certains secteurs au regard de la localisation ou des projets d'aménagement (comme par exemple les OAP CX001 sur la commune de Châteauvieux ou l'OAP CT007 sur la commune de Contres).

Suite à la consultation des services et à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, une hiérarchisation des secteurs à urbaniser a été réalisée (1AU / 2AU). Ce travail a également conduit à la fermeture à l'urbanisation de certains secteurs. Ont été classés en 2AU les secteurs qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter ou des secteurs présentant une configuration complexe et jugée non prioritaire pour le développement immédiat de la commune.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. A ce titre, l'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront notamment pour objectif de limiter la consommation d'espaces.

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type
CHATEAUVIEUX	CX001	Route du Peu	15 685	16	2AU	Extension
CHATEAUVIEUX	CX002	Route de Bellanger	6 837	5	1AU	Densification
CHATEAUVIEUX	CX003	Le Clos du Bout de la Rue	3 127	3	1AU	Densification
CHATILLON	CC001	Route des Vins	33 225	40	1AU	Extension
CHEMERY	CM001	Rue du Rossignol	7 765	12	1AU	Extension
CHEMERY	CM002	Rue de la Morinière	21 152	25	2AU	Extension
CHEMERY	CM003	Rue de la Plaine Saint-Martin	9 631	15	2AU	Extension
CHEMERY	CM004	Rue de la Gare	8 223	10	1AU	Densification
CHEMERY	CM005	Les Cosses	8 459	11	2AU-UB	Extension
CHOUSSY	CS001	Route du Vignoble	12 118	10	1AU-UB	Densification
CHOUSSY	CS002	Chemin du Paradis	13 540	13	1AU	Densification
CONTRES	CT001	Route de Pontlevoy	23 971	36	2AU	Densification
CONTRES	CT003	Chemin de la Varenne	19 844	33	2AU	Extension
CONTRES	CT005	Impasse des Cerises	7 373	12	1AU	Densification
CONTRES	CT006	Rue de la Plaine	13 658	21	1AU	Densification
CONTRES	CT007	La Plaine des Moulins	15 218	37	2AU	Extension
COUDDES	CD001	Le Bourg	15 142	12	1AU	Densification
COUFFY	CF001	Chemin de la Chalonnerie	4 142	3	1AU	Extension
COUFFY	CF002	Route de Saint-Aignan	7 071	6	1AU	Extension
FEINGS	FE001	Rue de la Bièvre	4 156	4	2AU	Extension

FEINGS	FE002	Chemin de la Croix	8 377	8	1AU	Extension
FOUGERES	FO001	Rue de l'Eglise	5 152	7	1AU	Extension
FOUGERES	FO002	Rue de la Garenne	29 087	34	1AU	Extension
FRESNES	FR001	Rue du Bois de Mont	22 507	22	2AU-UB	Extension
GY EN SOLOGNE	GY001	Rue des Genets	12 328	13	2AU-UB	Extension
GY EN SOLOGNE	GY002	Route de la Garde	14 334	18	UB - 1AU	Extension
MAREUIL SUR CHER	MA001	Rue des Hauts Bonneaux	20 320	27	1AU	Extension
MAREUIL SUR CHER	MA002	Rue du Coudret	12 044	12	1AU	Densification
MEHERS	MH001	Rue de la foret	2 055	2	UB	Densification
MEUSNES	ME001	Rue Marie Curie	18 013	22	2AU - UB	Densification
NOYERS SUR CHER	NO001	Rue du Moulin à Vent	34 494	52	2AU - UB	Densification
NOYERS SUR CHER	NO002	Rue des Alouettes	32 450	49	1AU	Extension
OUCHAMPS	OU001	Rue des Oiseaux	7 272	7	2AU	Extension
POUILLE	PO001	Route de Cère la Ronde	7 038	5	1AU - UB	Extension
POUILLE	PO002	Rue du Cœur d'Âne	26 515	26	2AU	Densification
POUILLE	PO003	Rue des Verriers	20 424	20	2AU - UB	Densification
SAINT AIGNAN	SA001	Chemin des Ormeaux 1	15 703	23	2AU	Extension
SAINT AIGNAN	SA004	Bernardines – Valmy	19 801	30	Uspr	Densification
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR002	Rue de la Fossé Vilain	12 478	15	1AU	Extension
SASSAY	SY001	Rue du Taquet	13 629	19	1AU	Extension
SEIGY	SE002	Rue du Gue	9 960	10	UA - 1AU	Extension

SEIGY	SE003	Chemin des Ecoliers	22 627	50	2AU	Extension
SELLES SUR CHER	SC004	Rue Léon et Louis Romieu	4 916	10	1 AU	Densification
SELLES SUR CHER	SC006	Impasse de la Châtillonne	3 688	3	1AU	Extension
SOINGS EN SOLOGNE	SO003	Rue du Lac	18 559	22	2AU- 1AU	Extension
SOINGS EN SOLOGNE	SO004	Route du Mur	8 217	10	1AU	Densification
THENAY	TH001	Rue du Coudray	15 434	18	1AU	Densification
THESEE	TS001	Rue des Haies	34 499	48	1AU-2AU	Densification
THESEE	TS002	Rue des Sables	9 787	12	1AU	Densification

2. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION MIXTE

Si l'ensemble des zones AU sont susceptibles d'accueillir des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc…) sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, certaines OAP sectorielles prévoient expressément une programmation mixte en raison de l'existence d'un projet communal ou intercommunal connu et localisé au sein du périmètre de l'OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation mixte définissent des principes de programmation assurant la mixité fonctionnelle des secteurs d'urbanisation future concernés. L'ensemble des OAP mixtes visent à figer la localisation d'équipements publics en projet et à assurer une mixité fonctionnelle avec de futures zones résidentielles.

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Nombre minimum de logements	Zonage	Type	Nature du projet
ANGE	AN300	Place de la Mairie	10 464	8	1AU	Extension	Aménagement de l'aire d'accueil et construction de logements
MAREUIL SUR CHER	MA300	Rue de la Taille	8 503	8	1AU	Extension	10 à 15 hébergements séniors et/ou logements
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR301	Impasse des Ecoles	4 361	5	1AU / UE	Extension	Extension de la zone d'équipements et construction de logements
SASSAY	SY302	Rue des Fagotières	16 089	16	1AU / UE	Extension	Maison de retraite et son parking, construction de logements
SELLES SUR CHER	SC300	Rue des Céramiques	24 440	37	2AU	Densification	Construction de logements et Accueil potentiel d'activités compatibles avec l'habitat

3. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE

Les OAP sectorielles à vocation économique correspondent à des secteurs de développement économique d'intérêt intercommunal non aménagés et répondant à des besoins pré-identifiés d'extension d'activités économiques déjà implantées sur le territoire ou d'implantation d'activités économiques nouvelles.

Elles ont pour principal objet de définir la typologie d'activités économiques susceptibles de s'implanter en fonction de la proximité de zones d'habitat, d'établissements accueillant du public ou des activités implantées à proximité.

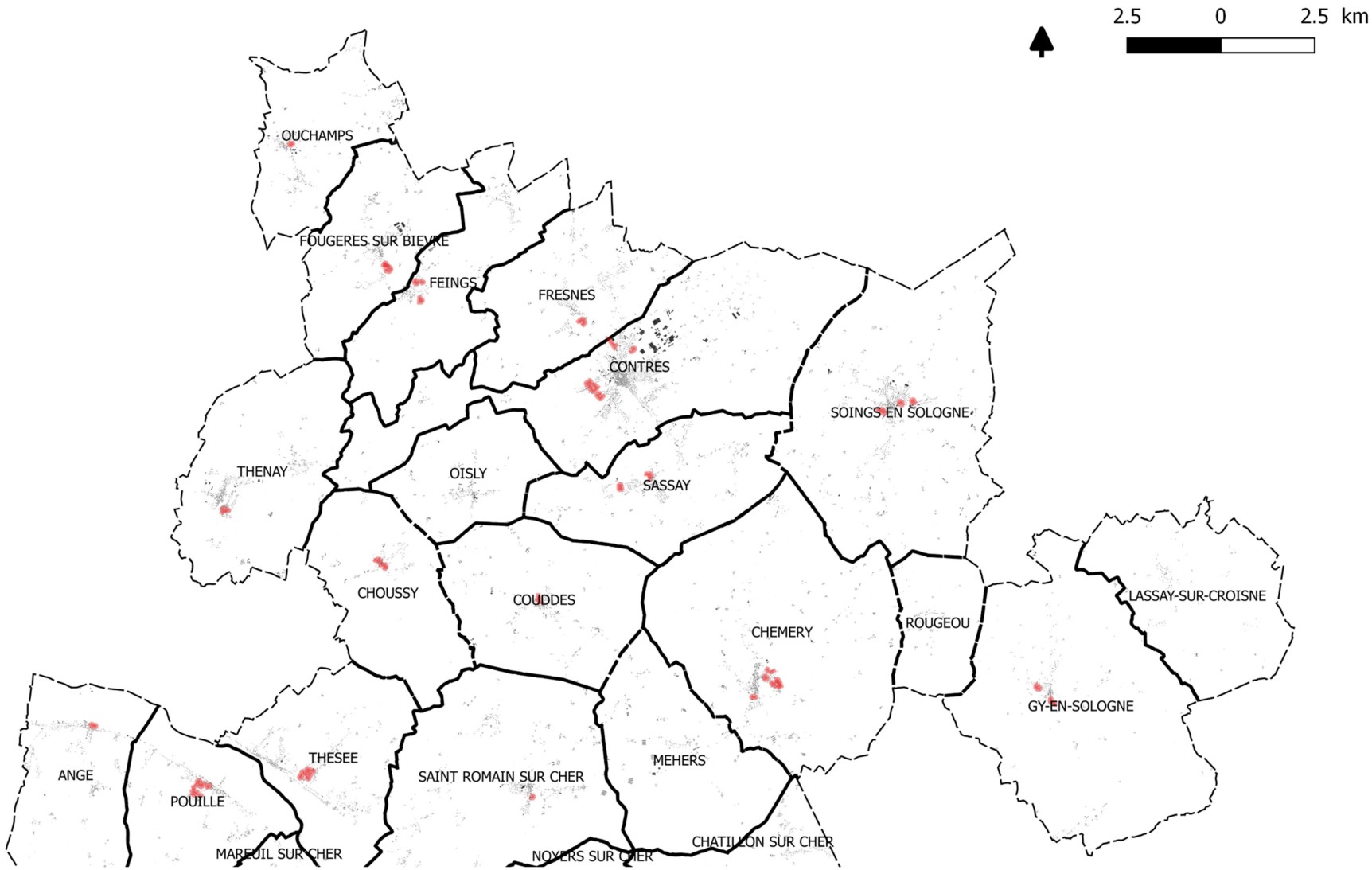
De manière générale, les OAP à vocation économique, lorsqu'elles sont localisées à proximité de zones d'habitat, prévoient les orientations nécessaires à la limitation des nuisances (zones tampons végétalisées, réflexion sur la localisation des voies de desserte, etc…). Enfin, ces secteurs étant majoritairement localisés stratégiquement aux abords de voies de communication en entrée de ville, des orientations relatives à l'intégration paysagère et au traitement qualitatif des entrées ont été intégrées.

Commune	N° du secteur	Nom du secteur	Surface en m²	Zonage	Type	Nature du projet
SAINT AIGNAN	SA102	Rue de vau de Chaume	12 031	1AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC100	Avenue Cher-Sologne	26 981	1AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)
SELLES SUR CHER	SC101	Rue de la Céramique	26 981	1AUI	Extension	Accueil d'une ou plusieurs nouvelle(s) activité(s) économique(s)

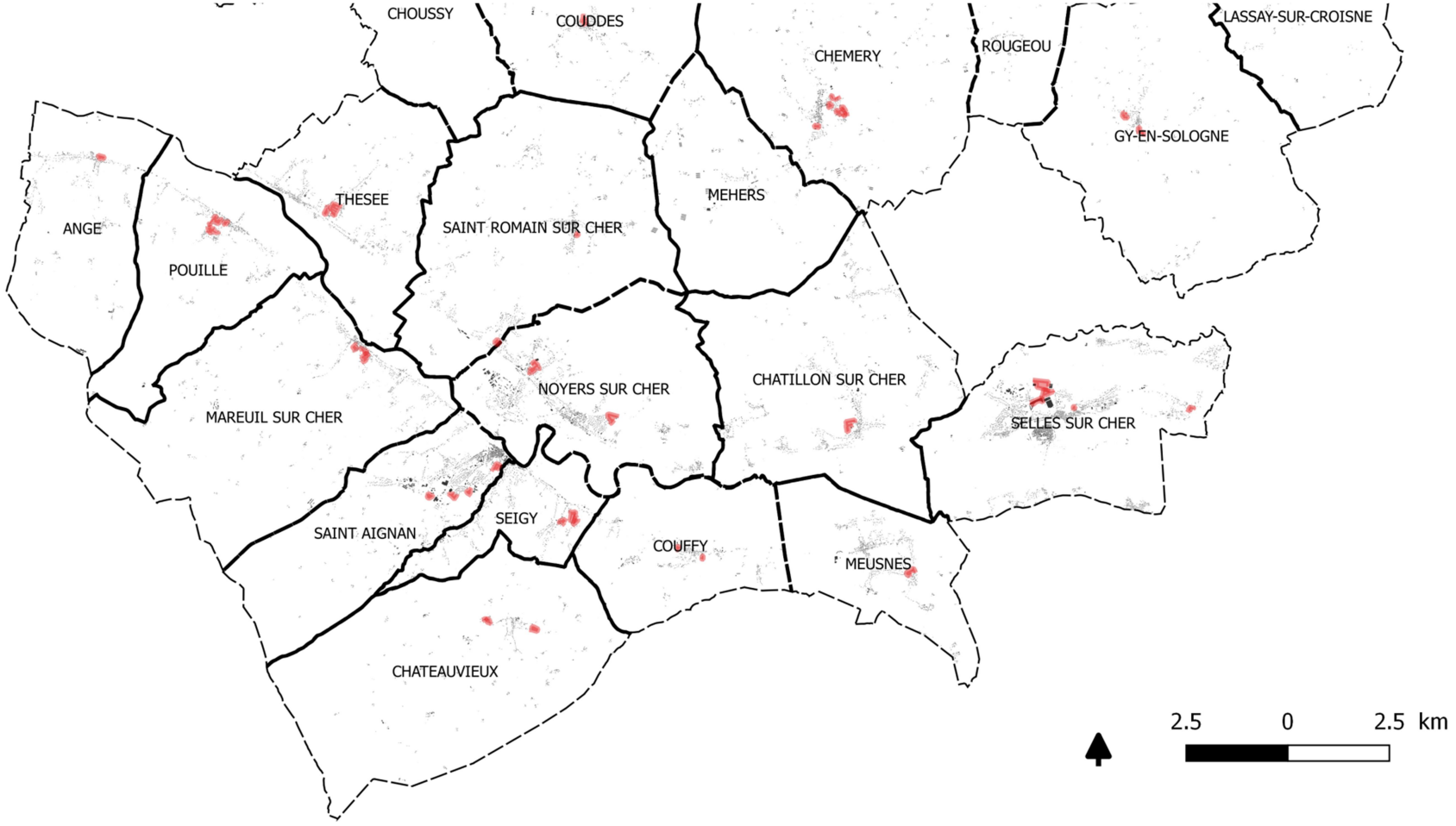
Synthèse : Au total, le projet de PLUi comptabilise 57 OAP :

- 49 OAP à vocation d'habitat, dont 20 secteurs en densification ;
- 3 OAP à vocation économique, toutes en extension ;
- 5 OAP mixtes (habitat / équipement).

Localisation des OAP du PLUi de la CC Val-de-Cher-Controis (partie nord)



Localisation des OAP du PLUi de la CC Val-de-Cher-Controis (partie sud)



SECTION 2 : LES OAP THEMATIQUES

Le PLUi de l'ex-Val de Cher Controis comprend deux OAP thématiques

- Une OAP relative à l'équipement commercial et artisanal ;
- Une OAP relative aux franges urbaines.

1. LES OAP RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

Le territoire de Val-de-Cher-Controis n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). En vertu de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, *« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 ».*

Article L.141-6 :

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.»

Article L.141-7 :

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

En conséquence, le PLUi de l'ex-Val de Cher Controis comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'équipement commercial et artisanal. Elle comprend des orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux visant notamment à :

- **Orientation 1 : Équilibrer le développement commercial et artisanal sur l'ensemble du territoire :**
  - ✓ En assurant une offre commerciale et artisanale adaptée et polarisée,
  - ✓ En favorisant le développement des polarités commerciales existantes,
  - ✓ En encadrant la création et les extensions des zones d'activités.
- **Orientation 2 : Améliorer la qualité urbaine, environnementale, architecturale et paysagère des polarités commerciales et artisanales :**
  - ✓ Polarités en périphérie des zones urbaines,
  - ✓ Polarités commerciales en centre-bourg.

RAPPELS DES OBJECTIFS DU PADD ASSOCIÉS :

L'OAP « Commerce et artisanat » s'intègre dans le projet de PLUi autour de de l'axe 1 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

→ Assurer le maintien des activités existantes sur le territoire et leur offre des possibilités d'évolution sur site.

→ Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux dans les 3 pôles ou à proximité des deux échangeurs d'autoroute et des gares.

→ Permettre l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes.

→ Permettre et favoriser la requalification de 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 »

2. L'OAP RELATIVES AUX FRANGES URBAINES

Le territoire intercommunal est caractérisé par la rencontre entre espaces agri-naturels et espaces urbanisés. La gestion de ces transitions entre des entités paysagères variables constitue un enjeu majeur pour le territoire car elles participent au cadre de vie des habitants, au maintien de la qualité des paysages de plateau et de plaine et à la préservation de la biodiversité. Ces espaces d'interface présentent également un enjeu en matière de conciliation des usages (agricoles et résidentiels) qui s'y rencontrent.

RAPPELS DES OBJECTIFS DU PADD ASSOCIES :

L'OAP « franges urbaines » s'intègre dans le projet de PLUi autour de différents axes dégagés dans le PADD, notamment :

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

→ Préserver l'avenir des exploitations agricoles en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles.

Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages

→ 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

Objectif 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

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

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

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

DEFINITION ET OBJECTIFS

Les franges urbaines correspondent aux espaces de l'entre-deux qui mettent en relation l'espace bâti (la ville et les hameaux,..) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche, …).

On distingue différentes typologies de franges urbaines en fonction des espaces qu'elles délimitent :

- Les franges urbaines en interface avec des zones N (naturelles) : elles sont considérées comme stables, les zones N étant préservées de toute urbanisation par la richesse ou les risques qu'elles représentent. Elles doivent être réfléchies au regard des enjeux environnementaux qu'elles concentrent.
- Les franges urbaines en interface avec des zones A (agricoles) : elles sont considérées comme fragiles ; les zones A restent encore souvent la variable d'ajustement du développement urbain et elles représentent un enjeu fort en matière de rencontre des usagers du territoire.
- Les franges urbaines en interface avec des zones 1AU / 2AU (urbanisation future) sont en devenir. Les zones AU étant programmées pour faire l'objet d'un développement futur. La gestion de ces franges est encadrée par les OAP sectorielles applicables à chaque zone AU.

Ces espaces de transition entre l'urbanisation existante et les entités paysagères qui l'entourent font l'objet d'une réflexion spécifique dans le cadre de ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon les cas particuliers, la frange pourra parfois se résumer à un linéaire végétal ou un canal d'irrigation qui pourra être aisément intégré dans le cadre de la gestion des fonds de parcelles par leurs propriétaires. Dans

d'autres cas, la qualification des franges peut être une opportunité de relier les bourgs aux espaces de l'armature verte et bleue, et plus généralement aux voies vertes. Parfois même, les franges peuvent elles-mêmes contribuer à la richesse écologique des espaces de l'armature verte et bleue.

Différents projets peuvent prendre vie et donner du sens aux franges :

- En zone irrigable, les jardins familiaux ou les jardins partagés ;
- En zone sèche, les vignes ou vergers familiaux ou partagés ;
- Les parcs urbains, forêts urbaines, bassins de rétention paysagés, les noues, les sentiers de promenade, les voies vertes ;
- Les équipements structurants, sportifs ou culturels…

L'OAP thématique relative aux franges paysagères vise à formuler des préconisations, recommandations et orientations à destination des porteurs de projet du territoire de l'ex-Val de Cher Controis dans un objectif d'intégration paysagère des projets au sein des espaces ruraux. Elle prend également en compte la réglementation relative aux zones non traitées.

Elle comprend des orientations d'aménagement et de programmation stratégiques et transversaux visant notamment à :

- Orientation n°1 : Réfléchir l'épaisseur des franges au regard du contexte :

.

  - ✓ Des franges urbaines porteuses de projet communautaires,
  - ✓ Des épaisseurs de franges urbaines pour favoriser un cadre de vie de qualité,
- Orientation n°2 : Employer un traitement qualitatif des franges pour une meilleure intégration des espaces urbains

L'OAP thématique relative aux franges urbaines prévoit également des orientations spécifiques aux franges urbaines du ZooParc de Beauval qui, par son étendue, par la nature de ses activités et par le caractère parfois hors-normes des constructions qui y sont implantées, est susceptible d'avoir un impact paysager et environnemental considérable. A ce titre, le secteur du ZooParc de Beauval a été identifié comme présentant un enjeu particulier de gestion des franges urbaines à l'échelle du territoire de l'ex-Val de Cher Controis.

L'objectif de la présente OAP thématique est donc de fournir des préconisations adaptées au traitement des franges du site de Beauval, et notamment des aires de stationnements, dans un souci d'intégration paysagère et environnemental des infrastructures et des constructions aux espaces naturels et agricoles qui l'entourent.

Partie 5 : Justification des choix retenus pour le règlement graphique et écrit

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de […] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage et des règles associées, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis. Le territoire intercommunal présente une diversité de contextes géographiques et bâtis importante, le règlement graphique et écrit a été conçu pour apporter une réponse adaptée aux situations locales et communales.

Introduction : La division du territoire en secteurs pour le règlement écrit :

En application de l'***article L.151-3 du Code de l'urbanisme***, le présent PLUi comporte des plans de secteur qui couvrent chacun plusieurs communes-membres de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Dans un souci de prise en compte des spécificités locales sans nuire à la clarté et la lisibilité du présent PLUi, deux secteurs ont été délimités tenant compte des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères propres aux communes les composant :

- Le secteur « Sologne Viticole »
- Le Secteur « Vallée du Cher »



- Le secteur « **Sologne Viticole** » regroupant les communes de Fresnes, Contres, Oisly, Choussy, Sassay, Couddes, Soings-en-Sologne, Chémery, Méhers, Rougeou, Gy-en-Sologne, Lassay-sur-Croisne et les communes déléguées de Contres, Feings, Fougères-sur-Bièvre, Ouchamps et Thenay (regroupées au sein de la commune nouvelle du Controis-en-Sologne).

L'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole se caractérise par ses murs enduits, l'utilisation de la brique, du bois et d'une toiture en tuile brun-rouge. La lucarne est également typique puisqu'elle est composée de briques et de traverses en bois. Ces éléments sont repris aujourd'hui dans les constructions* modernes, respectant ainsi l'identité solognote.



Exemples de constructions reprenant l'identité solognote sur le territoire

- Le secteur « **Vallée du Cher** » regroupant les communes de Angé, Pouillé, Thésée, Mareuil-sur-cher, Saint-Romain-sur-Cher, Saint-Aignan-sur Cher, Noyers-sur-Cher, Chatillon-sur-Cher, Seigy, Châteauvieux, Couffy, Meusnes, Selles-Sur-Cher.

L'architecture traditionnelle de la Vallée du Cher se distingue par ses matériaux caractéristiques : le tuffeau et la pierre de taille. Les toitures en ardoise sont courantes dans les bourgs, mais le bâti vernaculaire est essentiellement couvert en tuile plate de pays. Il est également possible de rencontrer en fond de parcelle des annexes* et des caves troglodytes.



Exemples de constructions reprenant l'architecture traditionnelle val de cher controise

SECTION 1 : LES TYPES DES ZONES

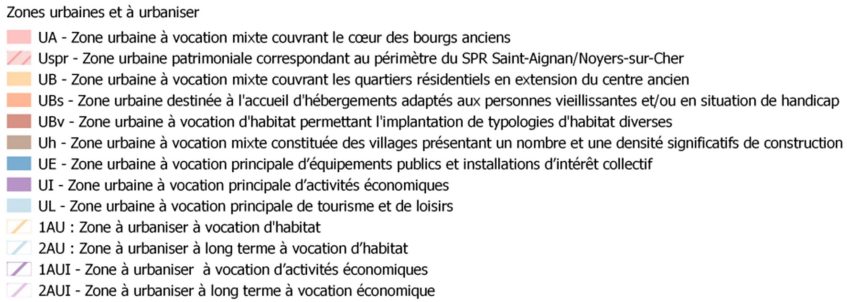
Le code de l'urbanisme définit trois 4 grandes typologies de zones :

La zone urbaine « U » :

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

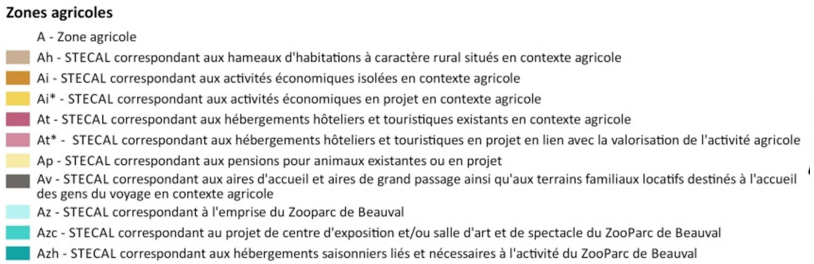
La zone à urbaniser « AU » :

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les 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 d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».*



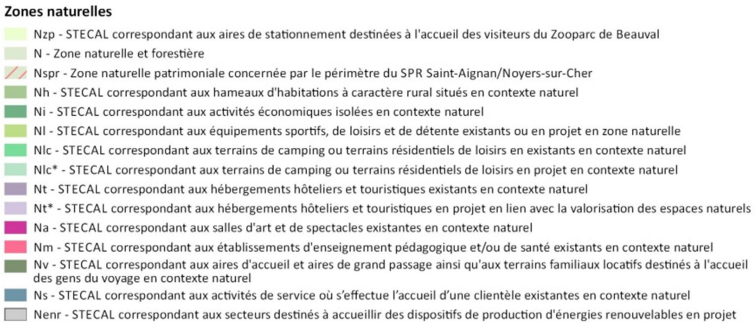
La zone Agricole « A »:

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

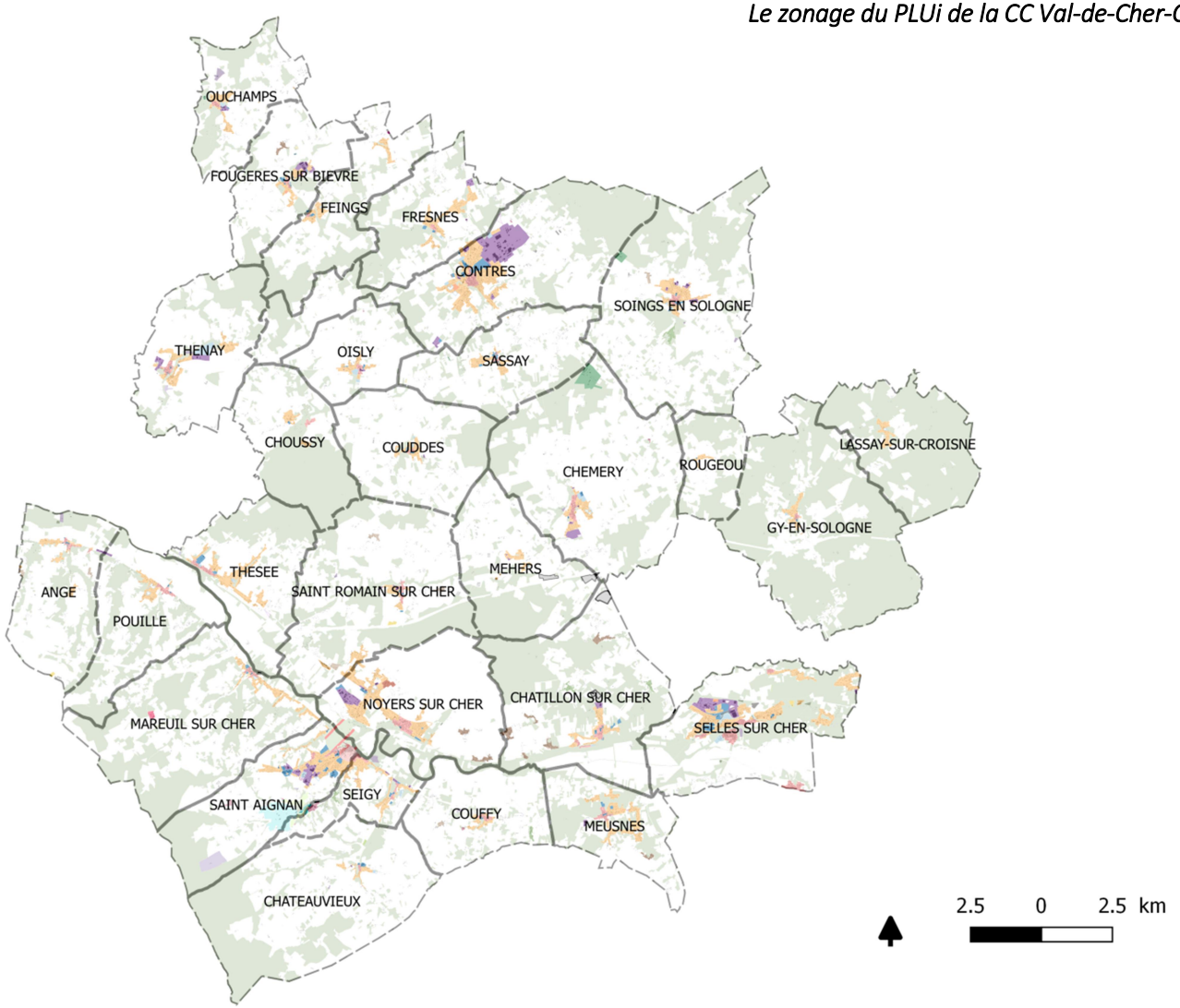


La zone Naturelle « N » :

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».*



Le zonage du PLUi de la CC Val-de-Cher-Controis



1. LES ZONES URBAINES « U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette classification est issue de l'harmonisation des documents d'urbanisme locaux des différentes communes.

L'ensemble des enveloppes urbaines des bourgs, villages et hameaux à caractère urbains définies dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier a été reprise pour constituer les zones urbaines (U) du PLUi. Le contour de ces secteurs a été réalisé en prenant en compte le bâti existant et en l'ajustant aux projets de construction en cours (prise en compte des permis de construire et permis d'aménager délivrés).

Le PLUi compte 9 types de zones « U » permettant d'ajuster les règles applicables aux vocations des zones mais aussi à leurs caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

- La zone « UA »

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux centres-bourg anciens de l'ensemble des communes.

La vocation principale de la zone UA est d'accueillir de l'habitat en permettant la réhabilitation de qualité des constructions existantes et l'accueil de nouvelles constructions ou extensions s'intégrant dans le tissu bâti ancien, l'objectif étant de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines traditionnelles. Cette zone permet également l'implantation et l'extension de nouveaux équipements, mais aussi de commerces et services de proximité afin de maintenir voire de relancer le dynamisme de la vie quotidienne des centre-bourgs. L'ensemble des centres historiques des communes sont classés en zone UA afin d'harmoniser les règlementations. Le règlement étant découpé en deux plans de secteurs, le zones UA du secteur de la Sologne Viticole et du secteur de la Vallée du Cher font l'objet d'adaptations réglementaires au regard de leurs caractéristiques architecturales et urbaines propres.

Pour la préservation des cellules commerciales dans certains bourgs, un linéaire de diversité commerciale est porté au règlement graphique (cf. justifications des prescriptions). Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux y est interdit afin de préserver les centralités commerciales existantes. De manière générale, la mixité des fonctions est admise à condition que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

- La zone « UB »

La zone UB recouvre les secteurs d'extension urbaine récents ou futurs en continuité des centres-bourg anciens. Elle correspond à la fois des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. A ce titre la zone UB comprend également des secteurs d'extension de l'urbanisation caractérisés par leur intégration au tissu bâti et présentant une configuration et une desserte en équipements et réseaux permettant une urbanisation immédiate du secteur.

La vocation principale de la zone UB est d'accueillir de l'habitat en permettant la rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes mais aussi la réalisation de nouvelles constructions. La zone étant caractérisée par une architecture diversifiée mêlant bâti ancien et moderne, les dispositions du règlement y sont plus souples qu'au sein de la zone UA en termes d'implantation du bâti et d'aspect architectural des constructions.

Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis. La mixité des fonctions est admise à condition que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

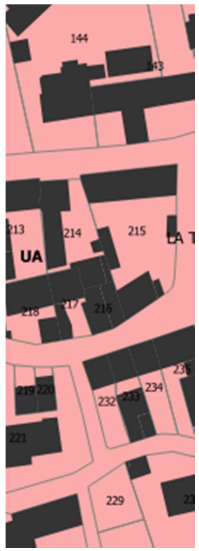
La zone UB possède également deux sous-secteurs à la réglementation est plus spécifique adaptée à un contexte particulier ou à des projets identifiés :

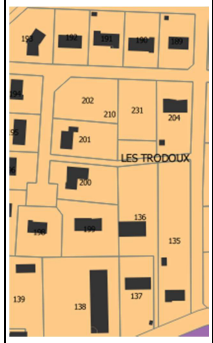
- UBs, destiné à l'accueil d'hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap. Ils correspondent à des projets en cours et sont implantés à proximité immédiate des centres-bourgs de Contres, Fougères-sur-Bièvre, Meusnes et Selles-sur-Cher. Il s'agit de figer la localisation de ces équipements répondant à un besoin réel de développement de la mixité générationnelle de l'offre en logements.
- UBv, destiné à l'implantation de typologies d'habitat diverses à Noyers-sur-Cher. Y sont autorisés les constructions à vocation d'habitation traditionnelle mais aussi les Habitations Légères de Loisirs de type mobile-homes. Il s'agit de régulariser une occupation des sols existante et pérenne.

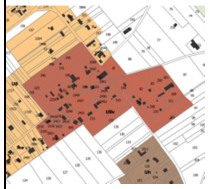
La zone UB recouvre la plus grande surface des zones U du territoire en raison de la forte prédominance du tissu pavillonnaire. Ces zones, en continuité des zones UA plutôt dense, recouvrent un potentiel de densification, en "dent creuse" et partiellement en extension de l'enveloppe urbaine (d'où la présence d'OAP en UB).

Les grandes différences portent sur l'implantation des constructions, avec un principe d'alignement à la voirie en zone UA, retenu pour préserver la compacité des formes urbaines caractéristique des centres-bourg.

La collectivité a retenu un coefficient de 40% minimum d'espaces non imperméabilisés et/ou végétalisées (« espaces verts ») par unité foncière en zone UB afin de limiter l'écoulement des eaux généré par l'urbanisation et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destinations autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
UA 	Zone urbaine mixte des centre-bourg anciens	(cf. article UA.1 du règlement écrit) - Habitation - Exploitation agricole (sous conditions) ; -Commerce et artisanat, restauration, activités de services, hébergements hôteliers (sous conditions) ; -Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions) ; - Cinéma et centre de congrès et d'exposition ; - Bureau - Industrie (sous condition).	(cf. article UA.4 du règlement écrit) **En limite des voies et emprises publiques :** Principe d'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques. Exceptions : - Retrait d'au moins 3 mètres sous réserve que la continuité de l'ordonnancement bâti soit assurée par des murs de clôtures ou annexes. - Autres exceptions possibles sous certaines conditions. **En limites séparatives :** Principe d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres pour les constructions principales et 1 mètre pour les annexes. Exceptions possibles sous certaines conditions. Principe d'implantation à une distance d (cf. article UA.4 2°) de la façade d'une construction voisine comportant des ouvertures.	(cf. article UA.4 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article UA.6 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article UA.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Principe de hauteur des constructions principales : - RDC+2+combles pour les polarités urbaines (Contres, Selles-sur-Cher, Meusnes, Châtillon-sur-Cher, Saint-Aignan sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Seigy, Mareuil-sur-Cher).) - RDC+1+combles pour toutes les autres communes. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure. Le dépassement de la hauteur principale pourra être autorisé sous certaines conditions. Hauteur des annexes : 3mètres au point le plus haut.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destinations autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
UB 	Zone urbaine destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions urbaines récentes et futures.	(cf. article UB.1 du règlement écrit) - Habitation - Exploitation agricole (sous conditions) ; -Commerce et artisanat, restauration, activités de services, hébergements hôteliers (sous conditions) ; -Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions) ; - Cinéma et centre de congrès et d'exposition ; - Bureau - Industrie (sous condition).	(cf. article UB.4 du règlement écrit) **En limite des voies et emprises publiques** : Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres. Une implantation différente pourra être admise ou imposée sous certaines conditions. **En limites séparatives :** Principe d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres pour les constructions principales et 1 mètre pour les annexes. Exceptions possibles sous certaines conditions. Principe d'implantation à une distance d (cf. article UB.4 2°) de la façade d'une construction voisine comportant des ouvertures.	(cf. article UB.4 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article UB.6 du règlement écrit) % de végétalisation et / ou non imperméabilisation imposé : - Secteur **Sologne** : 40% de l'unité foncière. - Secteur **Vallée du Cher** : 30% de l'unité foncière.	(cf. article UB.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Principe de hauteur des constructions principales : - RDC+2+combles pour les polarités urbaines (Contres, Selles-sur-Cher, Meusnes, Châtillon-sur-Cher, Saint-Aignan sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Seigy, Mareuil-sur-Cher). - RDC+1+combles pour toutes les autres communes. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure. Le dépassement de la hauteur principale pourra être autorisé sous certaines conditions. Hauteur des annexes : 4 3 mètres au point le plus haut.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destination, usages et affectations des sols autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
UBs Sous-secteur de la zone UB 	Sous-secteur de la zone UB destiné à l'accueil d'hébergements adaptés aux personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap	(cf. article UB.1 du règlement écrit) - Hébergement (sous conditions) ; -Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions).	(cf. article UB.4 du règlement écrit) **En limite des voies et emprises publiques** : Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres. Une implantation différente pourra être admise ou imposée sous certaines conditions. **En limites séparatives :** Principe d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres pour les constructions principales et 1 mètre pour les annexes. Exceptions possibles sous certaines conditions. Principe d'implantation à une distance d (cf. article UB.4 2°) de la façade d'une construction voisine comportant des ouvertures.	(cf. article UB.4 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article UB.6 du règlement écrit) % de végétalisation et / ou non imperméabilisation imposé : - Secteur **Sologne** : 40% de l'unité foncière. - Secteur **Vallée du Cher** : 30% de l'unité foncière.	(cf. article UB.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Principe de hauteur des constructions principales : - RDC+2+combles pour les polarités urbaines (Contres, Selles-sur-Cher, Meusnes, Châtillon-sur-Cher, Saint-Aignan sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Seigy, Mareuil-sur-Cher). - RDC+1+combles pour toutes les autres communes. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure. Le dépassement de la hauteur principale pourra être autorisé sous certaines conditions. Hauteur des annexes : 3 mètres au point le plus haut.
UBv Sous-secteur de la zone UB 	Sous-secteur de la zone UB, est destiné à l'implantation de typologies d'habitat diverses	(cf. article UB.1 du règlement écrit) - Habitation ; -Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions) ; - L'implantation de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs, de terrains de camping et le stationnement de caravanes ;				

♦ La zone « Uspr » (secteur Vallée du Cher)

La zone Uspr est une zone urbaine dite « patrimoniale » présente sur les communes de Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher au sein du secteur « Vallée du Cher ». Elle recouvre le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Aignan – Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration.

Les dispositions du règlement écrit de la zone Uspr reprennent les réflexions développées dans le cadre de l'élaboration du PSMV et présentent donc un caractère renforcé des règles relatives à l'aspect architectural des constructions visant à assurer la préservation du patrimoine bâti. Une fois que le PSMV sera approuvé, celui-ci constituera un nouveau document d'urbanisme opposable et se substituera au PLUI. Dès lors, les présentes dispositions du PLUI cesseront d'être applicables.

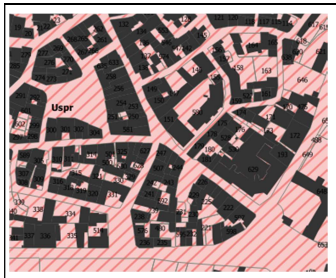
Sont autorisées les destinations suivantes (cf. Article Uspr.1) :

- L'implantation de nouvelles activités agricoles et l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et attenante du lieu d'activité existant ou du siège ;

- Habitations ;

- Artisanat et commerce de détails, restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique et cinéma sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.

- Equipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

	Zone Uspr
Implantation des constructions	Cf. Article Uspr.4 du règlement écrit Principe d'implantation d'un pignon ou d'une façade à l'alignement. Possibilité de marquer l'alignement par une clôture tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.
Emprise au sol maximale	Cf. Article Uspr.6 du règlement écrit Non règlementée.
Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Cf. Article Uspr.6 du règlement écrit Non réglementée.
Hauteur maximale des constructions	Cf. Article Uspr.4 du règlement écrit Bâtiment à l'alignement : Hauteur similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans pouvoir dépasser 10 mètres. Bâtiment en retrait, en cœur d'îlot et sur cours : Le gabarit est fonction des bâtiments des parcelles voisines, la hauteur à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

- La zone « UE »

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou futurs (secteurs d'extension présentant une configuration et une desserte en équipements et réseaux justifiant de leur capacité d'urbanisation immédiate).

Ils recouvrent à la fois des équipements d'intérêt local (écoles, cimetières, mairies, services techniques...) mais aussi d'intérêt communautaire (ex : l'hôpital de Saint-Aignan-sur-Cher).

Sont autorisées les destinations suivantes (cf. Article UE.1) :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (sans condition ni réserve) ;
- Cinéma (sans condition ni réserve) ;
- Centre de congrès et d'exposition (sans condition ni réserve) ;
- Logement de fonction (sous conditions) ;
- Artisanat et commerce de détail / restauration (sous conditions).

	Zone UE
Implantation des constructions	cf. Article UE.4 du règlement écrit Implantation libre des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et d'un respect des conditions de luminosité des constructions voisines et enfin à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques.
Emprise au sol maximale	cf. Article UE.4 du règlement écrit Non règlementée.
Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	cf. Article UE.4 du règlement écrit Non règlementée
Hauteur maximale des constructions	Hauteur de 10m maximum au faitage ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous certaines conditions. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure.

- La zone « UH »

La zone UH correspond aux « hameaux à caractère urbain » présentant un nombre et une densité significatifs de constructions, répondant donc aux caractéristiques d'une zone urbaine, à la différence qu'aucune extension n'est possible. Sont donc autorisés les logements et hébergements, sous conditions de respecter l'emprise au sol définie par le règlement écrit.

Sont autorisées les destinations suivantes (Cf. Article UH.1 du règlement écrit) :

- Exploitation agricole (sous conditions) ;
- Habitation (sous conditions) ;
- Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service, Hébergement hôtelier et touristique sous réserve d'être compatibles avec l'habitat ;
- Cinéma (sans condition ni réserve) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec l'habitat ;
- Bureau (sans condition ni réserve) ;
- Industrie (sous conditions).

	Zone UH
Implantation des constructions	(cf. article UH.4 du règlement écrit) **En limite des voies et emprises publiques** : Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres. Une implantation différente pourra être admise ou imposée sous certaines conditions. **En limites séparatives :** Principe d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres pour les constructions principales et 1 mètre pour les annexes. Exceptions possibles sous certaines conditions. Principe d'implantation à une distance d (cf. article UH.4 2°) de la façade d'une construction voisine comportant des ouvertures.
Emprise au sol maximale	(Cf. Article UH.4 du règlement écrit) 60% de l'unité foncière pour les constructions nouvelles. 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation pour les extensions de constructions existantes à destination d'habitation. 50 m² d'emprise au sol pour les annexes.
Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	(Cf. Article UH.6 du règlement écrit) % de végétalisation et / ou non imperméabilisation imposé : - Secteur **Sologne** : 40% de l'unité foncière. - Secteur **Vallée du Cher** : 30% de l'unité foncière.
Hauteur maximale des constructions	(Cf. Article UH.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Principe de hauteur des constructions principales : RDC+1+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous certaines conditions. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure.

♦ La zone « UI »

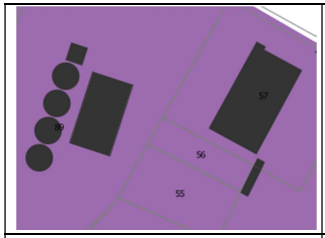
La zone UI correspond aux secteurs urbains accueillant les activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal.

Elle recouvre à la fois des zones économiques existantes et des zones économiques en projet existants ou futurs (secteurs d'extension présentant une configuration et une desserte en équipements et réseaux justifiant de leur capacité d'urbanisation immédiate).

Plus concrètement, la zone UI vise à assurer le maintien et les conditions d'évolution des activités existantes, ainsi qu'à permettre le développement économique de la CCV2C par l'accueil d'activités nouvelles dans les zones d'intérêt local et la création de pôles de compétitivités au sein des centralités majeures.

Sont autorisées les destinations suivantes (Cf. Article UI.1 du règlement écrit) :

- Exploitation agricole (sous conditions) ;
- Logements de fonction (sous conditions) ;
- Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma, Bureau, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition (sans conditions ni réserve) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions).

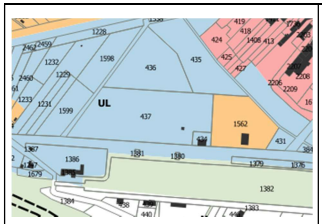
	Zone UI
Implantation des constructions	(Cf. Article UI.4 du règlement écrit) Implantation libre des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et d'un respect des conditions de luminosité des constructions voisines et enfin à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques.
Emprise au sol maximale	(Cf. Article UI.4 du règlement écrit) Non règlementée.
Surface non imperméabilisée et éco-aménageable	(Cf. Article UI.6 du règlement écrit) Non règlementée
Hauteur maximale des constructions	(Cf. Article UI.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Hauteur de 15m maximum à l'acrotère (hauteur dégressive jusqu'à 10 m en bordure de secteur imposée par l'OAP thématique « Commerce et Artisanat »). Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous certaines conditions. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure.

♦ La zone « UL »

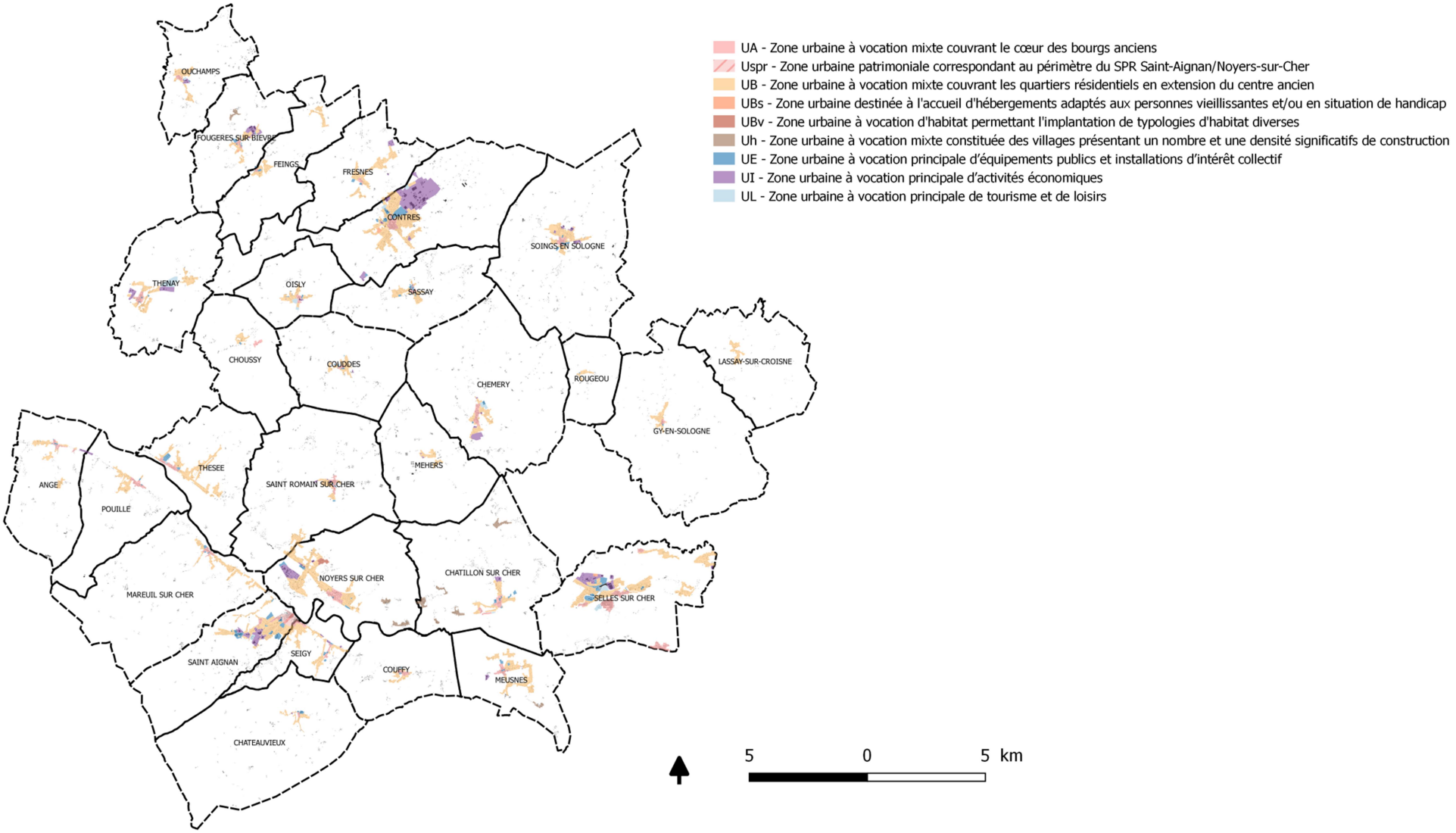
La zone UL correspond aux secteurs accueillant des équipements de type sportifs, culturels et pédagogiques et des activités touristiques et de loisirs.

Y sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes (Cf. Article UL.1 du règlement écrit) :

- Exploitation agricole (sous conditions) ;
- Logements de fonction (sous conditions) ;
- Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions) ;
- Hébergement hôtelier et touristique (sans condition ni réserve) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (sans condition ni réserve) ;
- Centre de congrès et d'exposition (sans condition ni réserve).

	Zone UL
Implantation des constructions	(Cf. Article UL.4 du règlement écrit) Implantation libre des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et d'un respect des conditions de luminosité des constructions voisines et enfin à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques.
Emprise au sol maximale	(Cf. Article UL.4 du règlement écrit) Non règlementée.
Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	(Cf. Article UL.6 du règlement écrit) Non règlementée
Hauteur maximale des constructions	(Cf. Article UL.4 du règlement écrit) Pas de hauteur maximale chiffrée ; Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions.

Les zones urbaines du PLUi de la CC Val-de-Cher-Controis



2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser, dites “zones AU“, correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole situés **en densification (poches aménageables présentant une configuration complexe) ou en extension immédiate** des bourgs et villages destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Méthode de délimitation des zones urbaines au règlement graphique :

Le règlement délimite des zones 1AU (habitat), 1AUI (activités économiques) et 1AUE (équipements) pour une urbanisation future à court terme. En effet, les secteurs concernés disposent des réseaux au droit de leur périmètre, en capacité suffisante pour desservir et supporter les constructions à venir. A l’inverse, les secteurs classés en zones 2AU et 2AUI sont destinés au développement urbain à long terme pour des vocations respectives d’habitat et économique. Leur ouverture à l’urbanisation est subordonnée au développement des équipements et réseaux en capacité suffisante pour accueillir les constructions nouvelles et nécessitera alors une modification ou une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation.

- La zone « 1AU »

La zone 1AU correspond à une zone non urbanisée à vocation principale d’habitat destinée à être ouverte à l’urbanisation à court terme, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone.

Elle a vocation à accueillir principalement des constructions nouvelles à vocation d’habitat. Afin de répondre à l’objectif de mixité fonctionnelle des quartiers d’habitation futurs, y sont également autorisées les activités compatibles avec l’habitat.

L’ensemble des zones 1AU sont couvertes par une **Orientation d’Aménagement et de Programmation** qui s’imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d’urbanisme. Elles définissent la programmation et les conditions d’aménagement des secteurs de développement urbain afin d’assurer leur intégration qualitative au tissu urbain et à l’environnement paysager.

Les règles retenues en zone 1AU (emprise au sol, principe d’implantation, hauteur des constructions, etc.) reprennent celles de la zone UB (cf. tableau synthèse des principales règles en zone UB).

- La zone « 2AU »

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à long terme à vocation principale d’habitat. En raison de l’absence de réseaux au droit du périmètre en capacité suffisante pour accueillir les constructions futures, la zone est fermée à l’urbanisation et nécessitera une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l’urbanisation. Ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Par conséquent, les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ne sont pas réglementées.

- La zone « 1AUI »

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à court terme à vocation économique.

La vocation principale de cette zone est d’accueillir de nouvelles activités économiques. Les équipements collectifs complémentaires et les logements de fonctions sont également admis sous conditions

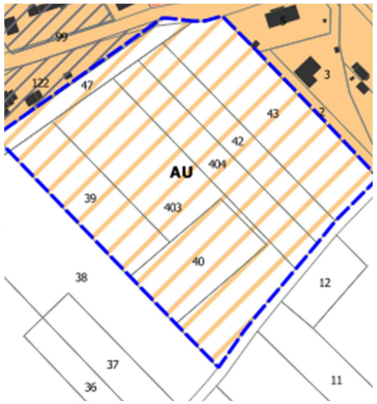
L’ensemble des zones 1AUI sont couvertes par une **Orientation d’Aménagement et de Programmation** qui s’imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d’urbanisme. Elles définissent la programmation et les conditions d’aménagement des secteurs de développement urbain afin d’assurer leur intégration qualitative au tissu urbain et à l’environnement paysager.

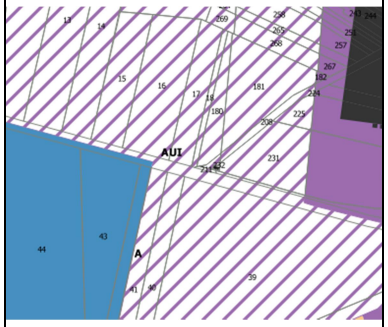
Les règles retenues en zone 1AUI (emprise au sol, principe d'implantation, hauteur des constructions, etc.) reprennent celles de la zone UI (cf. tableau synthèse des principales règles en zone UI).

- La zone « 2AUI »

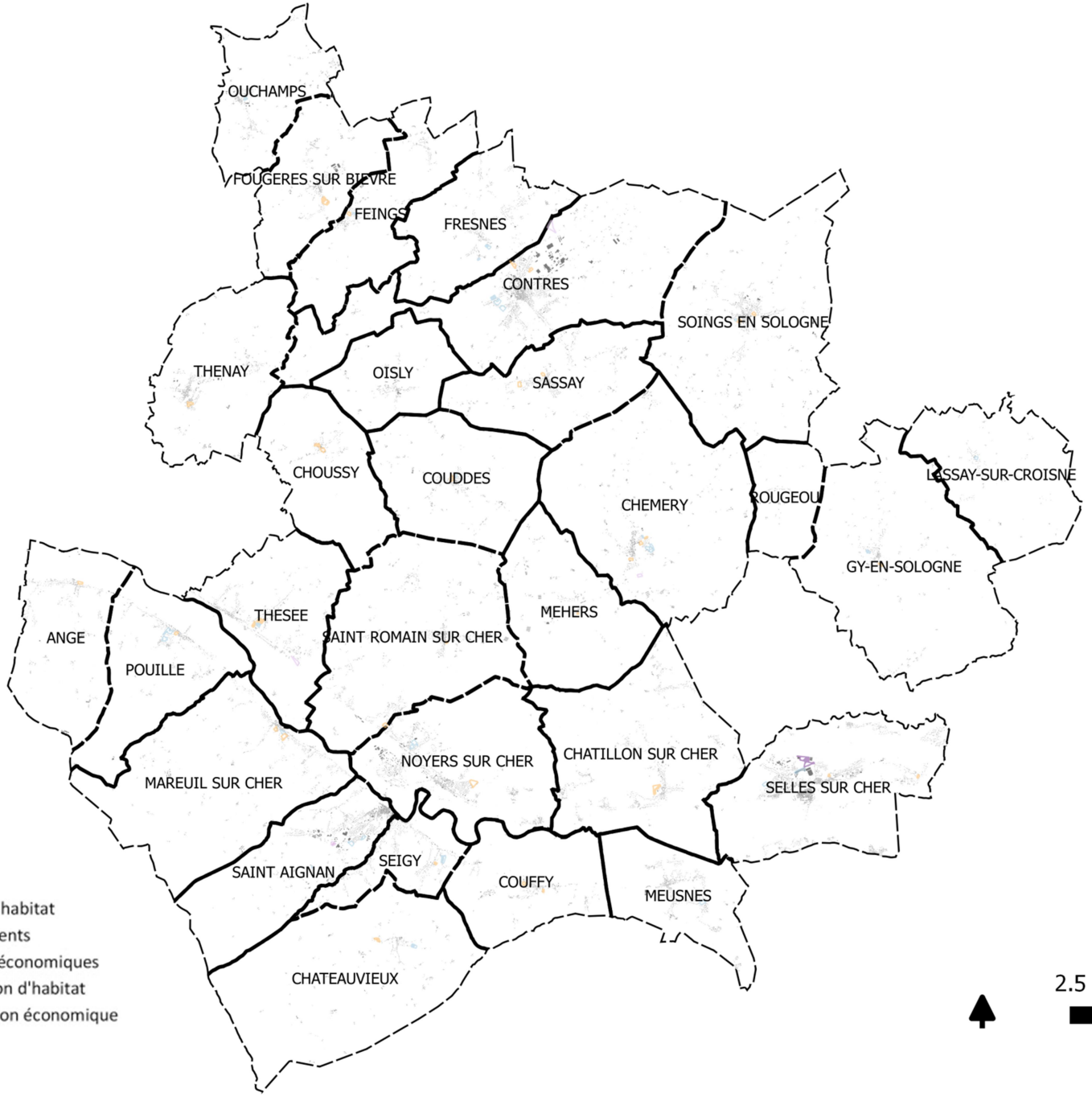
La zone 2AUI correspond à une zone à urbaniser à long terme à vocation économique. En raison de l'absence de réseaux au droit du périmètre en capacité suffisante pour accueillir les constructions futures, la zone est fermée à l'urbanisation et nécessitera une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Par conséquent, les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions ne sont pas réglementées.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destinations autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
1AU  Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat		(cf. article 1AU.1 du règlement écrit) - Habitation sans condition ni réserve ; - Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service, Hébergement hôtelier et touristique sous réserve d'être compatible avec l'habitat ; - Cinéma, bureau et centre de congrès et d'exposition sans condition ni réserve ; - Equipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec l'habitat.	(cf. article 1AU.4 du règlement écrit) **En limite des voies et emprises publiques** : Principe d'implantation soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3 mètres. Une implantation différente pourra être admise ou imposée sous certaines conditions. **En limites séparatives :** Principe d'implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres pour les constructions principales et 1 mètre pour les annexes. Exceptions possibles sous certaines conditions. Principe d'implantation à une distance d (cf. article UB.4 2°) de la façade d'une construction voisine comportant des ouvertures.	(cf. article 1AU.4 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article 1AU.6 du règlement écrit) % de végétalisation et / ou non imperméabilisation imposé : - Secteur **Sologne** : 40% de l'unité foncière. - Secteur **Vallée du Cher** : 30% de l'unité foncière.	(cf. article 1AU.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Principe de hauteur des constructions principales : - RDC+2+combles pour les polarités urbaines (Contres, Selles-sur-Cher, Meusnes, Châtillon-sur-Cher, Saint-Aignan sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Seigy, Mareuil-sur-Cher). - RDC+1+combles pour toutes les autres communes. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure. Le dépassement de la hauteur principale pourra être autorisé sous certaines conditions. Hauteur des annexes : 3 mètres au point le plus haut.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destination, usages et affectations des sols autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
1AUI  Zone à urbaniser à vocation économique		(cf. article 1AUI.1 du règlement écrit) - Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de service, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma, Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition sans réserve ni condition ; - Logements de fonction sous conditions ; -Équipements d'intérêt collectif et services publics (sous conditions).	(Cf. Article 1AUI.4 du règlement écrit) Implantation libre des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et d'un respect des conditions de luminosité des constructions voisines et enfin à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques.	(cf. article 1AUI.4 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article 1AUI.6 du règlement écrit) Non règlementée	(cf. article 1AUI.4 du règlement écrit) Principe de respect du gabarit général de la rue de façon à créer une suite homogène de constructions. Hauteur de 15m maximum à l'acrotère (hauteur dégressive jusqu'à 10 m en bordure de secteur imposée par l'OAP thématique « Commerce et Artisanat »). Une hauteur supérieure pourra être autorisée sous certaines conditions. Exception pour les installations techniques de grande hauteur et les éléments de superstructure.

Les zones à urbaniser du PLUi de la CC Val-de-Cher-Controis



Zones à urbaniser

- 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. LA ZONE AGRICOLE « A »

La zone A correspond au zones à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Méthode de délimitation des zones agricoles au règlement graphique :

La délimitation des zones agricoles s'est basée sur les données récoltées durant le diagnostic agricole (localisation des exploitations agricoles et des terres agricoles exploitées) et lors des visites de terrains ainsi que sur les données de la BDTOPO relatives à l'occupation des sols. *Une validation par photo-interprétation et à partir de la connaissance communale des élus a permis d'affiner le zonage des zones agricoles*. Sont classés en zone agricole, l'ensemble des terrains agricoles exploités ou exploitables.

- **La zone « A » : zone agricole exploitée ou exploitable**

Cette zone correspond aux surfaces agricoles exploitées et exploitables et a vocation à permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole sur le territoire. A ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint. Le zonage A recouvre la majorité du territoire intercommunal.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol et hauteur maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables
A  Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		Cf. article A.1 du règlement écrit - Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sans réserve ni condition ; - Les logements de fonction et locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous conditions ; - Les extensions mesurées et annexes des constructions à usage d'habitation sous conditions ; - Le changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique et les salles d'art et de spectacle des bâtiments identifiés au règlement graphique ; -Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et/ou de commerce de détail nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous conditions.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	**Emprise au sol** : Non règlementée **Hauteur :** - Constructions d'habitation : R+1+combles - Annexes à l'habitation : 3 mètres au point le plus haut. - Autres constructions (dont les bâtiments techniques agricoles) : Non réglementée	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées

Les STECAL

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement graphique délimite 10 types de sous-secteurs de la zone A, nommés STECAL, dont le total est de 43 emprises (contexte agricole seulement). Ce nombre peut à première vue paraitre important. Mais, ramené aux 29 communes du territoire intercommunal, il ne suppose qu'une moyenne de 1,48 STECAL par commune en contexte agricole, toute vocation confondue. De plus, ces STECAL couvrent une surface de 170,22 ha, soit seulement 0,28% des 61 554 ha du territoire de l'ex-CC Val-de-Cher-Controis.

Ces STECAL sont la conséquence d'une urbanisation historiquement diffuse au sein de la zone agricole. Les 10 typologies de STECAL explicitées ci-dessous ont vocation à reconnaître des cas particuliers correspondant à des secteurs d'habitat, d'équipement, d'activités économiques et touristiques isolées en contexte agricole. A ce titre, le secteur de Beauval fait l'objet d'un classement en STECAL. Ils recouvrent également des projets d'équipements, d'activités économiques et touristiques localisées en contexte agricole :

- En raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer,
- En raison d'une activité associée à une exploitation agricole existante (projet de diversification),
- En raison d'un projet touristique visant à valoriser de l'activité agricole (ferme pédagogique ou œnotourisme).

La liste complète des STECAL retenus est détaillée ci-dessous. La justification de chaque STECAL indépendamment est reportée en annexe 3 du rapport de présentation.

De façon à limiter les droits à construire au sein des STECAL, les typologies de STECAL ont été définies précisément afin de n'autoriser que les destinations de constructions limitées aux besoins identifiés. Les contours des secteurs ont été définis au plus près des constructions et des projets identifiés sur le territoire. Des règles limitant l'emprise au sol et la hauteur des constructions ont également été définies.

Le secteur « Ah » : STECAL habitat en contexte agricole

Les **STECAL Ah**, correspondant aux hameaux d'habitations à caractère rural situés en contexte agricole, permettent la rénovation, réhabilitation et extension limitée des constructions existantes et l'implantation

d'habitations nouvelles dans les dents creuses. L'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée.

La délimitation des STECAL habitat a été réalisée dans le cadre de la définition des enveloppes bâties correspondantes dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier (cf. méthodologie de délimitation des enveloppes bâties p. 45 du présent rapport de justification).

Sur le territoire intercommunal, sont délimités 7 STECAL Ah à vocation d'habitat recouvrant 30,22 ha. Cela représente en moyenne 0,2 STECAL habitat par commune et 4,3 ha par STECAL habitat. Ces derniers ont été sélectionnés à partir des critères présentés dans le cadre de la méthodologie de délimitation des enveloppes bâties tenant compte des enjeux suivants :

- 1/ Desserte en eau et électricité (hameau éliminé si desserte en eau et électricité insuffisante)
- 2/ Défense incendie (hameau éliminé en l'absence de défense incendie)
- 3/ Réseau viaire structure
- 4/ Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)
- 5/ Potentiel en dent creuse
- 6/ Nombre de logements et poids par rapport à la commune
- 7/ Densité des constructions existantes (hameau éliminé en dessous de 3 logements/ha)
- 8/ Présence de contraintes / sensibilités / risques
- 9/ Présence d'un site d'exploitation agricole
- 10/ Présence de logements récents (2006-2016)
- 11/ Desserte en transport en commun / liaison douce
- 12/ Proximité d'un bourg / pole
- 13/ Présence d'équipements / commerces / services

Le secteur « At » et « At* » : STECAL hébergement hôteliers et touristiques en contexte agricole

Les STECAL « At » recouvrent les hébergements de type hôteliers et touristiques existants en contexte agricole et susceptibles de se développer au cours des dix prochaines années. Sont identifiés les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes présentant une capacité d'accueil supérieure à 5 chambres et 15 personnes et ne répondant donc plus aux caractéristiques de la destination « logement ». Les secteurs ont donc été délimités à partir du périmètre de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 4 STECAL At recouvrant 9,11 ha. Cela représente en moyenne 0,1 STECAL At par commune et de 2,3 ha par STECAL At.

Ont été distingués les STECAL « At* », correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en contexte agricole en lien avec un objectif de valorisation de l'activité agricole (projets de diversification de l'activité agricole et de développement de l'œnotourisme notamment). Ils ont été délimités à partir des périmètres détaillés des projets connus et justifiés par les porteurs de projet.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 7 STECAL At* recouvrant 5 ,02 ha. Cela représente une moyenne de 0,2 STECAL At par commune et de 0,7 ha par STECAL At*.

Le sous-secteur « Ai » et « Ai* » : STECAL à vocation d'extension d'activités économiques en contexte agricole.

Les STECAL « Ai » correspondent aux activités économiques existantes en contexte agricole susceptibles de se développer au cours des 10 prochaines années. Ils ont été délimités à partir des périmètres de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 13 STECAL Ai recouvrant 17,26 ha. Cela représente en moyenne 0,4 STECAL Ai par commune et de 1,3 ha par STECAL Ai.

Ont été distingués **les STECAL « Ai* »,** correspondant aux projets d'implantation d'activités économiques en contexte agricole en raison des risques et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 3 STECAL Ai* recouvrant 8,01ha, ce qui représente une moyenne de 2.7 ha par STECAL Ai*. Sont concernés les projets suivants : le projet Méthycentre à Angé et le projet d'implantation d'une zone d'activités économiques à Saint-Romain-sur-Cher sur un secteur déjà artificialisé et aménagé, desservis par les réseaux en capacité suffisante et dont les voiries internes sont déjà réalisées.

Le sous-secteur « Ap » : STECAL correspondant aux pensions pour animaux (existantes et/ou en projet)

Les STECAL « Ap » correspondent aux pensions pour animaux existants et susceptibles de se développer au cours des 10 prochaines années ou en projet. Leur implantation isolée en contexte agricole se justifie par le caractère nuisant de ce type d'activités, par conséquent incompatibles avec le voisinage de l'habitat. La délimitation des zones Ap correspond au périmètre des pensions existantes, comprenant les projets d'extension connus, et les emprises des projets d'implantation nouvelle.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 4 STECAL Ap recouvrant 3.04 ha, ce qui représente une moyenne de 0,76 ha par STECAL Ap.

Le sous-secteur « 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.

Les STECAL « Av » recouvrent les aires d'accueil existantes et les projets de terrains familiaux locatifs projetés au sein de l'ex-CCV2C. Ce type de STECAL concerne essentiellement les communes de Contres, Selles-sur-Cher et Saint-Aignan-sur-Cher. Ces STECAL ont été délimités au regard de l'existant et des besoins projetés dans l'immédiat pour assurer l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire de l'ex-CCV2C. Les résultats de la Maitrîse d'œuvre Urbaine et Sociale et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, en cours de révision, seront intégrés au cours de la durée de vie du présent PLUi.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 4 STECAL Av recouvrant 2,98 ha, ce qui représente une moyenne de 0,74 ha par STECAL Av.

Le sous-secteur « Az » : STECAL correspondant à l'emprise du Zooparc de Beauval

Le STECAL Az correspond à l'emprise du ZooParc de Beauval. Sa délimitation comprend l'ensemble des secteurs d'activité du parc, à l'exclusion des hébergements hôteliers et saisonniers et des aires de stationnement. Il a vocation à permettre l'évolution des constructions et installations du ZooParc mais aussi à encadrer son développement notamment son impact paysager en raison du caractère hors-normes de certaines infrastructures. Le STECAL concerne les communes de Seigy et Saint-Aignan-sur-Cher et recouvre une superficie de 90,0 ha.

Le sous-secteur « Azc » : STECAL correspondant au projet de centre d'exposition et/ou salle d'art et de spectacle du ZooParc de Beauval

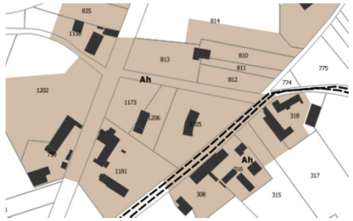
Le STECAL Azc recouvre l'emprise du projet d'implantation d'un centre de congrès et d'exposition ou salle d'art de spectacle directement lié à l'activité du ZooParc de Beauval.

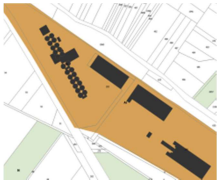
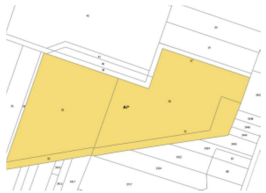
Il concerne la commune de Seigy et recouvre une superficie de 1,6 ha.

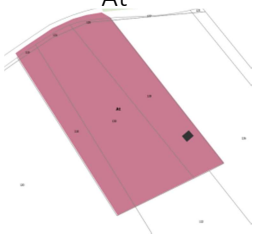
Le sous-secteur « Azh » : STECAL correspondant aux hébergements saisonniers liés et nécessaires à l'activité du ZooParc de Beauval

Ce secteur, spécifique au ZooParc de Beauval correspond aux sites dédiés à l'hébergement du personnel saisonnier du ZooParc de Beauval. Les besoins étant croissants, ce secteur est susceptible de se développer au cours des

dix prochaines années pour étoffer l'offre d'hébergements. Il concerne la commune de Saint-Aignan sur Cher et recouvre une superficie de 3,3 ha.

Sous-secteurs de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Ah  STECAL habitat		- Extensions et mises aux normes des exploitations agricoles existantes ; - Rénovation, réhabilitation et extension mesurée des habitations existantes ; - Habitations nouvelles sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol ; - Annexes à l'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale ; - Annexes destinées aux abris pour animaux dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans un rayon de 50 m par rapport à la construction principale ; - Changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique et les salles d'art et de spectacle des bâtiments identifiés au règlement graphique ; - Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hébergements hôteliers et touristiques sous conditions ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	**Constructions nouvelles :** emprise au sol maximale équivalente à 50% de l'unité foncière. **Extensions de constructions existantes :** 30% maximum de l'emprise existante dans la limite de 50m² maximum. **Annexes :** 50m² d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.	Pourcentage de végétalisation et / ou non imperméabilisation imposé : - Secteur **Sologne** : 40% de l'unité foncière ; - Secteur **Vallée du Cher** : 30% de l'unité foncière.	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 3 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** hauteur équivalente à celle du bâtiment principal. **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

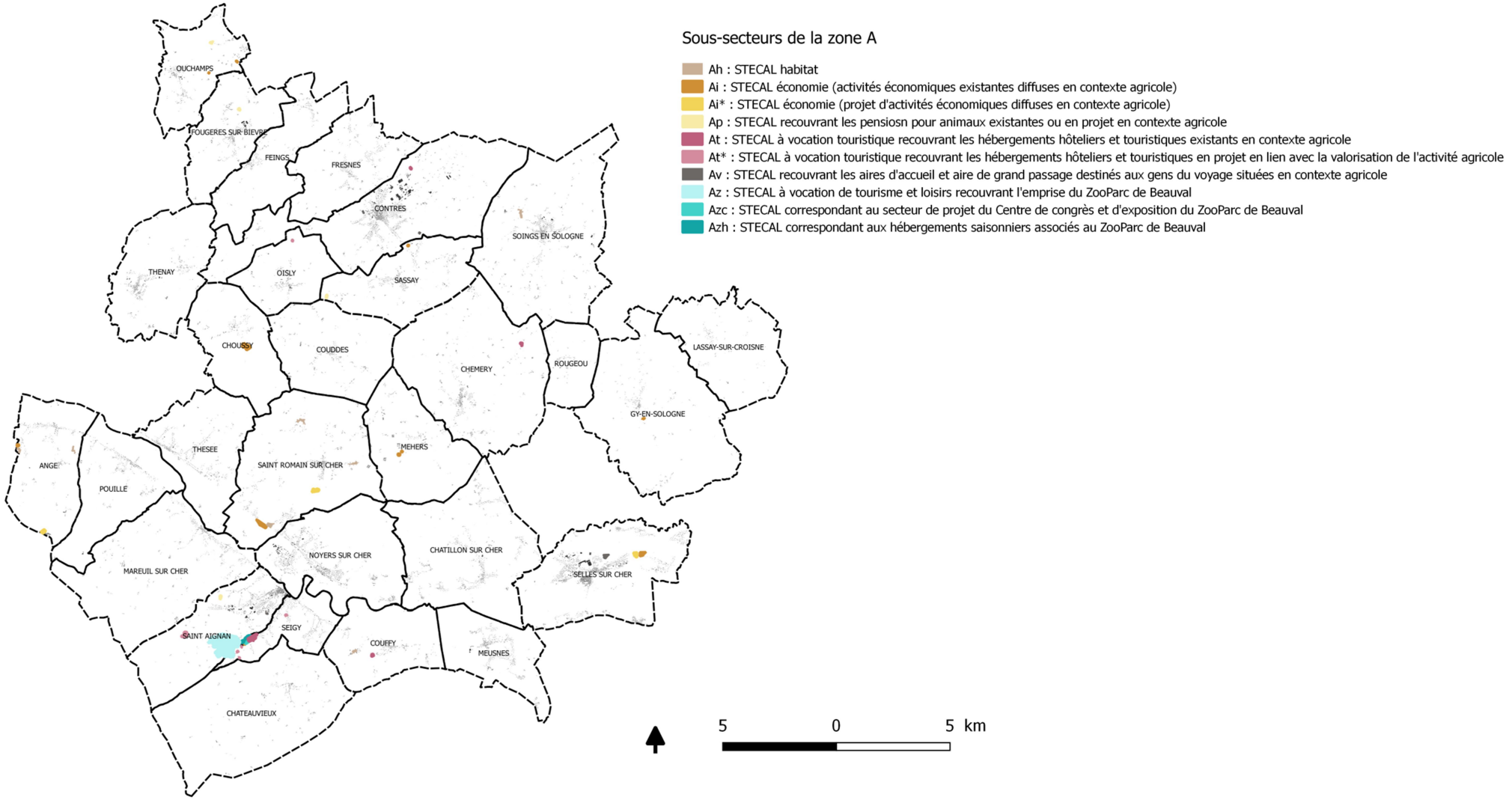
Sous-secteurs de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Ai  STECAL économie (activités économiques existantes diffuses en contexte agricole)		- Extension et mise aux normes des exploitations agricoles existantes ; - Logement de fonction sous conditions (implantation à moins de 30 mètres par rapport à la construction principale) ; - Extension mesurée de l'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services, industrie, entrepôt, bureau sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou viticole ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi à condition d'être strictement liée à l'évolution des activités économiques existantes dans la zone. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 3 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** hauteur équivalente à celle du bâtiment principal. **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Ai*  STECAL économie (projet d'activités économiques diffuses en contexte agricole)		- Logement de fonction sous conditions (implantation à moins de 30 mètres par rapport à la construction principale) ; - Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt, bureau sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou viticole et de respecter la limite d'emprise au sol ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		Limitation à20% de la surface du STECAL concerné.		**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 3 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. **Autres annexes** : 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Sous-secteurs de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
At  STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants en contexte agricole		**STECAL At :** - Extension mesurée de l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services et l'hébergement hôtelier et touristique ; **STECAL At*:** - Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services et hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol ; **STECAL At et At* :** - L'implantation de résidences mobiles et d'H.L.L groupées ou isolées, - Extension et mise aux normes des exploitations agricoles existantes ; - Logement de fonction sous conditions (dans la limite de 50m² d'emprise au sol et implantation à moins de 30 mètres par rapport à la construction principale) ; - Changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 30% de l'emprise au sol* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 3 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** Hauteur équivalente à celle de la construction principale **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
At*  STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation de l'activité agricole				Limitation à 20% de la surface du STECAL concerné		**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 3 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Sous-secteur de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Av 	STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage situées en contexte agricole.	- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, de grand passage et terrains familiaux locatifs ; - L'implantation de résidences mobiles et d''H.L.L groupées ou isolées ; - Le stationnement de caravanes ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à 5% de la surface du STECAL concerné.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Ap 	STECAL recouvrant les pensions pour animaux existantes ou en projet en contexte agricole.	- Logements de fonction sous conditions ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle destinés au gardiennage et au toilettage d'animaux sous conditions ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;		Limitation à 30% de la surface du STECAL concerné.		

Sous-secteur de la zone A	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Az  STECAL à vocation de tourisme et loisirs recouvrant l'emprise du ZooParc de Beauval.		- Extension modérée des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services, Entrepôt et Bureau ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 50% de l'emprise au sol* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	Hauteur équivalente à celle de la construction principale Annexes : 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Azh  STECAL correspondant aux hébergements saisonniers associés au ZooParc de Beauval		- Augmentation mesurée des logements de fonction et hébergement saisonniers liés et nécessaires à la sécurité, au gardiennage et au fonctionnement du ZooParc de Beauval sous réserve de respecter les règles d'emprise au sol ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.				
Azc  STECAL correspondant au secteur de projet du Centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval.		- Salles d'art et de spectacles et Centre de congrès et d'exposition sous conditions ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.		Limitation à 10% de la surface du STECAL concerné.		Constructions principales : 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Annexes : 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

- *Les sous-secteurs de la zone agricole de la CC Val-de-Cher-Controis*



4. LA ZONE NATURELLE « N »

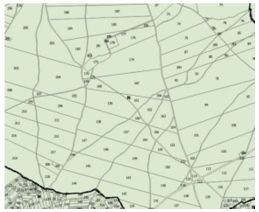
La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Méthode de délimitation des zones agricoles au règlement graphique :

La délimitation des zones naturelles s'est basée lors des visites de terrains ainsi que sur les données de la BDTOPO relatives à l'occupation des sols. *Une validation par photo-interprétation et à partir de la connaissance communale des élus a permis d'affiner le zonage.* Sont classés en zone naturelle, l'ensemble des parcelles boisées à plus de 50% ainsi que les cours d'eau et plans d'eau du territoire.

♦ **La zone « N » : zone naturelle et forestière**

Cette zone correspond aux surfaces naturelles et forestières exploitées ou non. La zone naturelle a vocation à assurer la préservation des espaces naturels du territoire et permettre la pérennisation de l'article sylvicole. A ce titre, le développement de l'urbanisation y est fortement contraint.

Zone	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol et hauteur maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables
N  Secteur naturel ou forestier, parfois exploité par une activité forestière.		Cf. article A.1 du règlement écrit - Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière ; - Les logements de fonction et locaux de permanence nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous conditions ; - Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sous conditions ; - Le changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique et les salles d'art et de spectacle des bâtiments identifiés au règlement graphique ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	**Emprise au sol** : Non règlementée **Hauteur :** - Constructions d'habitation : R+1+combles - Annexes à l'habitation : 4 mètres au point le plus haut. - Autres constructions : Non réglementée	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées

Les STECAL

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le règlement graphique délimite 11 types de sous-secteurs de la zone N, nommés STECAL, dont le total est de 44 emprises (contexte naturel seulement). Ce nombre, ramené aux 29 communes du territoire intercommunal, suppose une moyenne de 1,5 STECAL par commune, toutes vocations confondues. Ces STECAL recouvrent une surface de 224,97 ha, soit seulement 0,4% des 61 554 ha du territoire de l'ex-CC Val-de-Cher-Controis. Ces STECAL sont la conséquence d'une urbanisation historiquement diffuse.

Ils ont vocation à reconnaître des cas particuliers correspondant à des secteurs d'habitat, d'équipement, d'activités économiques et touristiques isolées en contexte naturel. Ils recouvrent également des projets d'équipements, d'activités économiques et touristiques localisées en contexte naturel :

- En raison des risques et nuisances qu'ils sont susceptibles de générer ;
- En raison d'une activité directement liée à la proximité d'un espace naturel (ex : aire de loisirs aux abords d'un étang communal) ;
- En raison d'un projet touristique visant à valoriser les espaces naturels (développement de l'éco-tourisme, création d'un écomusée)

La liste complète des STECAL retenus est détaillée ci-dessous ainsi qu'en annexe 3 du rapport de présentation.

De façon à limiter les droits à construire au sein des STECAL, les typologies de STECAL ont été définies précisément afin de n'autoriser que les destinations de constructions limitées aux besoins identifiés. Les contours des secteurs ont été définis au plus près des constructions et des projets identifiés sur le territoire. Des règles limitant l'emprise au sol et la hauteur des constructions ont également été définies.

Le sous-secteur « Nh » : STECAL correspondant aux hameaux d'habitations à caractère rural situés en contexte naturel

Les **STECAL Nh**, correspondant aux hameaux d'habitations à caractère rural situés en contexte naturel, permettent la rénovation, réhabilitation et extension limitée des constructions existantes et l'implantation d'habitations nouvelles dans les dents creuses. L'extension de l'urbanisation n'est pas autorisée.

La délimitation des STECAL habitat a été réalisée dans le cadre de la définition des enveloppes bâties correspondantes dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier (cf. méthodologie de délimitation des enveloppes bâties p. 45 du présent rapport de justification).

Sur le territoire intercommunal, sont délimités 5 STECAL Nh à vocation d'habitat recouvrant 33,79 ha. Cela représente en moyenne 0,17 STECAL habitat par commune et de 6,7 ha par STECAL habitat. Ces derniers ont été sélectionnés à partir des critères présentés dans le cadre de la méthodologie de délimitation des enveloppes bâties tenant compte des enjeux suivants :

- 1/ Desserte en eau et électricité (hameau éliminé si desserte en eau et électricité insuffisante)
- 2/ Défense incendie (hameau éliminé en l'absence de défense incendie)
- 3/ Réseau viaire structure
- 4/ Niveau d'assainissement (collectif / aptitude des sols)
- 5/ Potentiel en dent creuse
- 6/ Nombre de logements et poids par rapport à la commune
- 7/ Densité des constructions existantes (hameau éliminé en dessous de 3 logements/ha)
- 8/ Présence de contraintes / sensibilités / risques
- 9/ Présence d'un site d'exploitation agricole
- 10/ Présence de logements récents (2006-2016)
- 11/ Desserte en transport en commun / liaison douce
- 12/ Proximité d'un bourg / pole
- 13/ Présence d'équipements / commerces / services

<u>Le sous-secteur « Nl »: STECAL loisirs, détente et équipements en contexte naturel (existants ou en projet).</u>

Les **STECAL « Nl »** correspondent aux aires de loisirs, de détente et aux équipements sportifs de plein air existants ou en projet en contexte naturel. Ont été sélectionnés les secteurs susceptibles de connaître des évolutions au cours les dix prochaines années qui sauraient être permises au sein de la zone naturelle.

Ils ont été délimités au plus près des aménagements et installations existantes en les projets connus d'évolution ou d'implantation nouvelle.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 2 STECAL Nl recouvrant 2,38 ha. Cela représente en moyenne 0,07 STECAL Nl par commune et de 1,2 ha par STECAL Nl dont l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface du STECAL.

<u>Le sous-secteur « Na » : STECAL à vocation d'activités artistiques et de spectacle en contexte naturel</u>

Le territoire de l'ex C.C Val de Cher Controis comprend un **STECAL « Na »** destiné aux activités artistiques et de spectacle. Il concerne « Le Théâtre de la Compagnie du Hasard » sur la commune de Feings. Sa délimitation a été définie à partir de l'emprise existante du théâtre intégrant une marge destinée à permettre l'évolution du théâtre au cours des dix prochaines années. Il recouvre une superficie de 0,6 ha.

<u>Le sous-secteur « Nenr » : STECAL destiné à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables situées en contexte naturel</u>

Les **STECAL « Nenr »** correspondent aux STECAL destinés à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 3 STECAL Nenr recouvrant 41,49 ha. Cela représente en moyenne 0,1 STECAL Nenr par commune et de 13,83 ha par STECAL Nenr.

Le sous-secteur « Ni » : STECAL à vocation d'extension d'activités économiques en contexte naturel.

Les STECAL « Ni » correspondent aux activités économiques existantes en contexte naturel en raison des risques et nuisances qu'elles génèrent. Ont été identifiées les activités susceptibles de se développer au cours des 10 prochaines années. Les secteurs ont été délimités à partir des périmètres de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 4 STECAL Ni (Storengy à Soings-en-Sologne et Storengy à Chemery, Abattoir à Ouchamps, Maçon à Sassay) recouvrant 52,11 ha. En raison de l'absence de projet d'implantation d'activités économiques en contexte naturel, aucun STECAL Ni* n'a été délimité.

Le sous-secteur « Nm »: STECAL à vocation d'établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé en contexte naturel.

Les STECAL « Nm » correspondent aux secteurs accueillant des établissements d'enseignement pédagogique ou de santé existants ou en projet en contexte naturel. Leur délimitation a été définie à partir du périmètre de l'existant et des projets d'extension ou d'implantation connus.

Le territoire intercommunal comptabilise 2 STECAL Nm, sur une surface de 5,4 ha, correspondant :

- A l'institut médico-éducatif des Brunetières, susceptible de faire l'objet d'un projet d'évolution à court terme (superficie de 5,2 ha),
- Au projet de crèche dédiée aux salariées du ZooParc de Beauval (superficie de 1824 m²).

Le sous-secteur « Nt » et « Nt* » : STECAL à vocation d'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques

Les STECAL « Nt » recouvrent les hébergements de type hôteliers et touristiques, les sites de campings et terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel et susceptibles de se développer au cours des dix prochaines années. Sont identifiés les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes présentant une capacité d'accueil supérieure à 5 chambres et 15 personnes et ne répondant donc plus aux caractéristiques de la destination « logement ». Ils ont donc été délimités à partir du périmètre de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 11 STECAL Nt recouvrant 27,7 ha. Cela représente en moyenne 0,4 STECAL Nt par commune et de 2,51 ha par STECAL Nt. La superficie importante de certains de ces secteurs s'explique par l'envergure et le caractère paysager des sites concernés (ex : Le Moulin de Gouvert et le Relais des Landes).

Ont été distingués les STECAL « Nt* », correspondant aux hébergements hôteliers et touristiques en projet en contexte naturel en lien avec un objectif de valorisation des espaces naturels (hébergements touristiques en pleine nature, écomusée). Ils ont été délimités à partir des périmètres détaillés des projets connus et justifiés par les porteurs de projet.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 9 STECAL Nt* recouvrant une surface de 54,76 ha. Cela représente en moyenne 6,1 ha par STECAL Nt*.

La superficie conséquente de certains secteurs se justifie par le caractère paysager des projets qui conserveront majoritairement un caractère naturel et au sein desquels viendront s'implanter ponctuellement des Habitations Légères de Loisirs.

Le sous-secteur « Ns » : STECAL à vocation d'accueil d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes en contexte naturel.

Le territoire de l'ex C.C Val de Cher Controis comprend un **STECAL « Ns »** destiné aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Il concerne La discothèque localisée sur la commune de Fougères-sur-Bièvre. Cette dernière est susceptible de connaître des évolutions au cours des dix prochaines années. La délimitation du secteur a été définie à partir de l'emprise existante de l'activité intégrant une marge destinée à permettre son évolution au cours des dix prochaines années. Le STECAL recouvre une superficie de 4 771 m².

Le sous-secteur « 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 agricole.

Les STECAL « Nv » recouvrent les aires d'accueil existantes et les projets de terrains familiaux locatifs projetés au sein de l'ex-CCV2C. Ce type de STECAL concerne essentiellement les communes de Angé, Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher. Ces STECAL ont été délimités au regard de l'existant et des besoins projetés dans l'immédiat pour assurer l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire de l'ex-CCV2C. Les résultats de la Maitrîse d'œuvre Urbaine et Sociale et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, en cours de révision, seront intégrés au cours de la durée de vie du présent PLUi.

Sur le territoire intercommunal, sont identifiés 5 STECAL Nv recouvrant 8,9 5,02 ha, ce qui représente une moyenne de 1,0 ha par STECAL Nv.

Les autres sous-secteurs de la zone N

Le sous-secteur « Nzp » : sous-secteur correspondant aux aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du ZooParc de Beauval.

Le sous-secteur Nzp correspond aux emprises des aires de stationnement destinés à accueillir les visiteurs du ZooParc de Beauval. Leur délimitation prend en compte les aires de stationnement existantes et pérennes, les aires de stationnementutilisées ponctuellement en période de forte affluence et les aires de stationnement projetées dans l'avenir.
Le présent sous-secteur ne constitue pas un STECAL car il n'autorise aucune autre construction ou installation que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Le recours aux sous-secteurs Nzp est motivé par la volonté de figer la localisation des aires de stationnement du ZooParc de Beauval et de leur appliquer un cadre réglementaire afin de répondre aux objectifs suivants :

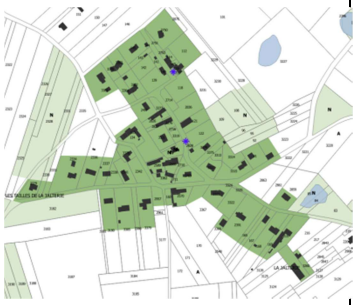
- Adapter l'offre de stationnement aux besoins croissants de stationnement aux abords du ZooParc de Beauval,
- Sécuriser et fluidifier la circulation aux abords du ZooParc de Beauval,
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale des aires de stationnement,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles pour la création de nouvelles aires de stationnement (la création d'aires de stationnement est interdite en zone A).

Les sous-secteurs Nzp représentent une surface totale de 26,12 ha.

La zone Nspr

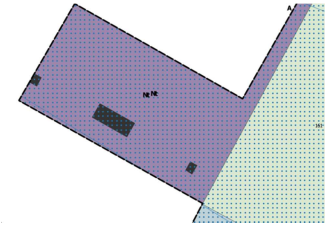
La zone « Nspr » correspond à une zone naturelle dit « patrimoniale », recouvre le périmètre naturel du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Aignan – Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration. Les dispositions du règlement écrit reprennent les réflexions développées dans le cadre de l'élaboration du PSMV et présentent donc un caractère renforcé des règles relatives à l'aspect architectural des constructions visant à assurer la préservation du patrimoine bâti. Une fois que le PSMV sera approuvé, celui-ci constituera un nouveau document d'urbanisme opposable et se substituera au PLUI. Dès lors, les présentes dispositions du PLUI cesseront d'être applicables.

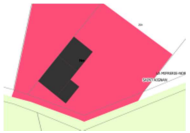
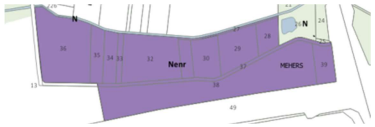
La zone Nspr n'est pas constitutive d'un STECAL car n'y sont autorisés que les extensions limitées des constructions existantes (au même titre que la zone N), les exploitations agricoles sous conditions et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Y sont également autorisés les aménagements légers dédiés à la valorisation des espaces naturels et les constructions légères liées aux activités nautiques et de loisirs.

Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Nh  STECAL habitat		- Extensions et mises aux normes des exploitations agricoles existantes sous conditions ; - Rénovation, réhabilitation et extension mesurée des habitations existantes ; - Habitations nouvelles sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol ; - Annexes à l'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale ; - Annexes destinées aux abris pour animaux dans la limite de 50m² d'emprise au sol et dans un rayon de 50 m par rapport à la construction principale ; - Changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique et les salles	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	**Constructions nouvelles :** emprise au sol maximale équivalente à 50% de l'unité foncière. **Extensions de constructions existantes :** 30% maximum de l'emprise existante dans la limite de 50m² maximum. **Annexes :** 50m² d'emprise au sol* et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 4 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** hauteur équivalente à celle du bâtiment principal. **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

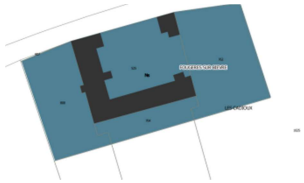
	d'art et de spectacle des bâtiments identifiés au règlement graphique ; - Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hébergements hôteliers et touristiques sous conditions ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.				

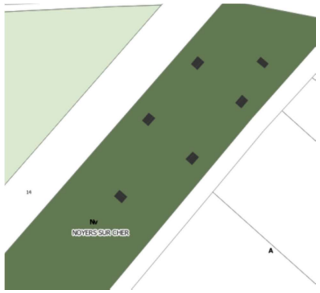
Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Ni  STECAL Economie (Activités économiques existantes diffuses en contexte naturel)		- Extension et mise aux normes des exploitations agricoles existantes ; - Logement de fonction sous conditions (implantation à moins de 30 mètres par rapport à la construction principale) ; - Extension mesurée de l'artisanat et commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services, Industrie, Entrepôt, Bureau ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 4 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** hauteur équivalente à celle du bâtiment principal. **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Nl  STECAL recouvrant les équipements sportifs, de loisirs et de détente existants ou en projet en contexte naturel		- Adaptation et réfection des équipements sportifs existants et implantation d'équipements sportifs de plein air sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol et de permettre un retour du site à l'état naturel ; - Les aménagements légers nécessaires aux activités sportives et de loisirs en plein air. - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limite à 5% de la surface du STECAL concerné.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

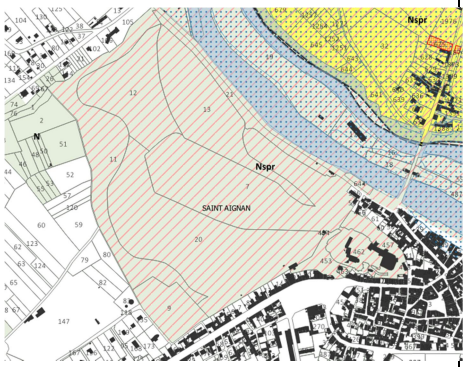
Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Nt  STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques existants (hôtels/gîtes/chambres d'hôtes) en contexte naturel		**STECAL Nt :** - Extension mesurée de l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services et l'hébergement hôtelier et touristique ; **STECAL Nt*:** - Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services et hébergement hôtelier et touristique sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol ; **STECAL Nt et Nt* :** - L'implantation de résidences mobiles et d'H.L.L groupées ou isolées, - Logement de fonction sous conditions (dans la limite de 50m² d'emprise au sol et implantation à moins de 30 mètres par rapport à la construction principale) ; - Changement de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 30% de l'emprise au sol* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 4 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** Hauteur équivalente à celle de la construction principale **Autres annexes :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Nt*  STECAL à vocation touristique recouvrant les hébergements hôteliers et touristiques en projet en lien avec la valorisation des espaces naturels				Limitation à 20% de la surface du STECAL concerné		**Constructions d'habitation :** R+1+combles **Annexes à l'habitation :** 4 mètres au point le plus haut. **Autres constructions :** 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Nm  STECAL recouvrant les établissements d'enseignement pédagogique et/ou de santé existants en contexte naturel		- Hébergements saisonniers liés et nécessaires à la sécurité et au gardiennage d'une activité existante dans la zone dans la limite de 50m² d'emprise au sol et sous réserve d'une implantation dans un rayon de 30 mètres par rapport à la construction principale ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 30% de l'emprise au sol* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	Constructions Principales : Hauteur équivalente à celle du bâtiment principal Annexes : 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Na  STECAL recouvrant les salles d'art et de spectacles existantes en contexte naturel		- Adaptation, réfection et extension mesurée des salles d'art et de spectacle ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Nenr  STECAL destiné à accueillir des projets d'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Limitation à 5% de la surface du STECAL concerné.		6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

situées en contexte naturel						

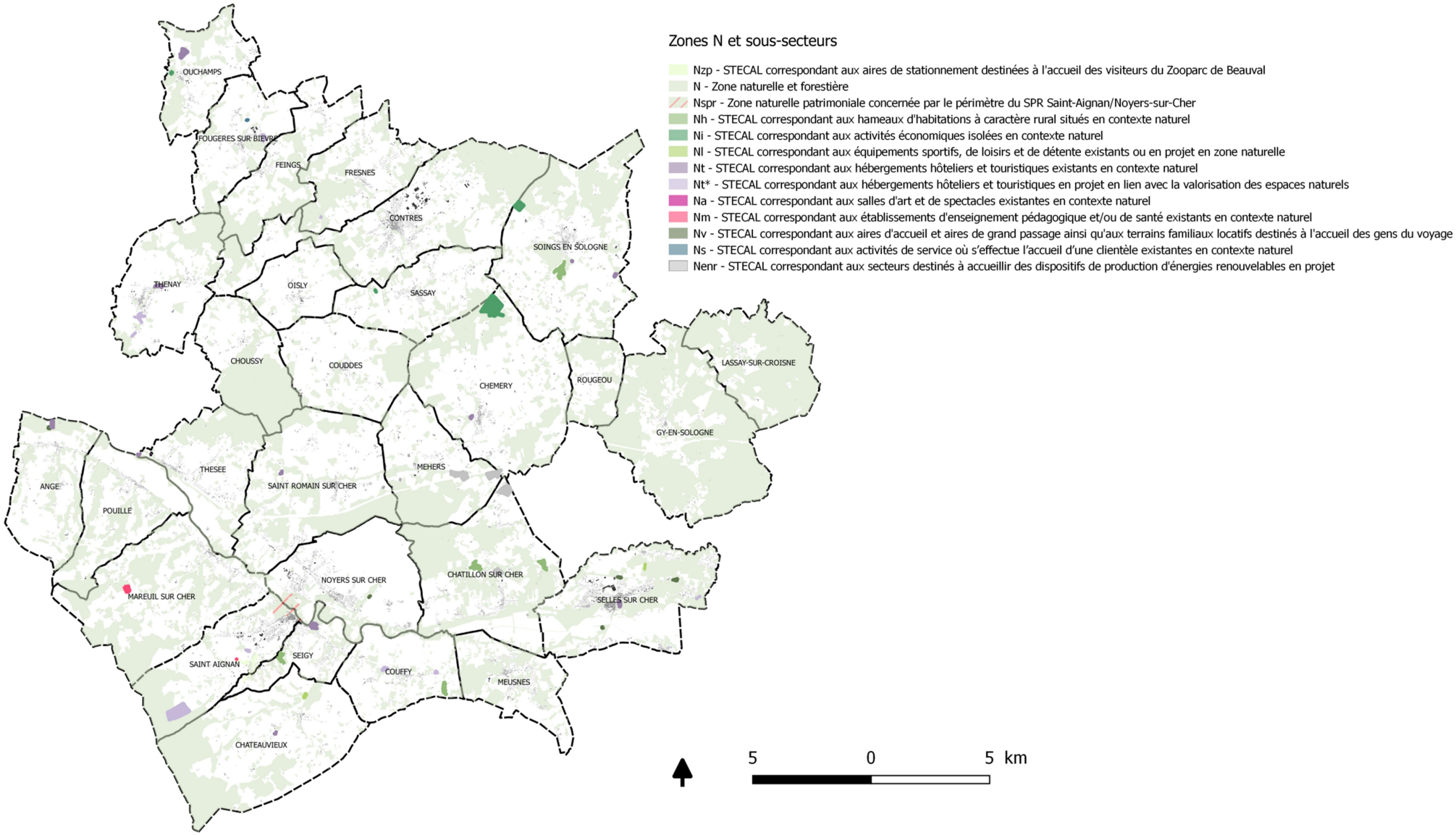
Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Ns  STECAL recouvrant les activités de service effectuant l'accueil d'une clientèle isolées en contexte naturel		- Adaptation, réfection et extension mesurée des activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à une augmentation de 50% de l'emprise au sol* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi. Cette augmentation pourra être réalisée par extension du bâtiment existant ou par la création d'un nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	Constructions Principales : Hauteur équivalente à celle du bâtiment principal Annexes : 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Sous-secteurs de la zone N	Vocation	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
Nv  STECAL recouvrant les aires d'accueil et aire de grand passage destinés aux gens du voyage situées en contexte naturel		- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil, de grand passage et terrains familiaux locatifs ; - L'implantation de résidences mobiles et d''H.L.L groupées ou isolées ; - Le stationnement de caravanes ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	Limitation à 5% de la surface du STECAL concerné.	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Nzp  Sous-secteur de la zone N recouvrant les aires de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs du		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Le stationnement de véhicules motorisés et de caravanes ; - Les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion du public répondant aux objectifs de minimisation de des incidences sur l'environnement (cheminements doux, locaux techniques et sanitaires, etc…) dans la limite de 50m² d'emprise au sol*.	Principe d'implantation libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques	50m2 pour les installations et aménagements légers nécessaires à la gestion du public	40% de l'unité foncière devra faire l'objet de surfaces non-imperméabilisées et/ou végétalisées.	4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

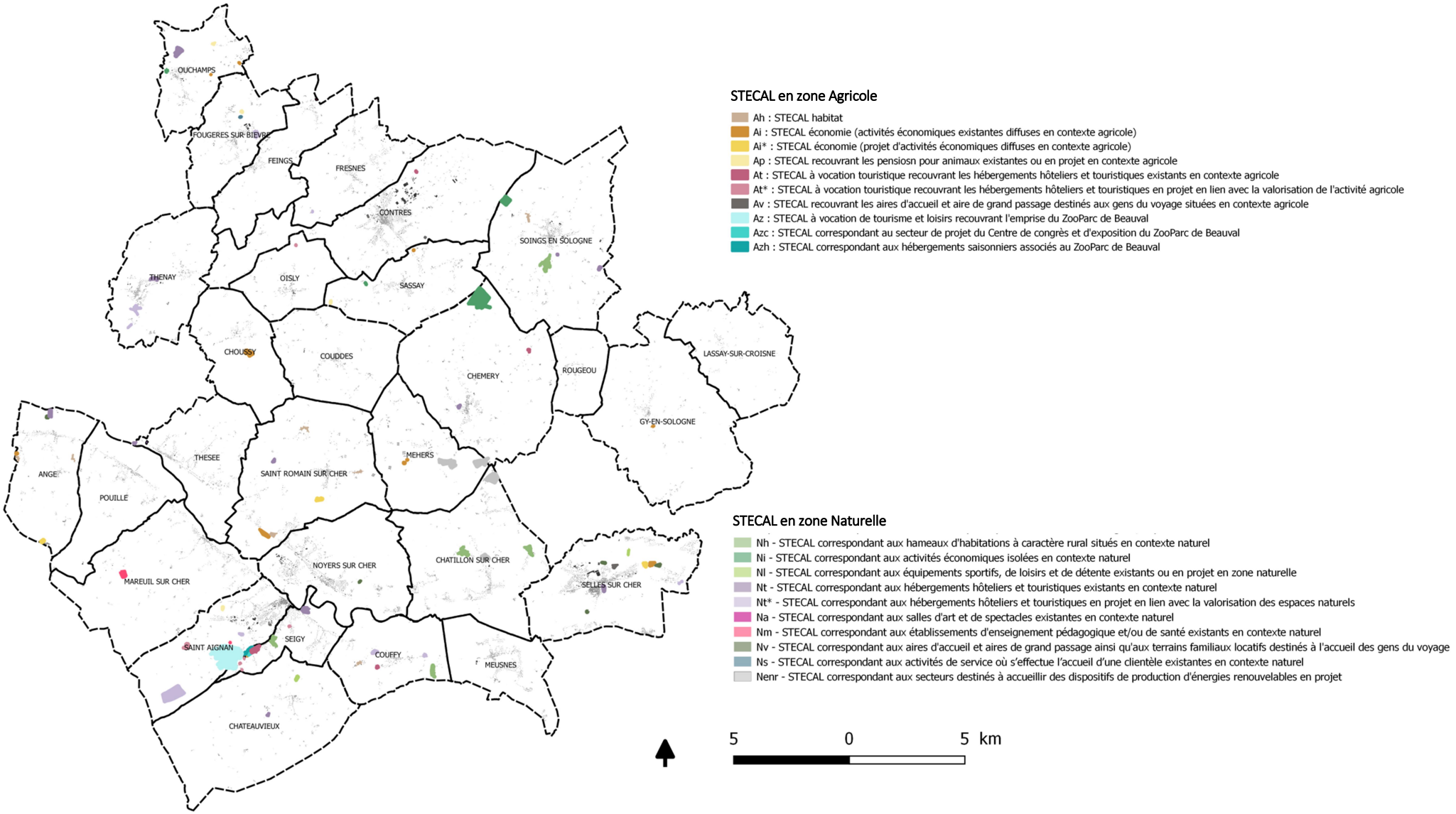
Zone Nspr	Destinations et sous-destination autorisées	Implantation des constructions	Emprise au sol maximale	Surface non imperméabilisée et éco-aménageables	Hauteur maximale des constructions
 Zone correspondant à la zone naturelle patrimoniale concernée par le périmètre du SPMV du SPR Saint-Aignan – Noyers-sur-Cher en cours d'élaboration.	- Exploitation agricole (sous conditions) ; - Rénovation, réhabilitation et extension mesurée des habitations existantes ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et l'ouverture au public des espaces naturels ; - Les constructions légères liées aux activités nautiques et de loisirs.	Principe d'implantation d'un pignon ou d'une façade à l'alignement. Possibilité de marquer l'alignement par une clôture tant que le vide créé n'interrompt pas un front bâti homogène.	Non réglementée	Non réglementée	Bâtiment à l'alignement : Hauteur similaire à plus ou moins 1 mètre à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé sans pouvoir dépasser 10 mètres. Bâtiment en retrait, en cœur d'îlot et sur cours : Le gabarit est fonction des bâtiments des parcelles voisines, la hauteur à l'égout ne peut dépasser 10 mètres.

Remarque : Une fois que le PSMV sera approuvé, celui-ci constituera un nouveau document d'urbanisme opposable et se substituera au PLUI. Dès lors, les présentes dispositions du PLUI cesseront d'être applicables.

- Les sous-secteurs de la zone naturelle de la CC Val-de-Cher-Controis



- Les sous-secteurs des zones agricoles et naturelles



5. SYNTHESE DES STECAL IDENTIFIES AU PLUI

STECAL à vocation d'habitat				
Commune	***Lieu-dit***	***Superficie en hectares***	***Intitulé du secteur dans le PLUi***	***Précisions***
ANGE	Buottière	3,32	Ah (contexte agricole)	Entités bâties retenues comme STECAL habitat : - Extension limitée des constructions autorisée, - Constructions nouvelles autorisées en comblement des dents creuses sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol et de hauteur fixée au règlement écrit
ANGE	Serelles	3,5		
COUFFY	Villequemoy	3,4		
SAINT-ROMAIN SUR CHER	Le Gros Caillou	5,6		
SAINT ROMAIN SUR CHER	Route de Mehers	3,8		
SAINT ROMAIN SUR CHER	Morlu	5,3		
SOINGS EN SOLOGNE	La Fromonière	5,2		

STECAL à vocation d'habitat				
Commune	***Lieu-dit***	***Superficie en hectares***	***Intitulé du secteur dans le PLUi***	***Précisions***
CHATILLON SUR CHER	Fourchaud	5,3	Nh (contexte naturel)	Entités bâties retenues comme STECAL habitat : - Extension limitée des constructions autorisée, - Constructions nouvelles autorisées en comblement des dents creuses sous réserve de respecter la limite d'emprise au sol et de hauteur fixée au règlement écrit
CHATILLON SUR CHER	La Jalterie	6,7		
COUFFY	Poulas	5,4		
SEIGY	La Penauderie - Moulin de Roche	4,9		
SOINGS EN SOLOGNE	Les Varennes	11,5		

STECAL à vocation économique			
Commune	**Superficie en hectares**	**Intitulé du secteur dans le PLUi**	**Précisions de l'activité existante nécessitant la possibilité de se développer de façon mesurée**
ANGE	0,8	Ai	Activité de montgolfière
CHOUSSY	6,1		Centre de transfert des déchets ménagers et projet de centre gravitaire
GY EN SOLOGNE	0,3		SARL Procher (Charpentier – Menuisier) - installation du siège de la société
MEHERS	1,2		
OUCHAMPS	0,2		Entreprise de peinture
OUCHAMPS	0,3		Artisan tailleur de Pierre
SAINT ROMAIN SUR CHER	5,0		Société Axéréal, Copérative agricole et agroalimentaire
SASSAY	0,4		Artisan-Charpentier
SEIGY	0,1		Ancienne Distillerie : création d'une salle d'exposition et extension de l'espace de vente
SELLES SUR CHER	2,84		Garage motos
ANGÉ	2,1	Ai*	Projet Méthycentre
SAINT-ROMAIN-SUR-CHER	3,4		Projet d'implantation d'activités économiques (secteur déjà aménagé)
SELLES-SUR-CHER	1,5		Ancienne menuiserie Fèvre (Projet village entreprise)
OUCHAMPS	1,2	Ni	Abattoir
SASSAY	0,6		Artisan-Maçon
SOINGS EN SOLOGNE	10,0		Storengy, Société gazière
CHEMERY	40,22		Storengy, Société gazinière
FOUGERES SUR BIEVRE	0,7	Ap	Pension pour chiens

OUCHAMPS	0,6		Pension pour chiens et chats
SAINT AIGNAN	1		Activité de garderie/toilettage pour animaux
SASSAY	0,8		SPA du Loir et Cher
FOUGERES SUR BIEVRE	0,5	Ns	Discothèque

STECAL à vocation d'équipements sportifs, de loisirs et de détente en contexte naturel			
Commune	***Superficie en hectares***	***Intitulé du secteur dans le PLUi***	***Précisions***
SELLES SUR CHER	0,6		Club de tir
CHATEAUVIEUX	1,8		Aire de loisirs de l'étang communal et équipements sportifs de plein air
THESEE	1	Nl*	Projet de musée en lien avec les ruines Gallo-Romaines

STECAL à vocation d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Commune	***Superficie en hectares***	***Intitulé du secteur dans le PLUi***	***Précisions***
MAREUIL SUR CHER	5,2	Nm	Institut médico-éducatif des Brunetières
SAINT AIGNAN SUR CHER	0,2		Projet de crèche destinée aux salariés du ZooParc de Beauval

STECAL correspondant aux salles d'art et de spectacles existantes en contexte naturel			
Commune	***Superficie en hectares***	***Intitulé du secteur dans le PLUi***	***Précisions***
FEINGS	0,6	Na	Théâtre de la Compagnie du Hasard

STECAL à vocation d'hébergements hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation de l'activité agricole			
Commune	**Superficie en hectares**	**Intitulé du secteur dans le PLUi**	**Précisions**
CHEMERY	0,9	At	Gites et écuries de la Rangère
CONTRES	0,5		Parc résidentiel de loisirs et éducatif de Doulain
SEIGY	6,7		Hébergements hôteliers et touristiques du ZooParc de Beauval
COUFFY	0,98		La ferme de Couffy
OISLY	0,3	At*	Projet de diversification : chambres d'hôtes, logement exploitant et saisonniers
SAINT AIGNAN	3,6		Projet de ferme pédagogique permettant l'accueil de personnes en situation de handicap
SEIGY	0,9		Projet d'œnotourisme, Le Grand Chardon, hébergements touristiques 100m²
SEIGY	0,2		Projet œnotourisme Bel Air
SEIGY	0,1		Projet œnotourisme Les Griffonnières
SEIGY	0,3		Projet d'œnotourisme La Touche

STECAL à vocation d'hébergements hôteliers et touristiques en lien avec la valorisation des espaces naturels			
Commune	**Superficie en hectares**	**Intitulé du secteur dans le PLUi**	**Précisions**
CHATEAUVIEUX	0,7	Nt	Hôtel La Fontaine de la Chapinière
OUCHAMPS	8,2		Le Relais des Landes, hébergements touristiques
THESEE	0,6		Gîtes du Bal de Cher, maison éclusière de Talufiaux
THENAY	3		Domaine des Anges
SAINT ROMAIN SUR CHER	1		Camping
SELLES SUR CHER	3		Camping les Châtaigners
SOINGS EN SOLOGNE	1,5		Hébergement touristique « Les Chalets de l'Etang Chapitre »
SOINGS EN SOLOGNE	0,43		Camping « Le Petit Mont-en-Jonc »
CHEMERY	1,3		Camping
ANGE	3,72		Camping « Escale des Châteaux de la Loire »
SEIGY	5,69		Camping « Les Cochards »
COUFFY	0,57	Nt*	Moulin de Rouzeau : Projet d'hébergements touristiques et de musée en lien avec les espaces naturels
COUFFY	1,50		Le Colombier : projet d'hébergements touristiques
FOUGERES SUR BIEVRE	3,8		Camping
FRESNES	0,1		Hébergements légers de loisirs atypiques

SAINT AIGNAN	1		Le paradis, projet d'hébergements légers de loisirs
SAINT AIGNAN	43,07		Beauval : projet des Lodges
SELLES SUR CHER	0,46		Projet touristique au Château des Nouies
THENAY	3,8		Etang du Roger
THENAY	0,48		Le Roger : projet d'hébergements touristiques

STECAL destinés à l'accueil des gens du voyage			
Commune	**Superficie en hectares**	**Intitulé du secteur dans le PLUi**	**Précisions**
CONTRES	0,7	Av (contexte agricole)	Aire d'accueil et de grands passages à destination des gens du voyage
CONTRES	0,7		Aire d'accueil en projet
SAINT AIGNAN	0,5		Aire d'accueil et de grands passages à destination des gens du voyage
SELLES SUR CHER	1,1		Terrains familiaux locatifs
ANGE	1,1	Nv (contexte naturel)	Aire d'accueil à destination des gens du voyage
NOYERS SUR CHER	0,5		Aire d'accueil à destination des gens du voyage
SELLES SUR CHER	0,7		Aire d'accueil à destination des gens du voyage
SELLES SUR CHER	1,6		Terrains familiaux locatifs
SELLES SUR CHER	1,2		Terrains familiaux locatifs

STECAL en lien avec le ZooParc de Beauval			
Commune	**Superficie en hectares**	**Intitulé du secteur dans le PLUi**	**Précisions**
SAINT AIGNAN / SEIGY	90,0	Az (contexte agricole)	ZooParc de Beauval
SAINT AIGNAN	3,3	Azh (contexte agricole)	Hébergements saisonniers du ZooParc de Beauval
SEIGY	1,6	Azc (contexte agricole)	Projet de centre de congrès et d'exposition du ZooParc de Beauval

SECTION 2 : LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RETENU

Afin d'assurer un développement équilibré du territoire à l'échelle du territoire et en harmonie avec le tissu urbain existant et les caractéristiques spécifiques à chaque commune, une méthodologie a été définie.

1. RAPPEL DES SECTEURS RETENUS EN DENSIFICATION

Poches aménageables			
Surface totale (ha)	Densité en logements / ha	Potentiel de logements total selon la densité	Objectif de logements réalisés à 10 ans (coefficient de réalisation de 50%)
0,00	10	0	0
0,72	8	6	3
0,00	12	0	0
3,71	12	45	22
1,21	8	10	5
4,49	15	67	34
0,00	8	0	0
0,00	8	0	0
0,00	10	0	0
0,00	12	0	0
0,00	10	0	0
0,00	8	0	0
0,00	8	0	0
3,40	10	34	17
0,00	8	0	0
1,64	10	16	8
3,11	15	47	23
0,00	8	0	0
0,00	10	0	0
5,00	10	50	25
0,00	8	0	0
2,73	15	41	20
0,00	12	0	0
1,30	10	13	7
0,00	10	0	0
2,76	15	41	21
0,82	12	10	5
2,32	12	28	14
4,53	12	54	27
37,74		462	231

Dans le cadre de l'analyse des potentialités, des secteurs de développement destinés essentiellement à l'habitat ont été identifiés et localisés au sein des enveloppes bâties des bourgs et de certains villages. Ils correspondent aux poches aménageables qui représentent une superficie totale de 37,74 ha soit un potentiel de 462 logements dont seulement 50% ont été retenus comme probable en raison de la configuration complexe de ces secteurs rendant difficile leur aménagement futur. L'ensemble de ces secteurs stratégiques a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. S'ajoutent à ces poches aménageables les 7,4 ha de projets en cours de réalisation localisés au sein du tissu urbain existant. Ils représentent 69 logements.

Rappel des projets en cours en densification

CC Val de Cher Controis	Logements dans opérations en cours restant à construire	Dont logements en densification	Surface en densification (ha)
Angé	26	0	0
Contres	144	6	1,2
Fresnes	18	0	0
Gy en Sologne	10	0	0
Méhers	14	0	0
Meusnes	10	10	1,1
Oisly	11	0	0
Saint-Aignan-sur-Cher	44	44	3,9
Sassay	9	9	1,2
Selles-sur-Cher	10	0	0
Soings-en-Sologne	24	0	0
Thenay	13	0	0
Total CCV2C	**333**	**69**	**7,4**

2. CRITERES RETENUS POUR DEFINIR LES SECTEURS D'EXTENSION

De manière à délimiter les secteurs d'extension à vocation habitat, équipement et économie, les communes ont proposé à l'étude plusieurs secteurs non urbanisés.

Une étude multicritères des secteurs proposés a été menée de façon à éclairer le choix des élus, dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale (étude de différents scénarios possibles).

Les secteurs proposés par les communes se situaient en continuité immédiate des enveloppes des bourgs et des villages.

Les secteurs proposés ont fait l'objet d'une visite de terrain en novembre 2017. Ces visites de terrain ont permis de mettre en évidence les caractéristiques pour les secteurs et enjeux pour les secteurs étudiés.

Ainsi, dans le cadre de l'analyse multicritères, pour chaque secteur, ont été étudiés :

- *Les enjeux du milieu physique*
  - Topographie
  - Occupation du sol
  - Hydrographie

- *Les enjeux environnementaux*
  - Type de milieu, frange et intérêt écologique
  - Trame Verte et Bleue
  - Zonage du patrimoine naturel
  - Zones humides

- *Les enjeux liés aux risques*
  - Proximité avec des voies de circulation ou activités nuisantes
  - Risque d'inondation
  - Risque mouvement de terrain
  - Risques sismiques
  - Présence de canalisation de gaz
  - Proximité avec des ICPE
  - Sites pollués

- *Les enjeux paysagers*
  - Perception visuelle (covisibilités…)
  - Frange
  - Patrimoine paysager

- *Les enjeux urbains*
  - Localisation par rapport aux zones d'activités existantes
  - Localisation par rapport aux axes de communication
  - Localisation par rapport aux zones d'habitat
  - Accès
  - Patrimoine bâti

- *Les enjeux réseaux*
  - Périmètres de protection des captages AEP
  - Réseaux présents au droit de la zone

- *Les enjeux fonciers*
  - Nombre de parcelles
  - Nombre de propriétaires
  - Propriété publique/privée
  - Zone au document d'urbanisme actuel

- *Les enjeux agricoles*
  - Proximité d'une exploitation
  - Parcelle exploitée (% du secteur)
  - Présence de vignes (% du secteur)
  - Présence de parcelles AOC (% du secteur)
  - Impact sur l'activité agricole

- *Les enjeux de servitudes*
  - Servitude d'utilité publique
  - Zone archéologique

Chaque critère a été noté suivant un système de note allant de 1 à 4 tel qu'illustré par la grille de notation reportée ci-dessous :

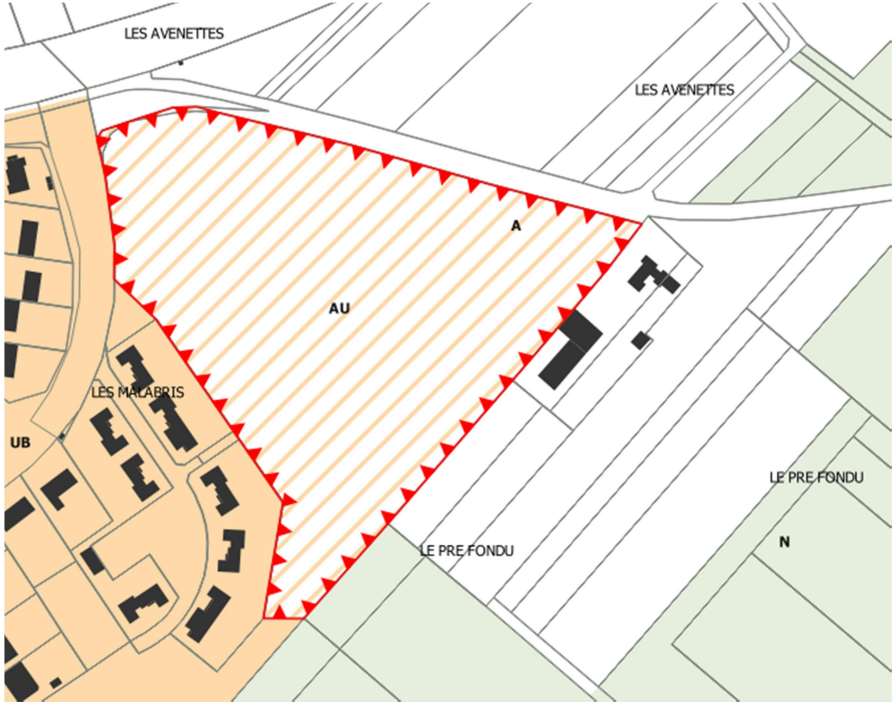
Couleur	Analyse	Traduction	Note
rouge	défavorable à l'urbanisation	Blocage ou grosse contrainte	1
orange	peu favorable à l'urbanisation	Contraignant mais peut s'arranger	2
jaune	assez favorable à l'urbanisation	Une attention à porter sur l'élément en question lors de l'aménagement	3
vert	favorable à l'urbanisation	Pas de contrainte	4

L'addition de l'ensemble des critères (à pondération égale) a donné pour chaque secteur une note globale, ramenée sur 36, inscrite dans la case « synthèse ».

A l'issue de cette analyse 109 secteurs d'extension ont été retenus dont :

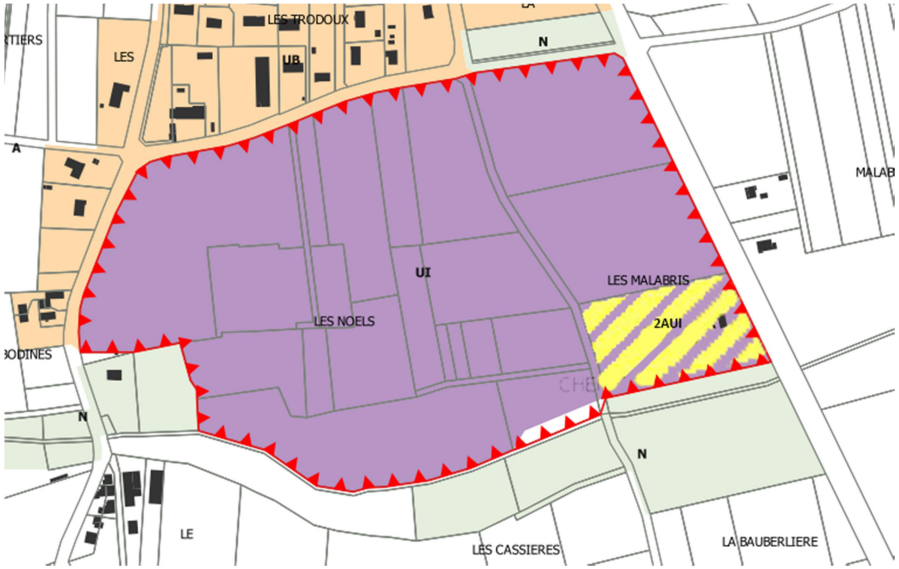
- 73 secteurs d'extension à vocation d'habitat représentant une superficie totale de 54 ha environ (qui viennent s'ajouter aux 264 logements à restant à réaliser au sein des projets en cours en extension correspondant à une superficie de 32,1ha) ;
- 4 secteurs d'extension à vocation mixte représentant une superficie totale d'environ 3,5 ha ;
- 18 secteurs d'extension à vocation d'équipements représentant une superficie totale de 30 ha environ ;
- 14 secteurs à vocation économique représentant une superficie totale de 84 ha environ.

Exemple de fiche d'analyse multicritère pour un secteur d'extension à vocation d'habitat (commune de Noyers-sur-Cher)



	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Val de Cher Controis *Fiche secteur d'extension pour l'habitat* Noyers-sur-Cher		
NO09			**Mise à jour le : 14/12/17**
Informations générales			
Localisation du secteur		Extrait de plan	
Superficie (m²)	29 250		
Enjeux milieu physique			**3**
Topographie	Dénivelé non contraignant	Hydrographie	Cours d'eau le plus proche situé à plus de 15 m du site
Occupation du sol	Agricole		
Enjeux environnementaux			**4**
Type de milieu, frange et intérêt écologique	enjeu à vérifier lors de la visite sur site par un écologue	Zonages du patrimoine naturel	Aucun zonage du patrimoine naturel
Trame Verte et Bleue	Site localisé en dehors du tracé Trame Verte et Bleue	Zones humides	Nulle à faible
Enjeux risques			**3**
Proximité avec des voies de circulation ou activités nuisantes	Localisation en dehors d'une zone de nuisances sonores	Canalisations de gaz	Aucune canalisation de gaz Haute Pression localisée à proximité immédiate du site
Risque d'inondation	Localisation en dehors du zonage d'un PPRi ou de l'Atlas des Zones Inondables	Proximité avec des ICPE	Aucune ICPE dans un rayon de 200 m autour du site
Risque mouvements de terrain	Nul à faible	Sites pollués	Absence de site pollué (BASOL) ou potentiellement pollué (BASIAS)
Risques sismiques	Zone 2 : zone de risque faible soumise à des règles parasismiques		
Enjeux paysagers			**2**
Perception visuelle	pont, voie ferrée, maisons voisines, espace boisé		
Frange	0		
Patrimoine paysager	arbres au centre		
Enjeux urbains			**3**
Localisation par rapport au centre-bourg	934	Accès	depuis route au nord et à l'ouest, terrain en contre-bas de la route, carrefour
		Patrimoine bâti	0
Enjeux réseaux			**3**
		Périmètres de protection des captages AEP	Localisation en dehors de tout périmètre de protection d'un captage AEP
		Réseaux présents au droit de la zone	Eau potable : OUI Eaux usées : OUI Eaux pluviales : NON Electricité : OUI
Enjeux fonciers			**4**
Nombre de parcelles	2	Propriété publique/privée	Publique (Commune de Noyers-sur-Cher)
Nombre de propriétaires	1	Zone dans le document d'urbanisme actuel	Up AUh NL N
Enjeux agricoles			**4**
Proximité d'une exploitation (en m)	506	Présence de parcelles AOC (% du secteur)	95%
Parcelle exploitée (% du secteur)	0%	Impact sur l'activité agricole	Nul
Présence de vignes (% du secteur)	0%		
Enjeux servitudes			**4**
Servitude d'utilité publique	1	Zone archéologique	Non
Remarques	**0**		
SYNTHESE			**30**
Choix des élus			☐ OUI ☐ NON

Exemple de fiche d'analyse multicritère pour un secteur d'extension à vocation économique (commune de Chémery)



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Val de Cher Controis

Fiche secteur d'extension

Equipements, Loisirs, Tourisme

AE26			**Mise à jour le : 15/12/17**
Informations générales			
Commune	Chémery	Extrait de plan	
Localisation du secteur			
Superficie (m²)	125 888		
Enjeux milieu physique			**3**
Topographie	Dénivelé non contraignant	Hydrographie	Cours d'eau présent à moins de 15 m du site
Occupation du sol	Naturel		
Enjeux environnementaux			**2**
Type de milieu, frange et intérêt écologique	à vérifier lors de la visite sur site par un écol	Zonages du patrimoine naturel	Aucun zonage du patrimoine naturel
Trame Verte et Bleue	Corridor boisé du SCOT	Zones humides	Forte à très forte
Enjeux risques			**3**
Proximité avec des voies de circulation ou activités nuisantes	Localisation dans la zone de nuisance de 100m d'un axe routier de catégorie 2 - peu contraignant compte tenu de la nature du projet (activités économiques)	Canalisations de gaz	Aucune canalisation de gaz Haute Pression localisée à proximité immédiate du site
Risque d'inondation	Localisation en dehors du zonage d'un PPRi ou de l'Atlas des Zones Inondables	Proximité avec des ICPE	Aucune ICPE dans un rayon de 200 m autour du site
Risque mouvements de terrain	Moyen	Sites pollués	Absence de site pollué (BASOL) ou potentiellement pollué (BASIAS)
Risques sismiques	Zone 1 : zone de risque très faible, non soumise à des règles parasismiques		
Enjeux paysagers			**4**
Perception visuelle	espace agricole, maisons voisines, ruisseau et boisement		
Frange	boisement au sud-ouest		
Patrimoine paysager	boisement au sud-ouest		
Enjeux urbains			**3**
Localisation par rapport aux zones d'activités existantes			
Localisation par rapport aux axes de communication		Accès	depuis route à l'est, rue au nord et à l'ouest, fossé
Localisation par rapport aux zones d'habitat		Patrimoine bâti	Absence
Enjeux réseaux			**4**
		Périmètres de protection des captages AEP	Localisation en dehors de tout périmètre de protection d'un captage AEP
		Réseaux présents au droit de la zone	Eau potable : OUI Eaux usées : OUI Eaux pluviales : OUI Electricité : OUI
Enjeux fonciers			**3**
Nombre de parcelles	23	Propriété publique/privée	A renseigner (communes)
Nombre de propriétaires	1	Zone dans le document d'urbanisme actuel	N AUIs AUI UB
Enjeux agricoles			**4**
Proximité d'une exploitation (en m)	118	Présence de parcelles AOC (% du secteur)	0%
Parcelle exploitée (% du secteur)	27%	Impact sur l'activité agricole	Nul
Présence de vignes (% du secteur)	0%		
Enjeux servitudes			**3**
Servitude d'utilité publique	PT1 PT2 I7	Zone archéologique	Non
Remarques	0		
SYNTHESE			**29**
Choix des élus			☐ OUI ☐ NON

Synthèse des surfaces en extension par vocations

	HABITAT (dont projets en cours)	HABITAT(hors projets en cours)	ECONOMIE	EQUIPEMENT	LOISIRS
ANGE	49477	10439	0	1824	3102
CHATEAUVIEUX	17554	17554	0	0	0
CHATILLON-SUR-CHER	32320	32320	0	0	0
CHEMERY	17246	17246	136250	1665	23470
CHOUSSY	10197	10197	0	0	0
CONTRES	127665	54244	517669	10999	49043
COUDDES	11804	11804	0	0	0
COUFFY	16263	16263	0	0	0
FEINGS	12512	12512	0	11212	0
FOUGERES SUR BIEVRE	34797	34797	32443	13860	43941
FRESNES	61657	33330	0	0	0
GY EN SOLOGNE	35495	27295	0	0	0
LASSAY	15102	15102	0	0	4818
MAREUIL SUR CHER	8488	8488	0	0	0
MEHERS	34459	7361	0	0	0
MEUSNES	4215	4215	0	0	0
NOYERS SUR CHER	46873	46873	7956	18468	0
OISLY	29917	9102	0	0	0
OUCHAMPS	7285	7285	0	0	13284
POUILLE	7024	7024	0	0	0
ROUGEOU	12294	12294	0	0	0
SAINT AIGNAN	10050	10050	12013	26492	0
SAINT ROMAIN SUR CHER	16326	16326	0	0	0
SASSAY	29077	29077	0	4492	0
SEIGY	27480	27480	0	0	0
SELLES SUR CHER	45488	34017	118285	72181	0
SOINGS EN SOLOGNE	93076	25337	0	3736	0
THENAY	45069	0	0	0	0
THESEE	6229	6229	19970	0	0
TOTAL (ha)	**86,5439**	**54,4261**	**84,4586**	**16,4929**	**13,7658**

Synthèse des logements restant à construire dans les opérations en cours :

Les communes non reportées dans le tableau ci-dessous ne font pas l'objet de projets en cours.

CC Val de Cher Controis	Logements dans opérations en cours restant à construire	Dont logements en extension	Surface en extension (ha)
Angé	26	26	3,9
Contres	144	138	7,3
Fresnes	18	18	2,8
Gy en Sologne	10	10	0,8
Méhers	14	14	2,7
Meusnes	10	0	0
Oisly	11	11	2,1
Saint-Aignan-sur-Cher	44	0	0
Sassay	9	0	0
Selles-sur-Cher	10	10	1,1
Soings-en-Sologne	24	24	6,8
Thenay	13	13	4,5
Total CCV2C	**333**	**264**	**32,1**

3. LES SECTEURS RETENUS POUR LA VOCATION HABITAT

Sur les 29 communes qui composent Val de Cher Controis, 146,8 ha ont été retenus pour le développement de l'habitat : 45,14 ha en densification (dont 37,74 ha de poches aménageables et 7,4 ha de projets en cours) et 86,5 ha en extension de l'enveloppe bâtie des bourgs et villages (dont 32,1 ha correspondent à des projets en cours de réalisation). L'ensemble des secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse présentée sous la forme de fiches reportées en annexe n°1 du rapport de présentation.

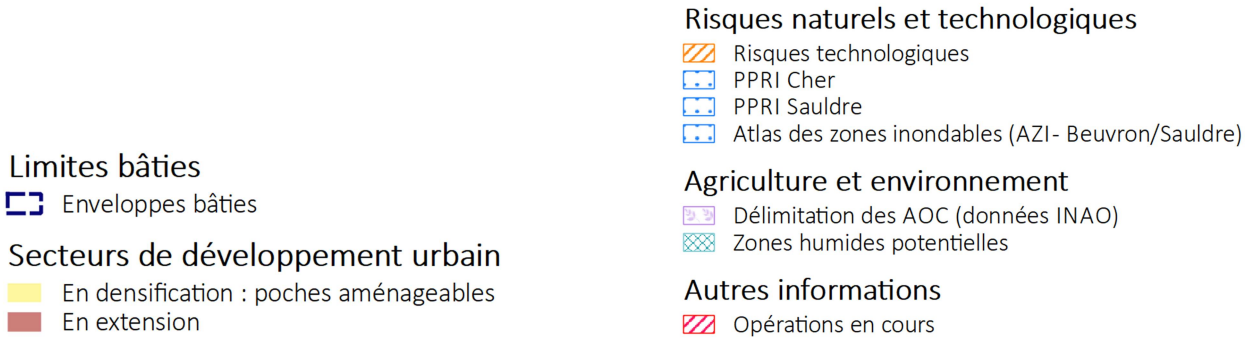
La localisation des secteurs retenus pour le développement futur à vocation d'habitat répond aux enjeux identifiés dans le cadre de l'analyse fonctionnelle et urbaine du territoire. En effet, le diagnostic a permis d'identifier plusieurs typologies d'entité bâties sur le territoire :

- Les bourgs au développement linéaire
- Les bourgs au développement concentriques
- Les bourgs au développement contraint
- Les villages

La stratégie de développement futur par typologie d'entités bâties est explicitée ci-après, avec en illustration des exemples de bourgs concernés.

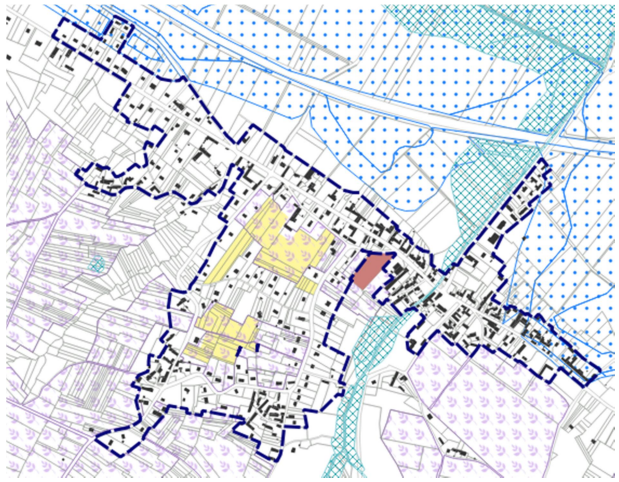
Pour chaque extrait graphique, les secteurs de développement de l'habitat sont figurés (en renouvellement urbain et en extension). Les contraintes (risques naturels et technologiques, présence d'AOC, zones humides), qui ont guidé les choix des secteurs retenus pour l'urbanisation future, sont également représentées graphiquement.

<u>Légende :</u>



BOURGS LINEAIRES - Exemples : Pouillé / Fresnes / Mareuil

Pouillé

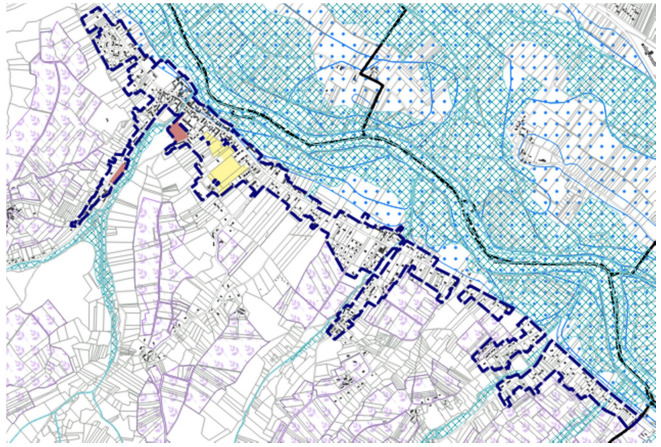


Justification des secteurs retenus :

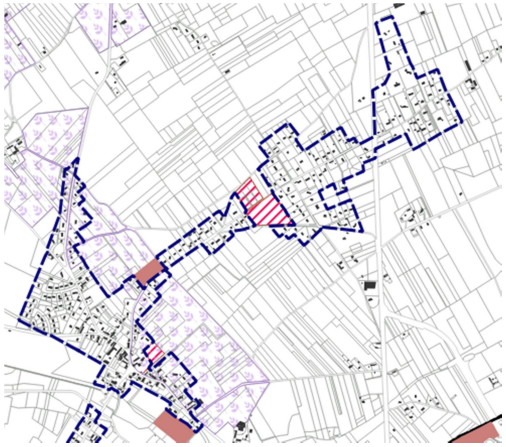
Les enveloppes bâties des bourgs situés dans la vallée du Cher (exemples de Pouillé, Mareuil-sur-Cher, Thésée) ont connu un développement historiquement linéaire. Ce développement linéaire a contribué à la constitution d'entités urbaines étendues le long du Cher. Ce développement a été guidé à la fois par le tracé du Cher (implantation historique en bordure du cours d'eau), les contraintes physiques (topographie et risque inondation) ainsi que par la présence de nombreuses parcelles en classement AOC. Du fait de ces contraintes, les secteurs de développement retenus ont été privilégiés au sein des enveloppes en densification. Les secteurs en extension ont été retenus au regard des contraintes diverses (absence de risques, zones humides, AOC lorsque possible) tout en tenant compte de la proximité des équipements, commerces et services situés en centre-bourg.

Cette typologie de bourgs-rue se retrouve également dans le secteur de la Sologne Viticole. Certains bourgs présentent des formes allongées le long des voies de communication (Fresnes). Le critère de la proximité des sites d'extension future avec le bourg ancien constitué, regroupant services et commerces, a été retenu prioritairement. Une tendance à l'épaississement du tissu urbain a été recherchée.

Mareuil-sur-Cher

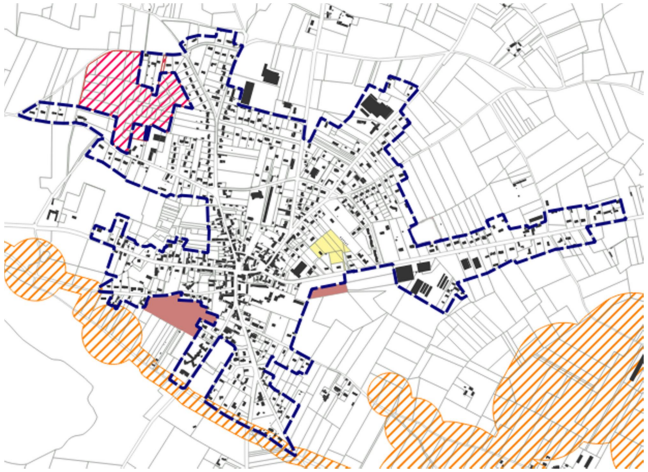


Fresnes



BOURGS CONCENTRIQUES - Exemples : Soings en Sologne / Couddes / Contres

Soings en Sologne

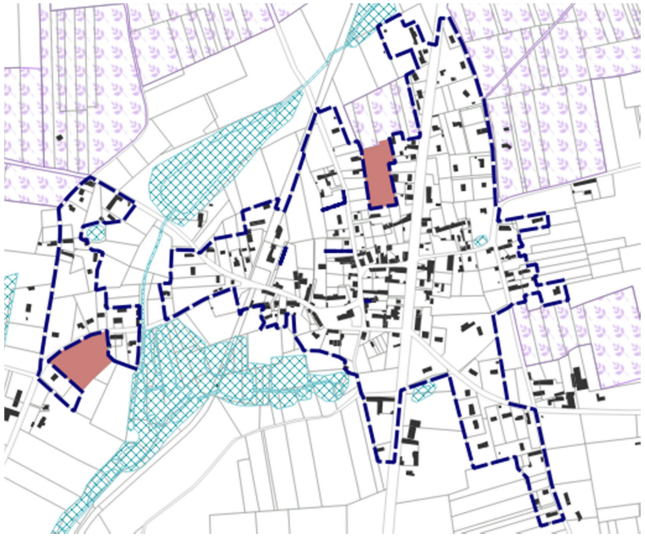


Justification des secteurs retenus :

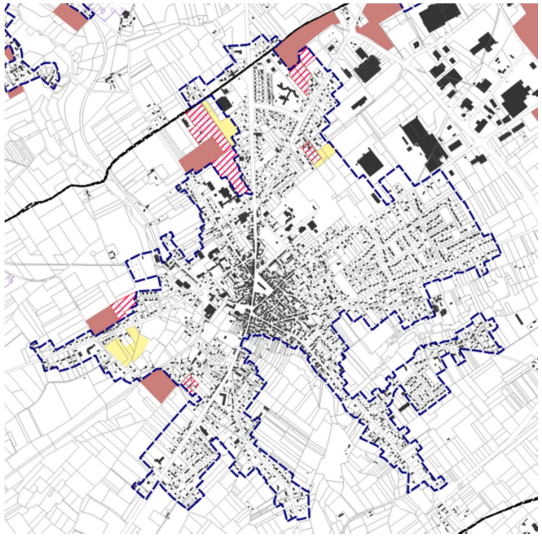
Plusieurs communes du territoire présentent des enveloppes urbanisées concentriques résultat d'un développement « en étoile » le long des voies de communication, avec un centre ancien situé au croisement de ces voies.

Les secteurs d'extension retenus ont pour effet de conforter l'enveloppe bâtie existante en lui donnant de l'épaisseur, permettant d'assurer des connexions aisées avec les autres quartiers d'habitation, services commerces et équipements existants.

Couddes

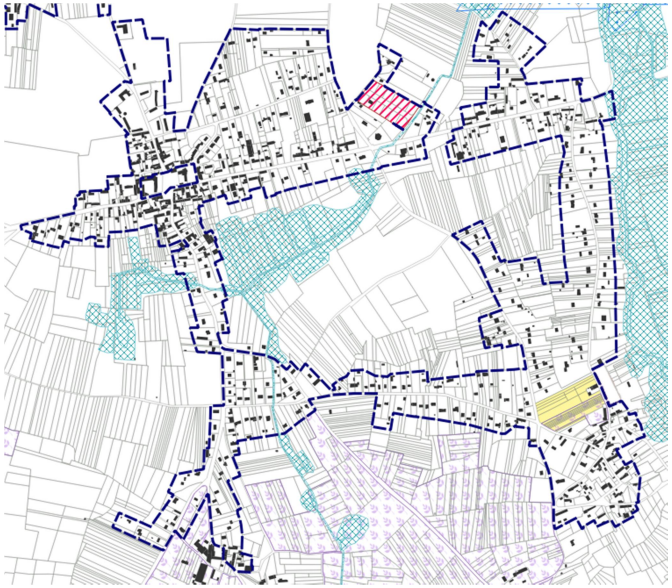


Contres



BOURGS AU DEVELOPPEMENT CONTRAINT - Exemples : Meusnes / Saint-Aignan sur Cher

Meusnes

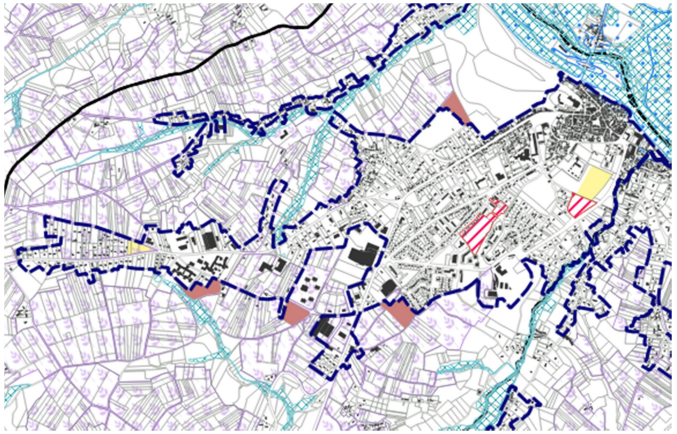


Justification des secteurs retenus :

Certains bourgs présentent des configurations urbaines distordues liées à un contexte physique particulièrement contraignant. C'est le cas de plusieurs communes au sud du Cher (Meusnes, St Aignan par exemple) concernées à la fois par le risque inondation (PPRI), la présence de zones potentiellement inondables et de zones humides et le classement de nombreuses parcelles en AOC. Le développement passé parfois peu maîtrisé de ces entités urbaines a conduit à la constitution d'enveloppes bâties peu cohérentes et constitutives d'un facteur bloquant pour le développement futur.

La stratégie de développement de ces bourgs s'est donc adaptée à ces contraintes en définissant les secteurs de développement futur les moins contraints, au regard des possibilités laissées par le développement passé, conduisant parfois à retenir des secteurs éloignés des centralités historiques.

Saint-Aignan sur Cher



LES VILLAGES - Exemples : Saint-Romain sur Cher / Selles sur Cher / Feings

Saint Romain sur Cher - Monteriou



Justification des secteurs retenus :

En dehors des 29 bourgs, le territoire présente plusieurs villages constitués (groupements d'au moins 50 constructions agglomérées pouvant accueillir ou ayant accueilli des équipements, commerces, lieux de culte, etc. Ils sont organisés autour d'un noyau bâti ancien, et d'un espace public ou de plusieurs rues contribuant à la vie de village).

Certains sont retenus comme des entités support pour le développement de l'habitat (densification et extension). Ce choix se justifie par le caractère significatif de ces entités urbaines anciennes, liées à une urbanisation diffuse historique sur le territoire, présentant une identité propre et indépendante des centre-bourgs et un niveau d'équipement en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Il traduit un projet de territoire visant à conforter le caractère rural du territoire en maintenant le dynamisme des villages sur le territoire et en offrant une offre en logement diversifiée.

Selles sur Cher - Bezaine 	*Feings - Favras* 

4. LES SECTEURS RETENUS POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

« Le territoire communautaire Val de Cher Controis a axé sa politique de développement économique sur le déploiement de zones d'activités dynamiques et porteuses de projets novateurs. Elle n'oublie pas pour autant les petites entreprises. Tout l'enjeu du développement économique local réside dans la force du maillage et l'équilibre entre grandes et petites entreprises. Une véritable homogénéité territoriale s'est inscrite dans le périmètre communautaire. Elle constitue un atout incontestable en matière de croissance et de création d'emplois durables ». Source : site internet de la CCV2C

La C.C Val de Cher Controis a défini comme **Axe prioritaire de son projet de territoire** le développement de l'attractivité du territoire en valorisant ses différents atouts et sa position stratégique.

Ce développement économique se traduit par un objectif d'accueil d'entreprises reposant sur le maillage territorial existant (cf. cartographique page suivante) :

- Privilégier la mobilisation du potentiel existant au sein du tissu économique : 40,4 ha de potentiel identifié (cf. tableau récapitulatif page suivante)

Objectif : Permettre la requalification des friches industrielles et économiques et modérer la consommation d'espaces.

- Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emploi et de plus au sein des polarités économiques :
  - Les trois pôles économiques majeurs : moteurs du développement économique ;
  - Les secteurs à proximité de gare ;
  - Les secteurs à proximité des échangeurs d'autoroute.

RAPPELS DES OBJECTIFS DU PADD ASSOCIES :

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 offre des possibilités d'évolution sur site.

→ Implanter les moyennes et grandes entreprises fortement génératrices d'emplois et de flux dans les 3 pôles ou à proximité des deux échangeurs d'autoroute et des gares.

→ Permettre l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes.

→ Permettre et favoriser la requalification de 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 »

Objectif : Favoriser l'émergence de pôles de compétitivité et encourager l'innovation. Profiter de la proximité des flux de communication comme support du développement économique du territoire.

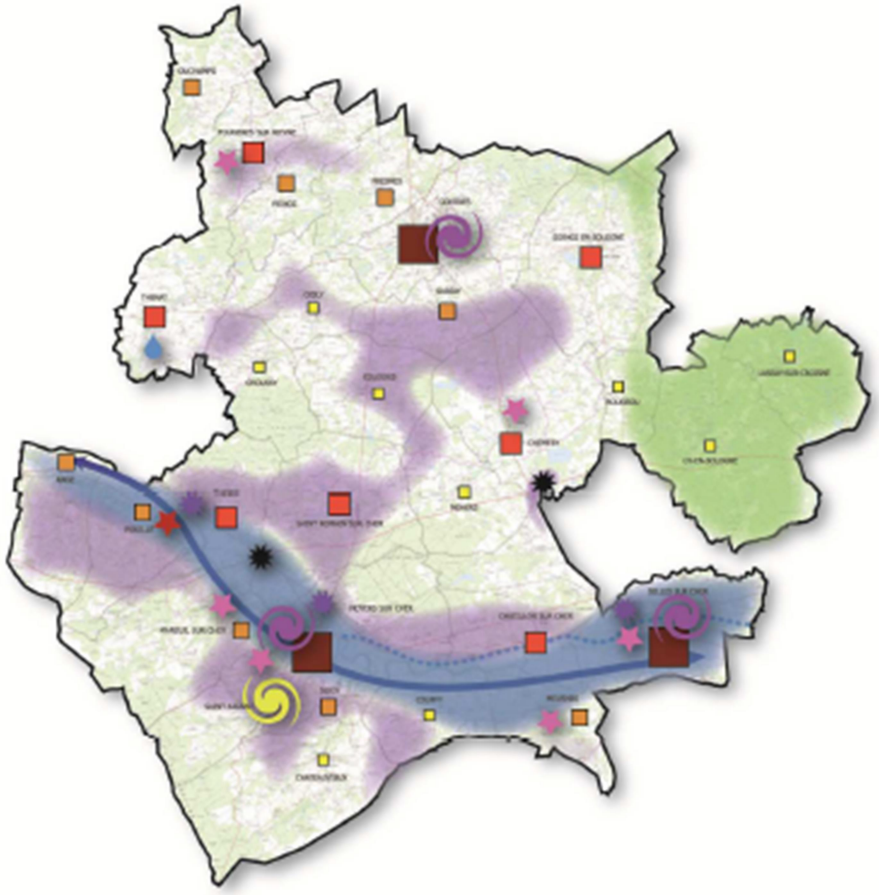
- Implanter les petites et moyennes entreprises aussi des polarités économiques intermédiaires et locales existantes.

Objectif : Permettre l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes. Pérenniser les zones d'activités locales et permettre leur développement modéré pour répondre aux besoins locaux.

Synthèse des potentialités identifiées au sein du tissu économique existant

CC Val de Cher Controis	Potentiel au sein des zones économiques (en m²)	Potentiel au sein des zones économiques (en ha)
Chatillon-sur-Cher	3 971	0,4
Contres	169 182	16,9
Fougères-sur-Bièvre	9 835	1,0
Fresnes	2 840	0,3
Noyers-sur-Cher	39 487	3,9
Ouchamps	6 549	0,7
Saint-Aignan-sur-Cher	73 010	7,3
Selles-sur-Cher	37 469	3,7
Thenay	61 256	6,1
Total CCV2C	**403 599 m²**	**40,4 ha**

Cartographie de synthèse de l'axe 1 du PADD :



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 :

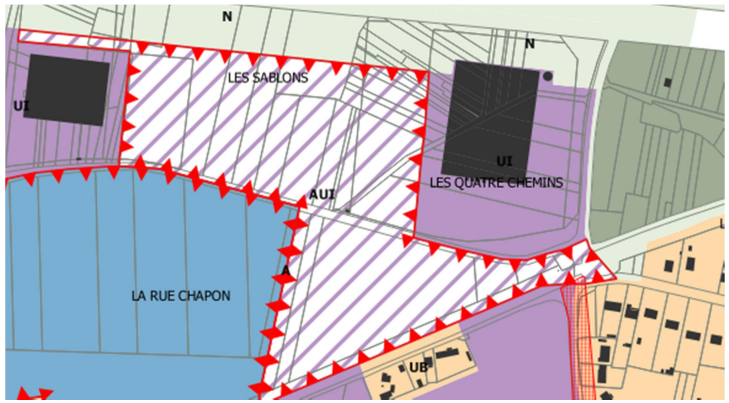
- la vallée du Cher
- le vignoble
- la Sologne
- le canal de Berry
- l'étang du Roger
- Pérenniser et développer l'offre touristique autour de la navigabilité du Cher canalisé et développer le réseau d'itinéraires de promenade, en particulier le Cher à Vélo

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

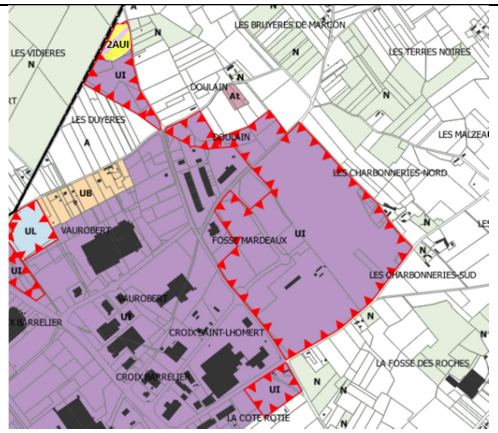
Répartir le gain de population selon les niveaux de centralités :

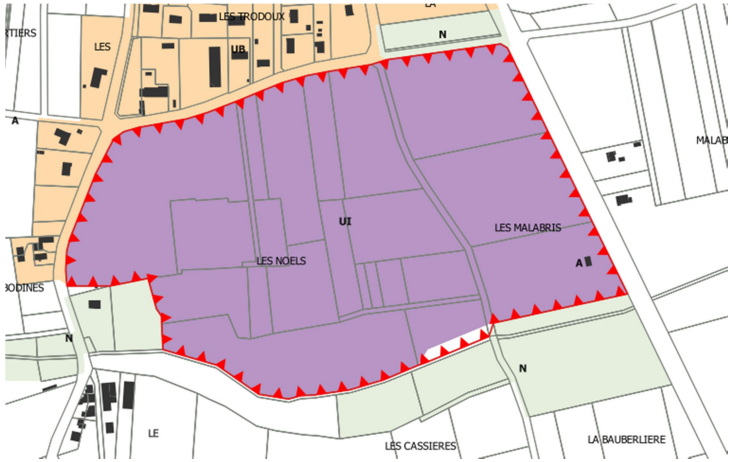
- dans les centralités majeures
- dans les centralités secondaires
- dans les centralités locales
- dans les communes rurales

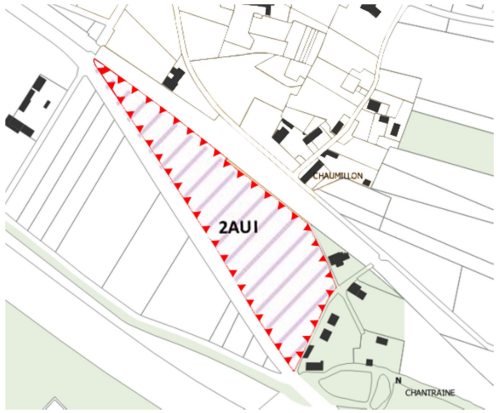
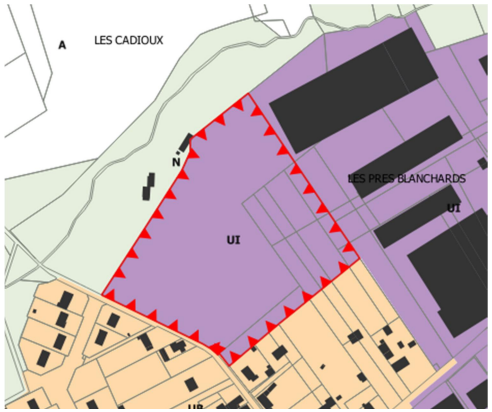
CCVal de Cher Controis – Elaboration du PLUi – 4 avril 2017

EXEMPLES DE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'INTERET INTERCOMMUNAL	
Selles-sur-Cher – Avenue Cher Sologne et Rue de la Céramique  	**Justification des secteurs retenus :** Les secteurs de développement économique d'intérêt intercommunal sont localisés au sein des trois pôles majeurs de développement : - Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher - Contres - Selles-sur-Cher Ainsi qu'à proximité des principaux nœuds de communication : - A proximité des gares - A proximité des échangeurs d'autoroute Ils ont été délimités au regard des besoins identifiés à l'issue de l'analyse du potentiel de densification du tissu économique existant et des projets déjà identifiés (ex : Pôle agro-alimentaire de Contres). Ils répondent à l'orientation prioritaire du projet de territoire portant sur le développement de l'attractivité économique par la création de pôles de compétitivité notamment.
Saint-Aignan-sur-Cher – Rue de Vau de Chaume	**Contres – Pôle agro-alimentaire**





EXEMPLES DE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE D'INTERET LOCAL	
Chémery – En tant que centralité secondaire du territoire 	Justification des secteurs retenus : Les secteurs de développement économique d'intérêt local sont localisés au sein des zones d'activités communales existantes ou au sein des polarités secondaires du territoire. Elles ont vocation à permettre la pérennisation et le développement des activités économiques implantées localement. Elles sont susceptibles d'accueillir ponctuellement de nouvelles activités économiques. Leur délimitation reprend l'emprise existante des zones d'activités et comprend les projets d'extension connus ou anticipés au regard de l'analyse du potentiel au sein du tissu économique existant. Elles concernent les communes de : - Chémery (polarité secondaire et proche échangeur routier) - Fougères sur-Bièvre - commune déléguée du Controis-en-Sologne (polarité secondaire) - Thésée (centralité secondaire proche gare et proche échangeur routier) Ils répondent à l'orientation prioritaire du projet de territoire portant sur le maintien et l'implantation d'artisans ou d'activités compatibles avec la proximité des habitations sur l'ensemble des communes

Thésée – Centralité secondaire 	Fougères-sur-Bièvre– Extension d'une ZAE localisée au sein d'une centralité secondaire 

6. LES SECTEUR DE DEVELOPPEMENT RETENUS POUR LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

La C.C Val de Cher Controis a défini comme **Axe secondaire de son projet de territoire** l'aménagement du territoire pour être support d'une attractivité renforcée. Cet axe de développement se traduit par un objectif de maintien, développement et adaptation des équipements et services pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Cette adaptation de l'offre en équipement s'appuie également sur le maillage territorial existant (cf. cartographique page suivante) :

- Pérenniser et développer les équipements d'intérêt communautaire structurants au sein des 3 polarités majeures

Objectif : Favoriser l'accueil d'équipements structurants répondant à un besoin à l'échelle intercommunale. Il s'agit notamment d'équipements médico-sociaux.

- Pérenniser et développer les équipements d'intérêt secondaire au sein des polarités relais

Objectif : Permettre l'établissement d'une offre-relais entre les communes rurales et les polarités structurantes favorisant notamment la mutualisation de certains équipements socio-culturels ou éducatifs.

- Maintenir le maillage d'équipements de proximité

Objectif : répondre aux besoins locaux par le maintien d'un niveau d'équipement suffisant à l'échelle locale notamment en matière d'accueil de la petite-enfance, de scolarisation, d'équipements sportifs culturels et de loisirs, et d'hébergement des personnes âgées dépendantes.

RAPPELS DES OBJECTIFS DU PADD ASSOCIES :

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

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

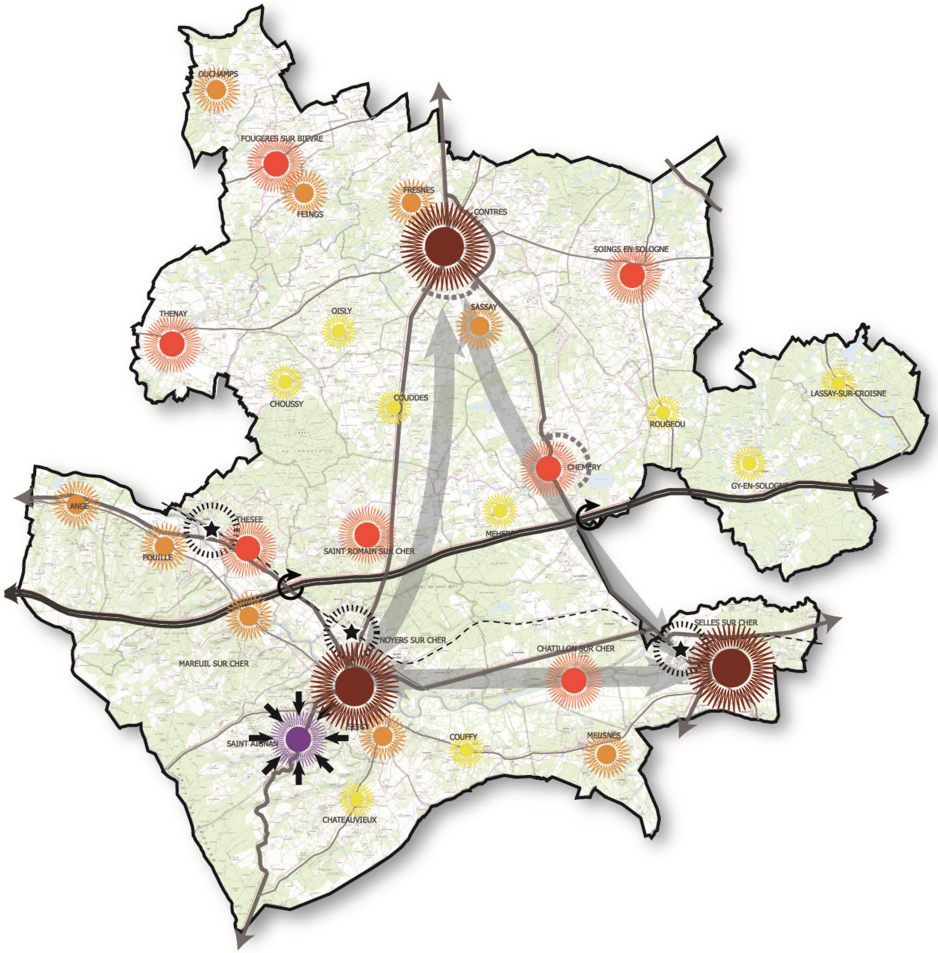
Développer l'offre en équipements et services et l'adapter aux besoins des habitants actuels et futurs, notamment les équipements et services petite enfance, jeunesse, scolaires, personnes âgées et dépendantes, sociaux, culturels, sportifs, de santé, etc.

→ 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

Cartographie de synthèse de l'axe 2 du PADD :



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)

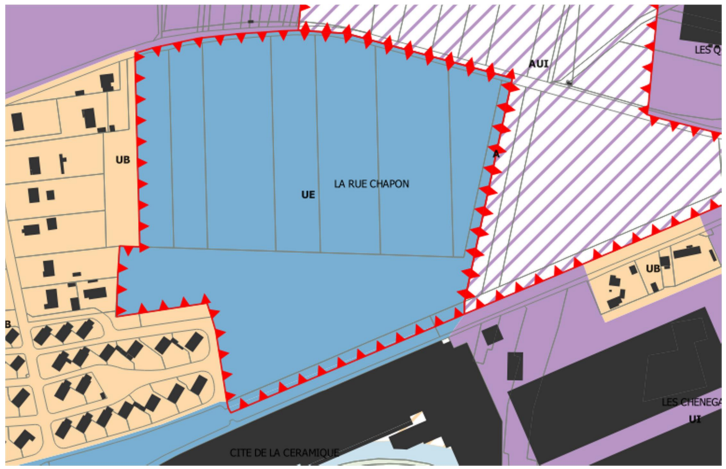
Objectif 4 : Accompagner le déploiement des communications numériques

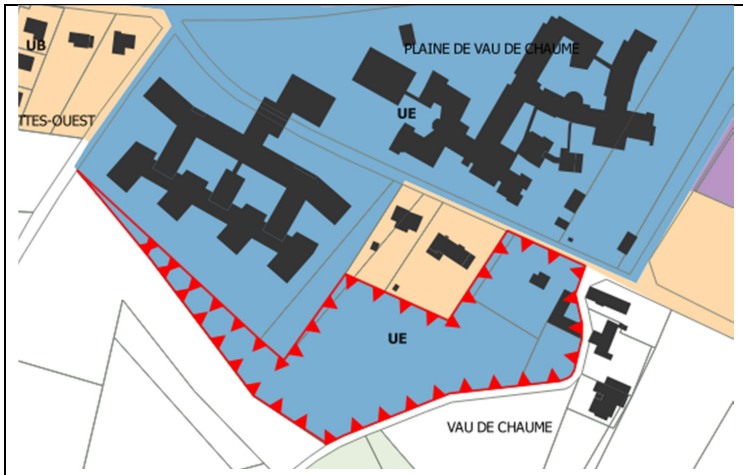
Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux

Informations

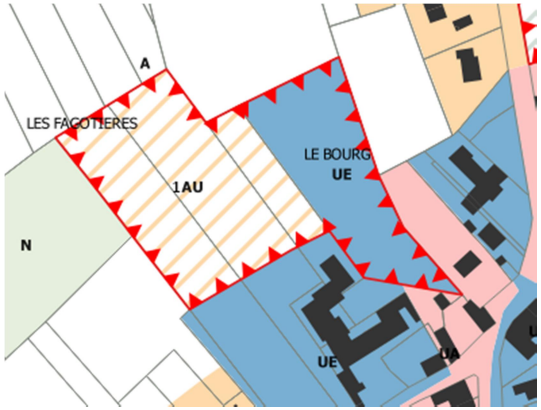
- Autoroute
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Voie ferrée

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

EXEMPLES DE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS D'INTERET COMMUNAUTAIRE	
Selles-sur-Cher – Secteur visé pour l'implantation de futur hôpital  Saint-Aignan – secteur vise pour l'extension de lhôpital	Justification des secteurs retenus : Les secteurs de développement retenus pour l'accueil d'équipements d'intérêt communautaire sont localisés prioritairement au sein des trois pôles majeurs. Ils ont vocation à répondre à des besoins en équipements structurants à l'échelle communautaire. Leur localisation et leur délimitation correspondent à des projets connus et aboutis.

EXEMPLES DE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS RELAIS ET DE PROXIMITE	
	Justification des secteurs retenus : Les équipements relais et de proximité répondent à des besoins locaux du quotidien nécessitant une accessibilité renforcée. A ce titre, le principe de confortement et le développement du maillage d'équipements sur le territoire a été retenu pour le choix des secteurs de développement. Leur localisation et leur délimitation correspondent à des projets communaux identifiés et aboutis.

Fougères-sur-Bièvre 	Sassay– Secteur mixte destiné à la création d'une aire de stationnement pour l'école, la réalisation d'hébergements destiné aux personnes âgées et/ou d'équipements sportifs 

SECTION 3 : SYNTHESE DES SURFACES DU PLUI

1. BILAN DES SURFACES DU PLUI

Pour rappel, le territoire de la CC-V2C constitue une superficie d'environ 620 km².

Les 4 grands types de zones définies dans le PLUi et la ventilation des différentes zones U, AU, A et N se répartissent de la manière suivante (en m² et en hectares) :

- 2 736,89 ha de zones urbaines (toutes vocations confondues) ;
- 87,42 ha de zones à urbaniser (toutes vocations confondues) ;
- 34 054,47 ha de zones agricoles ;
- 24 642,29 ha de zones naturelles.

	m^2	ha
1AU	388 671	38,87
1AUI	66 152	6,62
2AU	365 136	36,51
2AUI	54 286	5,43
total	**874 245**	**87,42**
A	338 842 355	33 884,24
Ah	302 256	30,23
Ai	172 663	17,27
Ai*	80 078	8,01
Ap	30 388	3,04
At	91 104	9,11
At*	50 213	5,02
Av	29 810	2,98
Az	896 733	89,67
Azc	16 314	1,63
Azh	32 815	3,28
total	**340 544 729**	**34 054,47**
N	242 999 417	24 299,94
Na	6 251	0,63
Nenr	414 747	41,47
Nh	337 935	33,79
Ni	521 146	52,11
Nl	23 790	2,38
Nl*	10 239	1,02
Nm	54 034	5,40
Ns	4 771	0,48
Nspr	912 684	91,27
Nt	277 177	27,72
Nt*	547 518	54,75
Nv	52 019	5,20
Nzp	261 220	26,12
total	**246 422 948**	**24 642,29**
UA	2 804 200	280,42
UB	17 804 764	1 780,48
UBs	71 901	7,19
UBv	82 607	8,26
UE	1 445 488	144,55
Uh	623 186	62,32
UI	3 702 188	370,22
UL	542 356	54,24
Uspr	292 238	29,22
total	**27 368 928**	**2 736,89**
Total	**615 210 850**	**61 521,09**

2. COMPARATIF DES SURFACES DU PLUI PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Les différentes communes de la CC-V2C ne disposaient pas toutes d'un Plan Local d'Urbanisme (10 seulement), 4 communes étaient en P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols, ancien PLU), 14 en Carte Communale et une commune, Meusnes, était au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

La tendance observée au niveau des PLU est variable selon les communes. Pour certaines, le PLUi réduit l'emprise des zones U, dans d'autres il l'augmente. En revanche, au niveau des zones AU, quasiment toutes les communes voient leur enveloppe foncière diminuer. On observe donc logiquement une augmentation des zones A et N, ce qui conforte la préservation des terres agricoles et naturelles. Toutes les surfaces ci-après sont comptabilisées en hectares (ha). Les surfaces des documents en vigueurs sont directement issues des rapports de présentations propres à chacun d'entre eux.

Communes	Document d'urbanisme	U - PLUi	AU - PLUi	A - PLUi	N - PLUi	Total PLUi
Meusnes	RNU	112,8	1,64	721,56	525,08	1361,08

Communes	Document d'urbanisme	Constructible / urbanisé	Surface ouverte (habitat)	Surface ouverte (activités)	Inconstructible	U - PLUi	AU - PLUi	A - PLUi	N - PLUi
Châteauvieux	Carte communale	42,3	x		3 315,24	22,08	2,57	2 054,30	1 278,62
Choussy	Carte communale	49,82	43,42	6,44	1 495,18	20,42	2,55	627,90	910,82
Couddes	Carte communale	42	10	1,3	1 820,7	33,50	2,17	1 404,93	451,15
Feings	Carte communale	50,89	x		1623,92	45,49	1,25	1 035,35	595,63
Gy-en-Sologne	Carte communale	60	15,8		3 532	29,88	1,83	830,81	2 737,73
Lassay-sur-Croisne	Carte communale	64	x		1 628	25,83	0,82	276,58	1 556,49
Mareuil-sur-Cher	Carte communale	130	x		3 058	71,48	4,09	1 636,96	1 475,85
Méhers	Carte communale	40,9	5,3	0	1 786,1	22,01	0,20	1 091,69	695,64
Oisly	Carte communale	76	19	0	985	42,71	0,00	888,42	146,26
Pouillé	Carte communale	96,5	x		1 733,5	48,12	5,14	1 062,55	690,42
Rougeou	Carte communale	31	x		744	9,94	0,00	377,10	406,66
Saint-Romain-sur-Cher	Carte communale	88	x		3 029	60,21	1,64	1 919,28	1 149,98
Sassay	Carte communale	117,48	x		1 570,04	46,53	2,15	1 230,96	434,72
Soings-en-Sologne	Carte communal	43	6,04	0	1502	93,27	2,68	2 237,01	1,30
Ensemble		931,89	99,56	7,74	16101,92	571,47	27,09	16 673,84	12 531,27

Communes	Document d'urbanisme	U - PLU	U - PLUi	AU - POS	Surface ouverte (habitat) - PLU	Surface ouverte (activités, équipements) - PLU	AU - PLUi	A - POS	A - PLUi	N - POS	N - PLUi
Angé	POS	105,27	45,73	8,83	8,83	0,00	1,04	1 104,51	1 108,53	514,56	577,86
Couffy	POS	69,49	27,32	19,59	19,59	0,00	1,12	779,51	1 187,48	626,22	273,51
Fresnes	POS	114,66	90,74	22,26	22,26	0,00	1,85	1 243,93	887,63	252,91	654,38
Thesée	POS	154,11	122,26	10,81	10,81	0,00	6,43	737,74	983,00	856,14	645,65

Communes	Document d'urbanisme	U - PLU	U - PLUi	AU - PLU	Surface ouverte (habitat) - PLU	Surface ouverte (activités, équipements) - PLU	AU - PLUi	A - PLU	A - PLUi	N - PLU	N - PLUi
Contres	PLU	259,20	425,28	196,80	50,00	122,80	9,09	670,00	1 784,60	2 481,0	1 389,89
Châtillon-sur-Cher	PLU	215,60	107,64	20,40	14,30	6,10	3,23	1 539,7	1 420,54	1 117,3	1 444,00
Chémery	PLU	87,20	79,00	29,90	8,90	19,00	6,56	2 032,0	2 384,67	1 268,9	1 134,00
Fougères-sur-Bièvre	PLU	80,50	64,00	9,50	5,90	3,60	3,48	1 009,3	1 115,45	356,60	272,60
Noyers-sur-Cher	PLU	302,90	259,30	28,05	x	x	6,20	0,00	923,10	1 850,33	1 102,28
Ouchamps	PLU	55,50	46,85	2,00	2,00	0,00	0,73	715,40	813,91	535,20	461,82
Saint-Aignan	PLU	251,30	222,23	10,80	2,30 + 10,8 2AU	X	3,80	893,40	937,39	692,50	682,41
Seigy	PLU	128,02	91,18	18,88	8,75 + 1,37 2AU	1,37	2,75	372,00	488,14	299,10	229,14
Selles-sur-Cher	PLU	449,80	353,78	31,50	24,70	6,70	10,95	554,00	1 184,01	1 538,90	683,49
Thenay	PLU	104,30	119,07	44,80	12 + 10,12AU	22,70	1,54	1 239,3	1 381,40	455,20	506,39
Ensemble		1 934,32	1 768,33	392,63	105,80	182,27	48,33	3 204,80	12 433,21	3 877,50	7 906,02

3. BILAN DES SURFACES EN AOC IMPACTEES

Les tableaux ci-dessous présentent les STECAL et les secteurs d'extension impactant des surfaces classées en AOC viticoles et / ou en AOC Caprins. Chaque STECAL et secteur d'extension fait l'objet d'une fiche détaillée illustrant cartographiquement son incidence sur les surfaces en AOC. Ces fiches sont reportées en annexes 2 et 3 du présent rapport de justification.

- AOC viticoles

Liste des STECAL impactant des AOC Viticoles					
Commune	**Zone - Vocation**	**Lieu-dit**	**AOP Viticole(s) concernée(s)**	**Surface du STECAL (Ha)**	**Surface en AOC impactée (Ha)**
ANGE	Ah - Habitat	Buottière	Touraine	3,31	0,99
FOUGERES SUR BIEVRE	Ap - Économie	Chiot	Cheverny	0,69	0,69
MAREUIL SUR CHER	Nm - Equipement	Les Brunetières	Touraine	5,22	1,12
SAINT AIGNAN	Nlc* - Tourisme	Le Paradis	Touraine	1,02	1,02
SAINT AIGNAN	Nm - Equipement	-	Touraine	0,1	0,1
SAINT AIGNAN	Ap - Économie	La Bruyère du Curé	Touraine	3,2	1,54
SAINT ROMAIN SUR CHER	Ah - Habitat	Morlu	Touraine	7,05	7,82
SAINT ROMAIN SUR CHER	Ah - Habitat	Route de Mehers	Touraine	14,3	11,31
SAINT ROMAIN SUR CHER	Ai* - Économie	Les Bois de la Paroisse	Touraine	3,37	3,37
SAINT-AIGNAN	Az - Tourisme	Zoo de Beauval	Touraine	80,2	13,26
SAINT-AIGNAN	Av - Accueil des gens du voyage	Les Gaches	Touraine	0,54	0,51
SEIGY	At* - Tourisme	La Touche	Touraine	0,15	0,15
SEIGY	At* - Tourisme	La Grand Chardon	Touraine	0,87	0,87
SEIGY	Nh - Habitat	La Penauderie - Moulin de Roche	Touraine (extremité sud)	5,97	0,12
SEIGY	At* - Tourisme	La Touche	Touraine	0,3	0,3
SEIGY	At* - Tourisme	La Touche	Touraine	0,3	0,3
THESEE	Nt* - Tourisme	Les Mazelles	Touraine	1.42	0.61

Liste des secteurs d'extension impactant des AOC Viticoles					
Commune	**Zone**	**Vocation - zonage**	**AOP Viticole(s) concernée(s)**	**Surface du secteur d'extension (Ha**	**Surface en AOC impactée (Ha)**
ANGÉ	EQ19	Equipement - UE	Touraine	0,31	0,31
CHÂTILLON	CC02	Habitat - AU	Touraine	2,46	2,46
CHÂTILLON	CC04	Habitat - AU	Touraine	0,74	0,74
FRESNES	FR04	Habitat - UB	Cheverny	0,81	0,81
POUILLÉ	PO01	Habitat - AU	Touraine	0,52	0,52
SAINT-AIGNAN-SUR-CHER	AE11	Economique - AUI	Touraine	1,2	1,2
SAINT-AIGNAN-SUR-CHER	SA01	Habitat - AU	Cheverny	1,57	1,57
SAINT-AIGNAN-SUR-CHER	SA01	Habitat - AU	Cheverny	1	1
SASSAY	SY01	Habitat - 2AU	Touraine	0,72	0,72
SASSAY	SY09	Habitat - AU	Touraine	1,36	1,07
SEIGY	SE06	Habitat - AU	Touraine	2,26	2,26
SELLES-SUR-CHER	SC08	Habitat - UB	Valençay	0,46	0,46
SELLES-SUR-CHER	SC10	Habitat - UB	Valençay	0,29	0,29
SELLES-SUR-CHER	SC12	Habitat - UB	Valençay	1,36	1,36

	Surface des AOC	
	Sur le territoire intercommunal	Total
Touraine	8 469,83	38 916,81
Cheverny	381,15	6 360,52
Valençay	130,75	2 616,00
Crémant-de-Loire	510,28	31 616,07

	Bilan des surfaces de l'AOC Viticole Touraine impactée par le projet de PLUi		
	Surface concernée par l'AOC Touraine (Ha)	**Part de la surface par rapport à l'AOC Touraine sur le territoire (%)**	**Part de la surface par rapport à l'AOC Touraine (%)**
Secteurs d'extension	9,28	0,11%	0,02%
STECAL	42,78	0,50%	0,11%
Total	51,76	0,61%	0,13%

	Bilan des surfaces de l'AOC Viticole Valençay impactée par le projet de PLUi		
	Surface concernée par l'AOC Valençay (Ha)	**Part de la surface par rapport à l'AOC Valençay sur le territoire (%)**	**Part de la surface par rapport à l'AOC Valençay (%)**
Secteurs d'extension	2,11	1,61%	0,00%
STECAL	0	0,00%	0,00%
Total	2,11	1,61%	0,00%

	Bilan des surfaces de l'AOC Viticole Valençay impactée par le projet de PLUi		
	Surface concernée par l'AOC Cheverny (Ha)	**Part de la surface par rapport à l'AOC Cheverny sur le territoire (%)**	**Part de la surface par rapport à l'AOC Cheverny (%)**
Secteurs d'extension	0,69	0,18%	0,01%
STECAL	3,38	0,89%	0,05%
Total	4,07	1,07%	0,06%

	Bilan des surfaces de l'AOC Viticole Crémant de Loire impactée par le projet de PLUi		
	Surface concernée par l'AOC Crémant de Loire (Ha)	**Part de la surface par rapport à l'AOC Crémant de Loire sur le territoire (%)**	**Part de la surface par rapport à l'AOC Crémant de Loire (%)**
Secteurs d'extension	0,00	0,00%	0,00%
STECAL	0,00	0,00%	0,00%

Total	0,00	0,00%	0,00%

- AOC Caprins

Liste des STECAL concernés par des AOC Caprins				
ZONAGE - VOCATION	**COMMUNE**	**AOC Caprin(s) concernée(s)**	**Lieu-dit**	**Surface du STECAL (ha)**
Ah - Habitat	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Buottière	3,32
Ah - Habitat	COUFFY	Valençay, Selles-sur-Cher, Saint Maure de Touraine	Villequemoy	3,41
Ah - Habitat	SAINT ROMAIN SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Morlu	5,02
Ah - Habitat	SAINT ROMAIN SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Route de Mehers	3,79
Ah - Habitat	SAINT-AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Gros Caillou	5,64
Ah - Habitat	SOINGS EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	La Fromonière	5,23
Ai - Économie	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	x	0,75
Ai - Économie	CHOUSSY	Sainte Maure de Touraine, Selles sur Cher	Fosse du Bois d'Août - Chemin de la Chaussée	6,13
Ai - Économie	GY EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	Les Vignes du Grand Gue	0,33
Ai - Économie	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Gros Renard - La Chaumine	0,19
Ai - Économie	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Savaterie	0,30
Ai - Économie	SAINT ROMAIN SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Sables	5,00
Ai - Économie	SASSAY	Selles-sur-Cher	Les Varennes	0,40
Ai - Économie	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Griffonnières	0,12
Ai - Économie	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Mures Blanches	0,35
Ai - Économie	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Murs	2,58
Ai - Économie	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	x	1,58
Ai* - Économie	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Préau	2,07
Ai* - Économie	SAINT ROMAIN SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Bois de la Paroisse	3,37
Ai* - Économie	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	x	1,50
Ap - Économie	FOUGERES SUR BIEVRE	Selles-sur-Cher, Sainte-Maure de Touraine	Chiot	0,69
Ap - Économie	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Moiron - Chopier	0,57
Ap - Économie	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Bruyère du Curé	2,90
Ap - Économie	SASSAY	Selles-sur-Cher	Vallée de Chatres	0,77
At - Tourisme	CHEMERY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Rangere	0,87
At - Loisirs	CONTRES	Sainte Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Doulain	0,52
At - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Rochette - Chareze	6,74
At* - Tourisme	OISLY	Selles-sur-Cher	Le Gros Buisson	0,31
At* - Loisirs	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Gabillonnerie-Haut	3,61
At* - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Touche	0,16
At* - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Griffonnières	0,10
At* - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Touche	0,30
At* - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Grand Chardon	0,87
Av - Accueil des gens du voyage	CONTRES	Sainte Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Plaine de Moulins	0,67
Av - Accueil des gens du voyage	SAINT-AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Gaches	0,53
Av - Accueil des gens du voyage	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Landes	3,65

Az - Tourisme	SAINT-AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Zoo de Beauval	80,24
Az - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Pinnevardiere	9,77
Azc - Tourisme	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Chareze	1,63
Azh - Tourisme	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Rochettes - Moulin de Bout de Chien	3,28
Na - Loisirs	FEINGS	Selles-sur-Cher, Sainte-Maure de Touraine	Favras	0,62
Nenr - Energies renouvelables	MEHERS	Selles-sur-Cher, Sainte-Maure de Touraine	La Grosse Borne	9,90
Nh - Habitat	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Serelles	3,50
Nh - Habitat	CHATILLON SUR CHER	Valençay,Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Fourchaud	5,25
Nh - Habitat	CHATILLON SUR CHER	Valençay,Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Jalterie	6,71
Nh - Habitat	COUFFY	Valençay, Selles-sur-Cher, Saint Maure de Touraine	Poulas	5,40
Nh - Habitat	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Penauderie - Moulin de Roche	4,94
Nh - Habitat	SOINGS EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	Les Varennes	10,72
Ni - Économie	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Bois d'Ouchamps et Basses Tailles	1,23
Ni - Économie	SASSAY	Selles-sur-Cher	La Lande	0,64
Ni - Économie	SOINGS EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	La Haute Bonne	10,02
Nl - Loisirs	CHATEAUVIEUX	Valençay,Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Val de Galerne	1,79
Nl - Loisirs	MEUSNES	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valençay	Pièce de Villecher	1,50
Nl - Loisirs	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Grandes Tailles - L'Etang	1,78
Nl - Loisirs	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Bondormis	0,59
Nl - Loisirs	THENAY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Rillemont	0,30
Nlc - Tourisme	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	L'Échaffaud	5,71
Nlc - Tourisme	CHEMERY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Bapaume	1,26
Nlc - Tourisme	MAREUIL SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Pièce du Chateau - Le Bourg	2,33
Nlc - Loisirs	SEIGY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Cochards	6,50
Nlc - Tourisme	SOINGS EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	Les Cailloux	1,53
Nlc - Tourisme	SOINGS EN SOLOGNE	Selles-sur-Cher	Petit Mont-En-Jonc	0,43
Nlc* - Tourisme	FRESNES	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	La Filerie	0,10
Nlc* - Tourisme	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Fontaine Habert et le Clos Beaudu	2,12
Nlc* - Tourisme	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Charbonniers	48,14
Nlc* - Tourisme	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Paradis	1,02
Nlc* - Tourisme	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Noues	0,23
Nlc* - Tourisme	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Noues	0,23
Nlc* - Tourisme	THENAY	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Roger	10,54
Nm - Equipement	MAREUIL SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Brunetières	5,22
Nm - Equipement	SAINT AIGNAN	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	x	0,10
Ns - Loisirs	FOUGERES SUR BIEVRE	Selles-sur-Cher, Sainte-Maure de Touraine	Les Cadioux	0,48
Nt - Tourisme	CHATEAUVIEUX	Valençay,Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Fontaine de la Chapinière	0,69
Nt - Tourisme	FEINGS	Selles-sur-Cher, Sainte-Maure de Touraine	La Blonnerie	0,66
Nt - Tourisme	FRESNES	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	Rougeou	1,11
Nt - Tourisme	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Landes	8,20
Nt - Tourisme	OUCHAMPS	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	La Mulonerie	5,37
Nt - Tourisme	THESEE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Bas des Mazelles	0,59
Nt* - Tourisme	COUFFY	Valençay, Selles-sur-Cher, Saint Maure de Touraine	Le Colombier	2,73
Nt* - Tourisme	COUFFY	Valençay, Selles-sur-Cher, Saint Maure de Touraine	Moulin de rouzeau	3,95
Nv - Accueil des gens du voyage	ANGE	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Les Potences	1,14
Nv - Accueil des gens du voyage	NOYERS SUR CHER	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	Le Pré Fondu	0,46
Nv - Accueil des gens du voyage	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Sapins au dessus du Parc	0,72
Nv - Accueil des gens du voyage	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Etang de la Conette	1,64
Nv - Accueil des gens du voyage	SELLES SUR CHER	Selles-sur-Cher, Valençay	Les Quatre Piliers	4,96

Liste des secteurs d'extension concernés par des AOC Caprins

NOM	COMMUNE	Zonage - Vocation	AOC Caprin	Surface du secteur d'extension (Ha)
ANGE	AN02	AU - Mixte	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,04
ANGE	EQ19	UL - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,31
ANGE	EQ01	UE - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,18
CHATEAUVIEUX	CX02	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,19
CHATEAUVIEUX	CX01	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	1,57
CHATILLON	CC02	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	2,45
CHATILLON	CC04	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,74
CHEMERY	CM03	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,96
CHEMERY	CM04	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,43
CHEMERY	CM05	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,33
CHEMERY	AE01	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	13,71
CHEMERY	EQ02	UL - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,51
CHOUSSY	CS05	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,11
CHOUSSY	CS06	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,91
CONTRES	AE02	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,54
CONTRES	AE03	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	39,04
CONTRES	CT09	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,98
CONTRES	AE04	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,74
CONTRES	AE05	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,83
CONTRES	AE06	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,19
CONTRES	AE07	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	4,31
CONTRES	EQ03	UE - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,10
CONTRES	CT10	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,52
CONTRES	EQ04	UL - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,48
CONTRES	CT11	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,87
CONTRES	EQ05	UL - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,43
COUDDES	CD01	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,78
COUDDES	CD02	2AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,65
COUFFY	CF03	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,41
COUFFY	CF09	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,71
COUFFY	CF04	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,51
FEINGS	FE06	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,41
FEINGS	EQ06	AUE - Equipement	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	1,12
FEINGS	FE09	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,84
FEINGS	FE10	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,52
FOUGERES SUR BIEVRE	FO02	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,52
FOUGERES SUR BIEVRE	FO03	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	2,90
FOUGERES SUR BIEVRE	AE08	UI - Economique	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	3,09
FOUGERES SUR BIEVRE	AE09	UI - Economique	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,15
FOUGERES SUR BIEVRE	EQ07	UBs - Equipement	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	1,06
FOUGERES SUR BIEVRE	EQ08	UE - Equipement	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,33
FOUGERES SUR BIEVRE	EQ09	UL - Equipement	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	4,39

FRESNES	FR04	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,81
FRESNES	FR10	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,35
FRESNES	FR12	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,35
FRESNES	FR09	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	1,50
FRESNES	FR13	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	0,33
GY EN SOLOGNE	GY01	AU - Habitat	Selles-sur-Cher	0,90
GY EN SOLOGNE	GY03	AU - Habitat	Selles-sur-Cher	0,93
GY EN SOLOGNE	GY05	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,55
GY EN SOLOGNE	GY02	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,30
LASSAY-SUR-CROISNE	LA04	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,26
LASSAY-SUR-CROISNE	LA05	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,35
LASSAY-SUR-CROISNE	LA06	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,45
LASSAY-SUR-CROISNE	EQ10	UL - Equipement	Selles-sur-Cher	0,48
LASSAY-SUR-CROISNE	LA07	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,27
LASSAY-SUR-CROISNE	LA08	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,15
MAREUIL SUR CHER	EQ15	AU - Mixte	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,85
MAREUIL SUR CHER	MA14	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,39
MEHERS	MH03	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,19
MEHERS	MH04	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,54
MEUSNES	ME001	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	0,42
NOYERS SUR CHER	NO09	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	3,24
NOYERS SUR CHER	EQ11	UE - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,84
NOYERS SUR CHER	AE10	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,80
NOYERS SUR CHER	NO10	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,74
NOYERS SUR CHER	NO11	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,71
OISLY	OI02	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,13
OISLY	OI03	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,21
OISLY	OI01	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,57
OUCHAMPS	OU03	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,73
OUCHAMPS	EQ12	UL - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,33
POUILLE	PO01	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,52
ROUGEOU	RO02	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,74
ROUGEOU	RO03	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,42
SAINT AIGNAN SUR CHER	AE11	2AUi - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,20
SAINT AIGNAN SUR CHER	EQ13	UE - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,23
SAINT AIGNAN SUR CHER	EQ14	UE - Equipement	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,40
SAINT AIGNAN SUR CHER	SA01	2AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,57
SAINT AIGNAN SUR CHER	SA01	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,00
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR05	AU - Mixte	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,37
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR09	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1,25

SASSAY	SY01	2AU - Habitat	Selles-sur-Cher	0,72
SASSAY	SY02	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,21
SASSAY	SY04	UB - Habitat	Selles-sur-Cher	0,55
SASSAY	SY09	AU - Habitat	Selles-sur-Cher	1,36
SASSAY	SY10	UE - AU - Mixte	Selles-sur-Cher	1,23
SEIGY	SE06	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,26
SEIGY	SE05	AU - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,49
SELLES SUR CHER	SC01	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,30
SELLES SUR CHER	SC02	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,45
SELLES SUR CHER	SC03	AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,37
SELLES SUR CHER	SC04	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,21
SELLES SUR CHER	SC05	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,49
SELLES SUR CHER	SC06	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,50
SELLES SUR CHER	AE12	UI - Economique	Selles-sur-Cher, Valencay	5,20
SELLES SUR CHER	SC07	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,16
SELLES SUR CHER	EQ16	UE - Equipement	Selles-sur-Cher, Valencay	6,89
SELLES SUR CHER	SC08	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,46
SELLES SUR CHER	EQ17	UE - Equipement	Selles-sur-Cher, Valencay	0,39
SELLES SUR CHER	SC09	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,18
SELLES SUR CHER	AE13	AUi - Economique	Selles-sur-Cher, Valencay	6,62
SELLES SUR CHER	SC10	UB - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	0,29
SELLES SUR CHER	SC12	2AU - Habitat	Selles-sur-Cher, Valencay	1,37
SOINGS EN SOLOGNE	SO03	AU - Habitat	Selles-sur-Cher	1,84
SOINGS EN SOLOGNE	SO05	AU - Habitat	Selles-sur-Cher	0,69
SOINGS EN SOLOGNE	EQ18	UE - Equipement	Selles-sur-Cher	0,37
THESEE	TS01	UB - Habitat	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	0,62
THESEE	AE14	UI - Economique	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	2,00

Surface de l'AOC	Surface impactée par les secteurs d'extension	Surface impactée par les STECAL	Aire géographique de l'AOC	% de l'AOC impacté
AOC Selles-sur-Cher	173,43	352,34	300000	0,18
AOC Sainte-Maure de Touraine	135,87	305,45	1000000	0,04
AOC Valençay	23,86	8,38	700000	0,00

SECTION 4 : SYNTHESE DES ZONES SOUMISES A DEROGATION AU TITRE DU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE

En vertu de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, *« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ».

L'article L151-5 prévoit néanmoins *« qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que 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 de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

Les secteurs soumis à dérogation au titre du principe d'urbanisation limitée sont reportés dans le tableau ci-dessous. Chaque secteur fait l'objet d'une fiche récapitulative reportée en annexe 4 du présent document.

L'ensemble des sites concernés sont délimités sur les cartographies reportées en annexe du présent rapport.

Ils se décomposent en 7 catégories explicitées ci-dessous :



La prise en compte des secteurs urbanisés : 74,76 ha

Il s'agit des secteurs déjà construits et/ou intégrés à l'enveloppe urbaine au regard de la méthodologie retenue et explicitée dans le rapport de justification des choix retenus dans le cadre du PLUi (distance minimale de 100 mètres en deux constructions le long d'une même voie pour les centralités et distance de 75 mètres pour les villages et hameaux).



La prise en compte des fonds de jardin 34,90 ha

Les fonds de jardin, dont certains avaient été exclus en raison de leur configuration en longueur, ont été intégrés à l'enveloppe urbaine et font l'objet d'un traitement particulier dans le cadre de l'OAP thématique « Gestion des franges urbaines ».



La prise en compte des projets en cours 0,54 ha

Ces secteurs correspondent à des secteurs construits ou en cours de construction et faisant l'objet d'un permis d'aménager.



La présence d'un équipement public ou d'intérêt collectif 29,64 ha

Certains secteurs ont été intégrés à l'enveloppe urbaine pour tenir compte d'un équipement existant en continuité ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine (ex : équipements sportifs ou cimetières).



La présence d'une activité économique 12,20 ha

Certains secteurs ont été intégrés à l'enveloppe urbaine pour tenir compte des surfaces réelles d'occupation correspondant à des activités économiques existantes en continuité ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine.



Les ajustements SIG : 23,83 ha

Il s'agit ici d'une catégorie correspondant aux ajustements « à la marge » liés aux évolutions cadastrales, à d'éventuels décalages dans la projection du zonage, à la correction d'erreurs matérielles de délimitation des zones ainsi qu'au principe de zonage consistant à zoner la moitié des routes en limite de zone urbaine au sein de la zone U.



Les secteurs d'extension 62,13 ha

Il s'agit des principaux secteurs soumis à dérogation car ils correspondent aux secteurs de développement urbain à vocation d'habitat, d'équipements et de loisirs ou à vocation économique.

Ils sont listés dans le tableau ci-dessous et font l'objet d'une analyse cartographique spécifique reportée en annexe 4 du rapport de justification des choix retenus et en annexe du présent rapport.

COMMUNE	NOM	VOCATION	ZONAGE PLUi	ZONAGE EN VIGUEUR	DEROGATION	OCCUPATION DU SOL	SURFACE (en ha)	AOC viticole	SURFACE AOC Viticole impactée	AOC Caprins	DISTANCE EXPLOITATION AGRICOLE (m)	DISTANCE MAIRIE (m)	DISTANCE ECOLE (m)	DISTANCE ETABLISSEMENT DE SANTE *(hébergement personne âgées, personnes handicapées et hôpitaux)*	DISTANCE MEDECIN GENERALISTE
ANGE	AN02	Mixte	AU	NC	Oui	Terres arables (aire camping car)	1,04			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	110,36	69,05	132,94	5 154,01	2 050,97
ANGE	EQ01	Equipement	UE	NC	Oui	Terres arables	0,18			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	174,78	179,58	520,72	4 909,00	1 819,21
CHATEAUVIEUX	CX01	Habitat	AU	Constructible - inconstructible	Oui (partiellement)	Champ cultive	1,57			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	269,91	512,85	549,89	415,63	4 148,76
CHATILLON	CC02	Habitat	AU	A - AUh2	Oui (partiellement)	Champ cultive	2,45	Touraine	2,45	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	1 120,91	164,28	130,54	4 551,36	130,23
CHATILLON	CC04	Habitat	AU	A - AUh1	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,74	Touraine	0,74	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	991,28	345,72	303,59	4 695,24	305,90
CHOUSSY	CS05	Habitat	UB	Inconstructible	Oui	Champ cultive	0,11			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	726,51	956,19	941,34	7 215,61	6 520,52
CONTRES	CT09	Habitat	AU	2AU	Oui	Champ cultive	1,98			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	912,47	695,22	625,99	1 577,12	552,20
CONTRES	AE06	Economique	UI	N	Oui	Occupation mixte (champ cultivé et terrain urbain discontinu)	2,19			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	426,19	1 720,39	1 686,80	331,45	1 846,81
CONTRES	AE07	Economique	UI	N	Oui	Champ cultive	4,31			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1 003,83	2 204,47	1 909,31	930,18	1 716,15
CONTRES	CT10	Habitat	AU	N	Oui	Prairie et champ cultive	1,52			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	821,51	785,06	589,77	1 439,30	660,20
CONTRES	AE03	Economique	UI	AUi - N	Oui (partiellement)	Champ cultive	39,04			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	606,53	1 909,74	1 785,07	442,05	1 817,62

CONTRES	AE04	Economique	UI	N - AUi - U	Oui (partiellement)	Champ cultive	1,74			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	807,12	1 314,32	935,78	326,61	746,82
FEINGS	EQ06	Equipement	AUE	Inconstructible	Oui	Champ cultive	1,12			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	196,72	264,71	248,39	5 490,94	4 996,90
FOUGERES SUR BIEVRE	AE08	Economique	UI	NC - UB - UBa	Oui (partiellement)	Champ cultive	3,09			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	202,56	599,95	288,50	6 753,64	6 137,29
FOUGERES SUR BIEVRE	EQ09	Equipement	UL	AUc - A	Oui (partiellement)	Prairie	4,39			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	335,16	786,19	173,10	6 069,00	5 642,79
FRESNES	FR10	Habitat	UB	UB - NC	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,35			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	186,58	600,91	610,07	1 400,45	887,51
FRESNES	FR12	Habitat	UB	NC - UBb	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,35			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	612,79	664,89	702,62	1 844,96	1 333,81
FRESNES	FR09	Habitat	AU	1NA - ND	Oui (partiellement)	Prairie	1,50			Selles-sur-Cher, Sainte Maure de Touraine	193,78	290,40	264,68	1 142,60	753,05
GY EN SOLOGNE	GY01	Habitat	AU	Constructible - Inconstructible	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,90			Selles-sur-Cher	178,17	304,22	287,27	7 054,79	7 166,81
LASSAY-SUR-CROISNE	LA04	Habitat	UB	Inconstructible	Oui	Champ cultive	0,26			Selles-sur-Cher	1 232,64	271,49	4 272,00	6 730,99	4 188,75
LASSAY-SUR-CROISNE	LA06	Habitat	UB	Inconstructible	Oui	Champ cultive	0,45			Selles-sur-Cher	1 297,92	243,13	4 344,46	6 601,37	4 261,26
LASSAY-SUR-CROISNE	LA08	Habitat	UB	Inconstructible	Oui	Espace boise	0,15			Selles-sur-Cher	1 218,94	36,91	4 343,98	6 762,07	4 261,68
LASSAY-SUR-CROISNE	LA05	Habitat	UB	Constructible - inconstructible	Oui (partiellement)	Lande ligneuse	0,35			Selles-sur-Cher	1 177,34	240,51	4 222,35	6 797,93	4 139,17
LASSAY-SUR-CROISNE	EQ10	Equipement	UL	Constructible - Inconstructible	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,48			Selles-sur-Cher	1 630,47	616,31	4 536,12	6 059,07	4 786,88
MAREUIL SUR CHER	EQ15	Mixte	AU	Constructible - inconstructible	Oui (partiellement)	Prairie	0,85			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	94,02	72,05	2,22	3 589,76	162,22
MEHERS	MH03	Habitat	UB	Constructible - Inconstructible	Oui (partiellement)	Champ cultive	0,19			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	275,59	81,39	2 667,05	2 668,93	4 424,69
MEUSNES	ME001	Habitat	AU	R.N.U.	Oui	Occupation mixte (bois, jardin particulier)	0,42			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher,Valencay	612,02	1 291,04	1 334,25	4 527,24	1 298,78
SAINT AIGNAN SUR CHER	EQ13	Equipement	UE	NDL	Oui	Prairie	1,23			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	425,45	380,69	330,48	1 504,55	490,53
SAINT AIGNAN SUR CHER	EQ14	Equipement	UE	NC	Oui	Prairie et haie	1,40			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	859,03	2 112,65	1 513,41	60,94	2 073,43

SAINT AIGNAN SUR CHER	SA01	Habitat	AU	UB - NA - NC	Oui (partiellement)	Champ cultive	1,00	Cheverny	1	Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	733,49	864,21	141,05	932,53	703,56
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR05	Mixte	AU	Inconstructible	Oui	Bois	0,37			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	167,19	81,07	314,26	6 760,88	141,79
SAINT ROMAIN SUR CHER	SR09	Habitat	AU	Inconstructible	Oui	Champ cultive	1,25			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	1 676,37	2 596,53	2 574,53	4 024,70	1 676,14
SASSAY	SY10	Mixte	UE - AU	Constructible - inconstructible	Oui (partiellement)	Champ cultive	1,23			Selles-sur-Cher	165,08	43,77	26,92	3 548,75	2 617,82
SELLES SUR CHER	EQ17	Equipement	UE	N	Oui	Haie	0,39			Selles-sur-Cher, Valencay	41,25	1 051,90	877,90	661,33	98,05
SELLES SUR CHER	SC02	Habitat	UB	UH - A	Oui (partiellement)	Potagers	0,45			Selles-sur-Cher, Valencay	161,87	1 282,35	1 107,28	451,37	328,84
SOINGS EN SOLOGNE	SO05	Habitat	AU	Inconstructible	Oui	Champ cultive	0,69			Selles-sur-Cher	245,11	598,65	481,90	824,36	840,92
SOINGS EN SOLOGNE	EQ18	Equipement	UE	Inconstructible	Oui	Champ cultive	0,37			Selles-sur-Cher	392,07	233,94	137,82	423,66	440,31
THESEE	AE14	Economique	UI	NC - UB	Oui (partiellement)	Champ cultive	2,00			Sainte-Maure de Touraine, Selles-sur-Cher	189,25	2 053,58	2 159,85	5 405,18	1 908,85

	PRESENCE D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTE	AJUSTEMENTS SIG	PRESENCE D'UN EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF	PRISE EN COMPTE DES FONDS DE PARCELLE	PISE EN COMPTE DES PROJETS EN COURS	SECTEURS INTEGRES A L'ENVELOPPE URBAINE	SECTEURS D'EXTENSION	TOTAL GENERAL
ANGE	13519	2519	1595	18618	1532	12588	12261	62632
CHATEAUVIEUX		1113	23434	823		812	11595	37777
CHATILLON SUR CHER		19211		13818		65141	13728	111898
CHEMERY		2207		896		17721	5430	26254
CHOUSSY		482	3123	13359			1103	18067
CONTRES	16349	13003		50300		73330	398674	551656
COUDDES		3682	4886	7808		1112		17488
COUFFY		3182	5481	9238		9967		27868
FEINGS		8180		2045		9798	11548	31571
FOUGERES SUR BIEVRE		3880	42435	5376		13091	43992	108774
FRESNES	2513	18056	16434	7709	2779	6105	8316	61912
GY EN SOLOGNE		2280		3490	181	13558	7107	26616
LASSAY SUR CROISNE		4543		4278		3349	12586	24756
MAREUIL SUR CHER		12119	11055	29158		19095	3342	74769
MEHERS		2863			391		1341	4595
MEUSNES							4237	4237
NOYERS SUR CHER		31256	1607	21232		78818	12633	145546
OISLY		2540	4777	3989		1905		13211
OUCHAMPS	6347	5846	1115	15618		13569	190	42685
POUILLE		5799		9203		14833		29835
ROUGEOU		1262		2057			795	4114
SAINT AIGNAN	9565	20736	46314	21971		34163	24378	157127
SAINT ROMAIN SUR CHER	11494	3377		5290		506	3702	24369
SASSAY		8093		2375	546	1794	9349	22157
SEIGY		13994	7301	1524		2339		25158
SELLES SUR CHER		24730	54744	12749		43382	5190	140795
SOINGS EN SOLOGNE	62208	6677		12256		16777	11144	109062
THENAY		6942		4761		229126		240829
THESEE		9686	72087	69096		64694	18697	234260
Total général en ha	**12,1995**	**23,8258**	**29,6388**	**34,9037**	**0,5429**	**74,7573**	**62,1338**	**238,0018**

Au total, à l'échelle du territoire de l'ex-C.C Val de Cher Controis, ce sont donc 238 ha qui sont soumis à dérogation toutes catégories confondues dont :

- 128,1 ha sont concernés par la présence corridors écologiques identifiés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

- 7,5 ha sont concernés par la présence de réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la Trame Verte et Bleue (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;

- 10,77 ha sont concernés par le PPRi Cher approuvé par arrêté préfectoral le 3 octobre 2000 ;

- 1,9 ha sont concernés par le PPRi Sauldre approuvé par arrêté préfectoral le 2 octobre 2015 ;

- 108,22 m² sont concernés par une obligation de démolition au titre de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme,

- 14,32 m² sont concernés par un Espace Boisé Classé au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- 5 966,5 m² sont concernés par un secteur avec conditions spéciales de constructibilité au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme ;

- 4413,51 m² sont concernés par des éléments de patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

A titre de comparaison, 1 334,54 ha ont fait l'objet d'un retour à la zone agricole ou naturelle.

La différence entre les surfaces soumises à dérogation et les surfaces ayant fait l'objet d'un retour à la zone agricole ou naturelle permet de dresser un bilan positif avec un ajout de 1096,54 ha de zones A et N.

Les espaces boisés classés (bois, forêts, haies et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce sont environ **1 086 hectares** d'espaces boisés classés qui ont été repérés sur le territoire de la CC-Val-de-Cher-Controis. L'identification concerne d'une part les boisements déjà répertoriés dans les PLU communaux existants, et d'autre part les boisements présentant un intérêt écologique mais surtout paysager justifiant une protection renforcée.

Le travail de repérage s'est basé sur l'état initial de l'environnement, les données BD TOPO et a été affiné par un travail de photo-interprétation et la connaissance communale de terrain. Le classement en Espace Boisé Classé a été laissé au libre choix des communes, au regard de leur retour d'expérience. En effet, il convient également de rappeler que les principaux boisements présentant un intérêt écologique sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité dans le cadre de la Trame Verte et Bleue et font, à ce titre, l'objet d'une protection stricte.

Certaines communes ont souhaité privilégier une protection plus souple des boisements significatifs de leur commune à travers l'article L.151-19

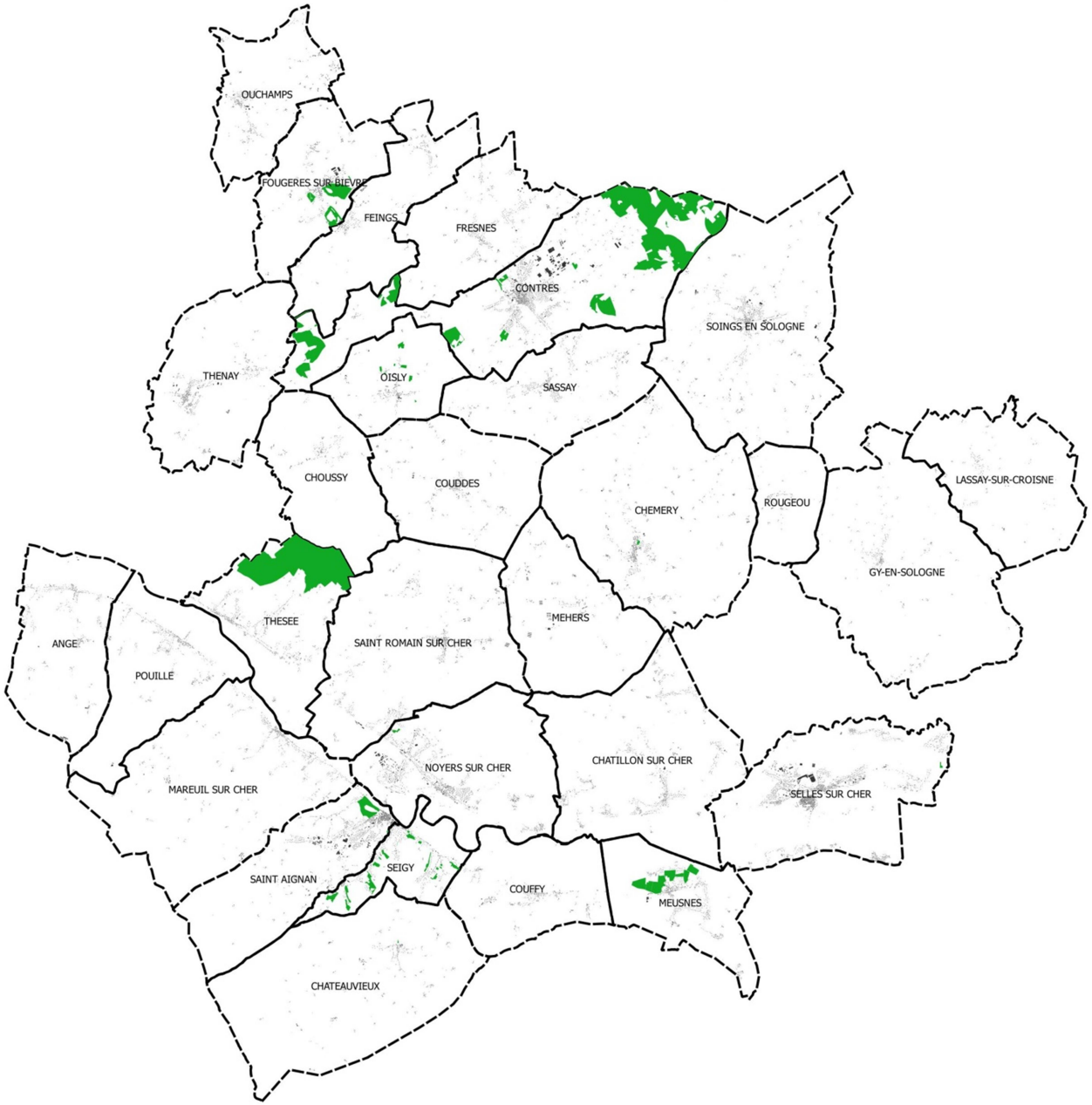
Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. **Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.**

Le règlement écrit précise :

« Sont admis les aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information…) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- *Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.*
- *Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public. »*

Espaces boisés classés identifiés et retenus sur le territoire de la CC Val-de-Cher-Controis



Eléments de paysage à protéger à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural au titre de l'article L-151-10 du Code de l'urbanisme

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments paysagers recouvrent :

- 351 ha d'espaces naturels, parcs et boisements remarquables,
- 15 cônes de vue recouvrant 12,5 ha et correspondant à des perspectives visuelles sur des éléments du patrimoine bâti ou naturel à conserver,
- 7 espaces tampons paysagers à créer recouvrant 4,9 ha (notamment entre des zones habitées et des zones d'activités économiques),
- 3 alignements d'arbres significatifs,
- 106 arbres remarquables isolés mares, étangs et autres plans d'eau, grottes, vignes centenaires, etc.

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés à partir de la connaissance communale et d'un travail de terrain réalisé par chaque commission communale.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de paysage identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur. Pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.

Espaces naturels, parcs et boisements : Sont seulement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public,
- annexes* à l'habitation dans la limite de 50m² d'emprise au sol* et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'a construction principale.

Toute destruction d'un espace naturel, parc ou boisement identifié au règlement graphique doit faire l'objet d'une compensation à 100% par replantation sur un autre espace de la commune.

Les travaux de terrassement ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la lisière des boisements identifiés au règlement graphique.

Cônes de vue : Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement, y compris aménagement paysager (plantation d'arbres et autres végétaux), de nature à constituer un obstacle à la visibilité ou de dénaturer le caractère patrimonial de la perspective visuelle en raison de son implantation, de sa hauteur*, ou de son emprise au sol*.

Des exceptions pourront être accordées dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général sous réserve de démontrer la préservation et la mise en valeur de la perspective visuelle dans le cadre du projet d'aménagement.

Espaces tampon paysager à créer : Y sont interdites toute construction, installation ou aménagement de nature à empêcher le maintien d'un espace tampon paysager. Les secteurs concernés devront faire l'objet d'un traitement végétalisé assurant une isolation visuelle et acoustique et une intégration paysagère qualitative du projet.

Cette végétalisation devra respecter la liste des espèces indigènes recommandées et respectant les caractéristiques écologiques du territoire annexée au présent règlement. Ne doivent en aucun cas faire l'objet de plantations les espèces répertoriées comme exotiques et envahissantes (la liste également reportée en annexe du présent règlement).

Alignements d'arbres à protéger : De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, une ouverture dans les alignements d'arbre pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement*, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport à la projection au sol du houppier* des arbres constituant l'alignement.

Eléments de paysage isolés à protéger :

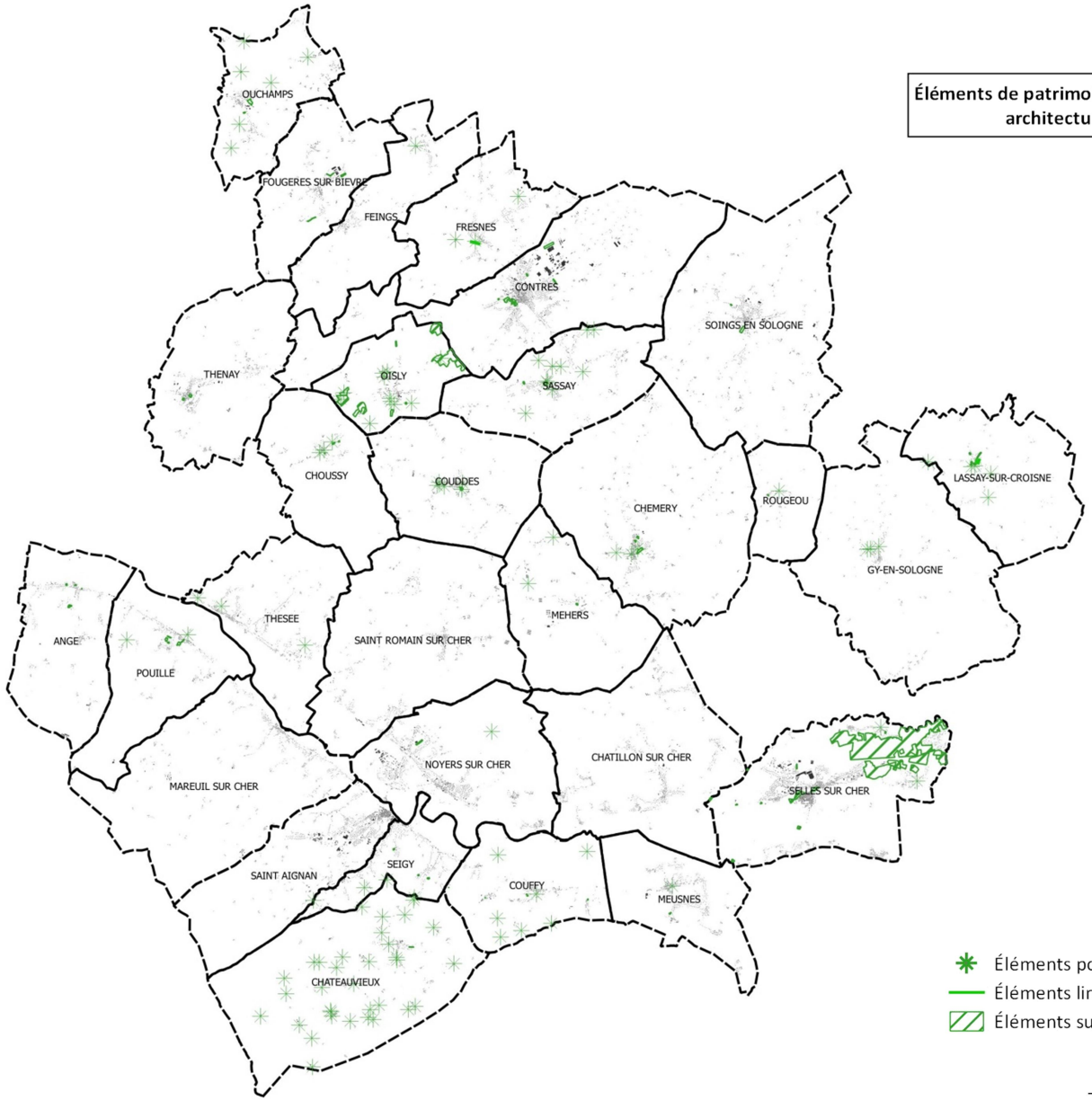
En ce qui concerne les arbres isolés, leur abattage est interdit à l'exception des cas particuliers suivants :

- Lorsque l'arbre isolé identifié au règlement graphique fait l'objet d'un état phytosanitaire dégradé ou présente un risque avéré pour la sécurité publique,
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

L'implantation de constructions*, installations et aménagements est interdite dans un rayon de moins de 2 mètres de distance par rapport à la projection au sol du houppier*.

En ce qui concerne les mares*, étangs* et plans d'eau identifiés, leur comblement et la destruction de leurs berges* sont strictement interdits. Les travaux de terrassement* ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges* des mares*, étangs* et plans d'eau*.

Éléments de patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culture, historique, architectural, en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Éléments ponctuels : étangs, mares, arbres bicentenaires, chênes, etc.
Éléments linéaires : alignements d'arbres
Éléments surfaciques : boisements, cônes de vue, mares, bois, etc.

Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L-151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologiques (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme), des fossés et noues à protéger contribuant à la gestion des eaux pluviales sur des secteurs sensibles au risque d'inondation par ruissellement.

Ces éléments ont été repris des documents d'urbanisme en vigueur au cours de l'élaboration du PLUi ou ont été repérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi à partir de la connaissance communale. Le règlement écrit précise que *« pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité paysagère et/ou patrimoniale.*

De manière ponctuelle et sous réserve de l'absence de solution alternative, la création d'une buse de franchissement des fossés pourra être permise afin de permettre la réalisation d'un accès de desserte.

Les travaux de terrassement, l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux abords des fossés ».*

Eléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont reportés au règlement graphique l'ensemble des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à l'échelle intercommunale.

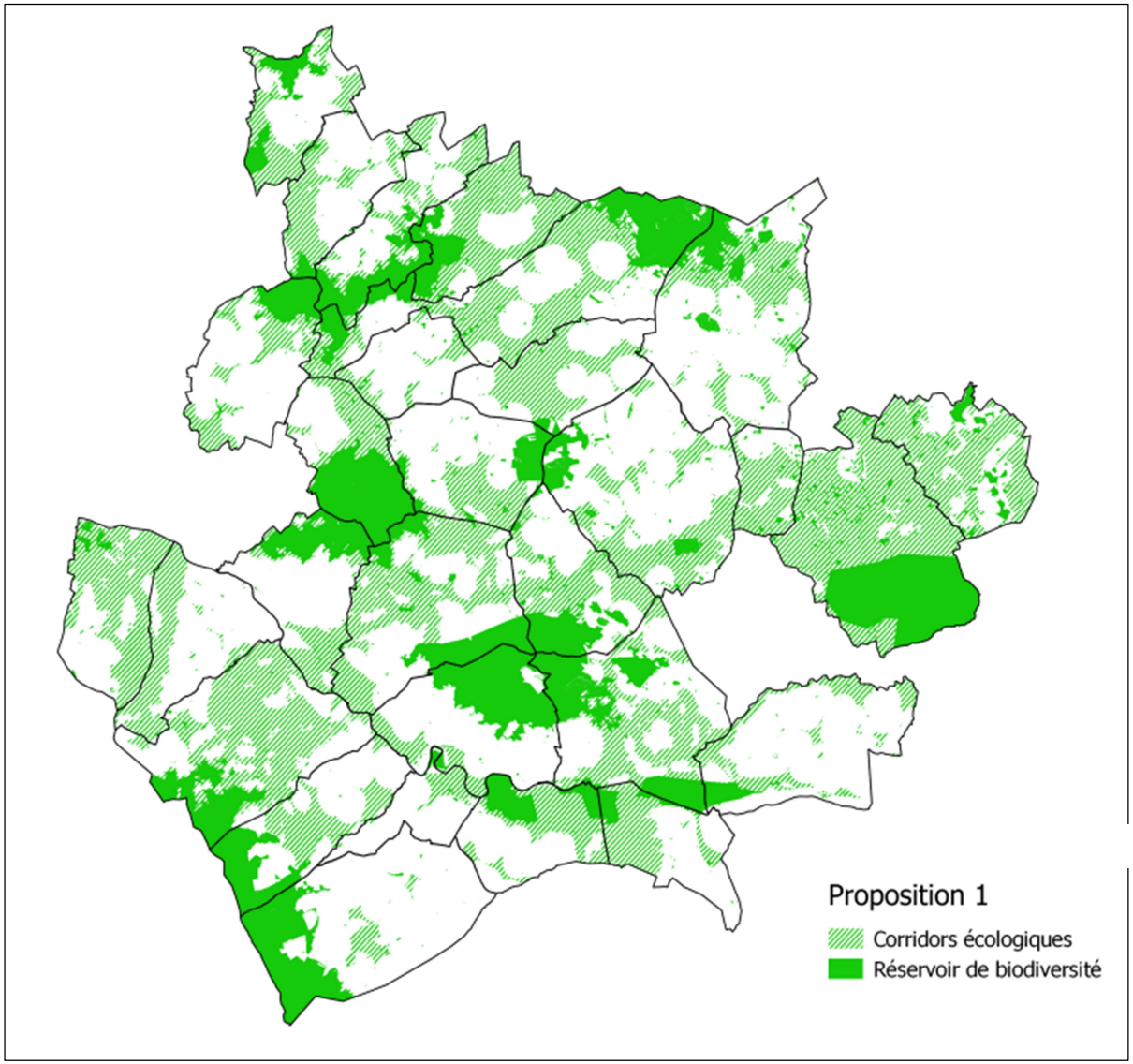
La Trame Verte et Bleue a été délimitée par Biotope à partir de l'état initial de l'environnement du territoire et des enjeux environnementaux à prendre en compte.

Les réservoirs de biodiversité recouvrent l'ensemble des espaces naturels protégés/inscrits/inventoriés (site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, mares et plans d'eau).

Les corridors écologiques ont été délimités, avec des enveloppes affinées à l'échelle locale, reportées dans un document du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais. Leur tracé correspond à la zone de corridor autour des espaces humides (réseaux de mares), les milieux boisés et également les milieux ouverts tels que les prairies.

Sont ainsi délimités 180,5 km² de réservoirs de biodiversité et 336,6 km² de corridors écologiques sur le territoire de l'ex-CCV2C.

Ces éléments sont soumis à des règles particulières au regard de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit prévoit des dispositions adaptées aux différentes typologies d'espaces composant la trame verte et bleue :



♦ Au sein des réservoirs de biodiversité : Principe de conservation des espaces

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) :

- constructions* et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels ;
- travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau* et des berges*, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques ;
- travaux de lutte contre les risques naturels ;
- ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public.

Est strictement interdit le comblement et la destruction des berges des plans d'eau et des mares. Les travaux de terrassement ainsi que l'implantation de toute construction, installation ou aménagement doivent respecter un périmètre de mise en défend de 5 mètres par rapport aux berges* des plans d'eau et des mares.

♦ Continuités écologiques : Principe de préservation de la perméabilité des espaces

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

Les opérations d'aménagement, constructions nouvelles et extensions de constructions existantes devront respecter un principe de non-imperméabilisation et/ou végétalisation d'une part de leur unité foncière :

- En zone UA : 20% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- En zone UB et AU : 40% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- En zone UI et UE : 30% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.

Un abattement de 50% de la surface imperméabilisée est admis pour les surfaces semi-perméables (toitures végétalisées, matériaux semi-perméables notamment pour les aires de stationnement et allées).

♦ Règles applicables aux abords des cours d'eau* au sein de la TVB

Une marge de recul de 6 mètres est imposée pour l'implantation de toute construction ou aménagement par rapport à la berge des cours d'eau.

♦ Règles applicables aux clôtures sein de la TVB

Les clôtures édifiées au sein des réservoirs de biodiversité devront respecter un principe de perméabilité au libre passage de la petite faune. Un minimum de deux tiers du linéaire de clôtures devra présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.

- **Règles applicables aux espaces libres et plantations au sein de la TVB**

Dans le cadre de tout projet d'aménagement, les boisements et plantations existants doivent être conservés autant que possible. Les arbres et plantations supprimés (sous réserve d'apporter les justifications nécessaires et en raison de l'absence d'alternatives possibles) devront alors être remplacés par des plantations d'essences locales.

Les espaces libres de constructions doivent faire l'objet d'une végétalisation contribuant à la qualité paysagère et environnementale du projet (à condition de respecter la liste des espèces indigènes recommandées).

Eléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, culturel, au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Le territoire est composé d'un riche patrimoine culturel et historique composé de patrimoine vernaculaire (petit patrimoine), bâtis et ensembles bâtis remarquables représentatifs de l'identité territoriale. Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments du patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Sont ainsi identifiés **443 éléments de patrimoine bâti** à l'échelle du territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis. Certains de ces éléments ont été repris depuis les documents d'urbanisme en vigueur durant la procédure d'élaboration du PLUi et d'autres ont été identifiés à partir de la connaissance communale et d'un travail de terrain réalisé par les commissions communales.

Le règlement définit les modalités de préservation de ce patrimoine bâti :

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur. A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine. Est notamment interdite la démolition et la modification ou l'altération de l'aspect architectural des éléments de patrimoine bâti identifiés. Est encouragée la réalisation de travaux d'entretien ou de réhabilitation* à l'identique sous réserve de conserver les principales caractéristiques architecturales du bâtiment* et à condition de ne pas entraîner une modification ou une altération de l'aspect de la construction.

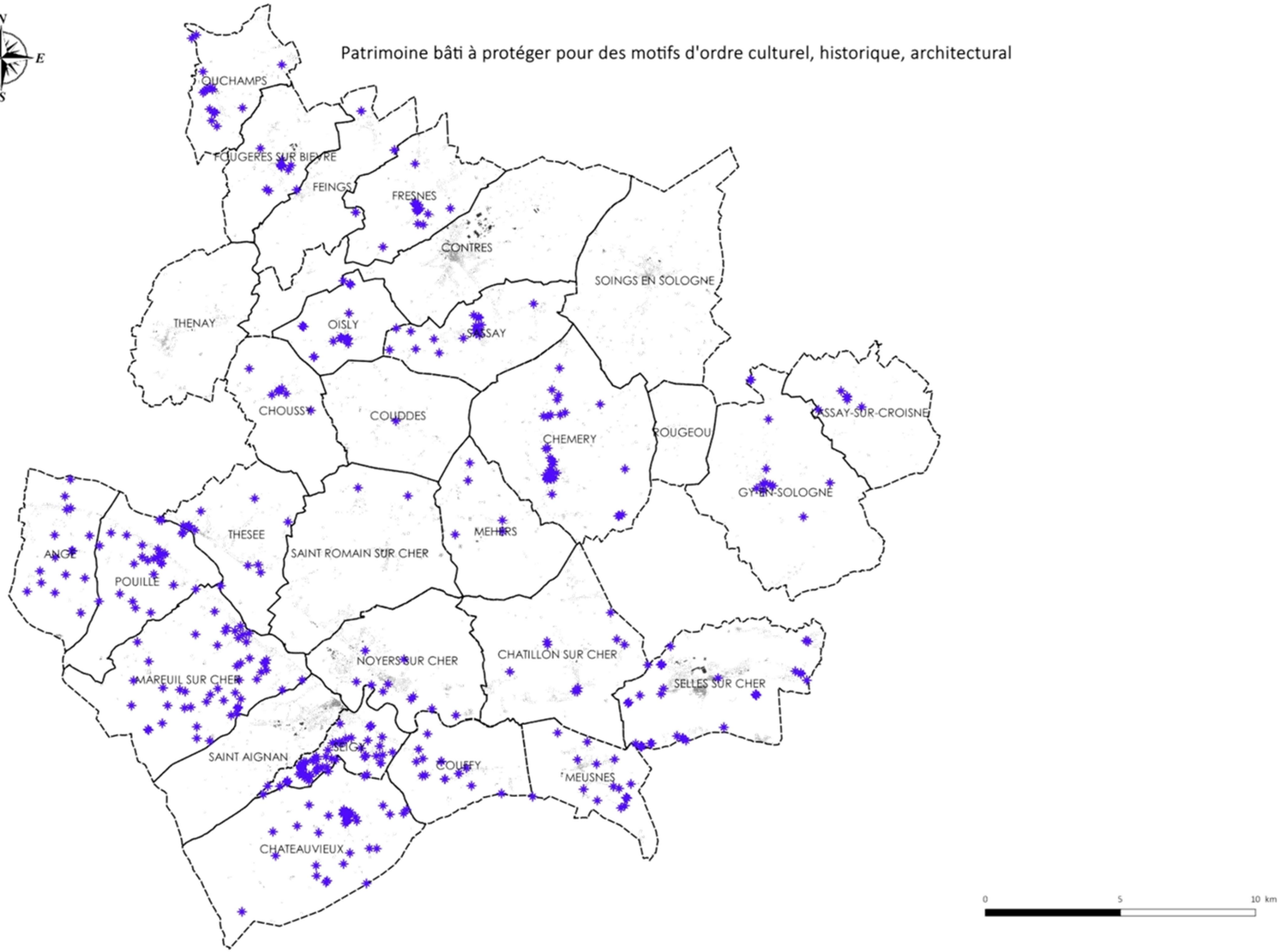
Par ailleurs, ont également été délimités **7 ensembles bâtis remarquables** au sein desquels s'appliquent des règles architecturales renforcées. Ils ont été repris des PLU en vigueur au moment de l'élaboration du PLUi.

Au sein des ensembles bâtis remarquables délimités au règlement graphique, les prescriptions suivantes s'appliquent :

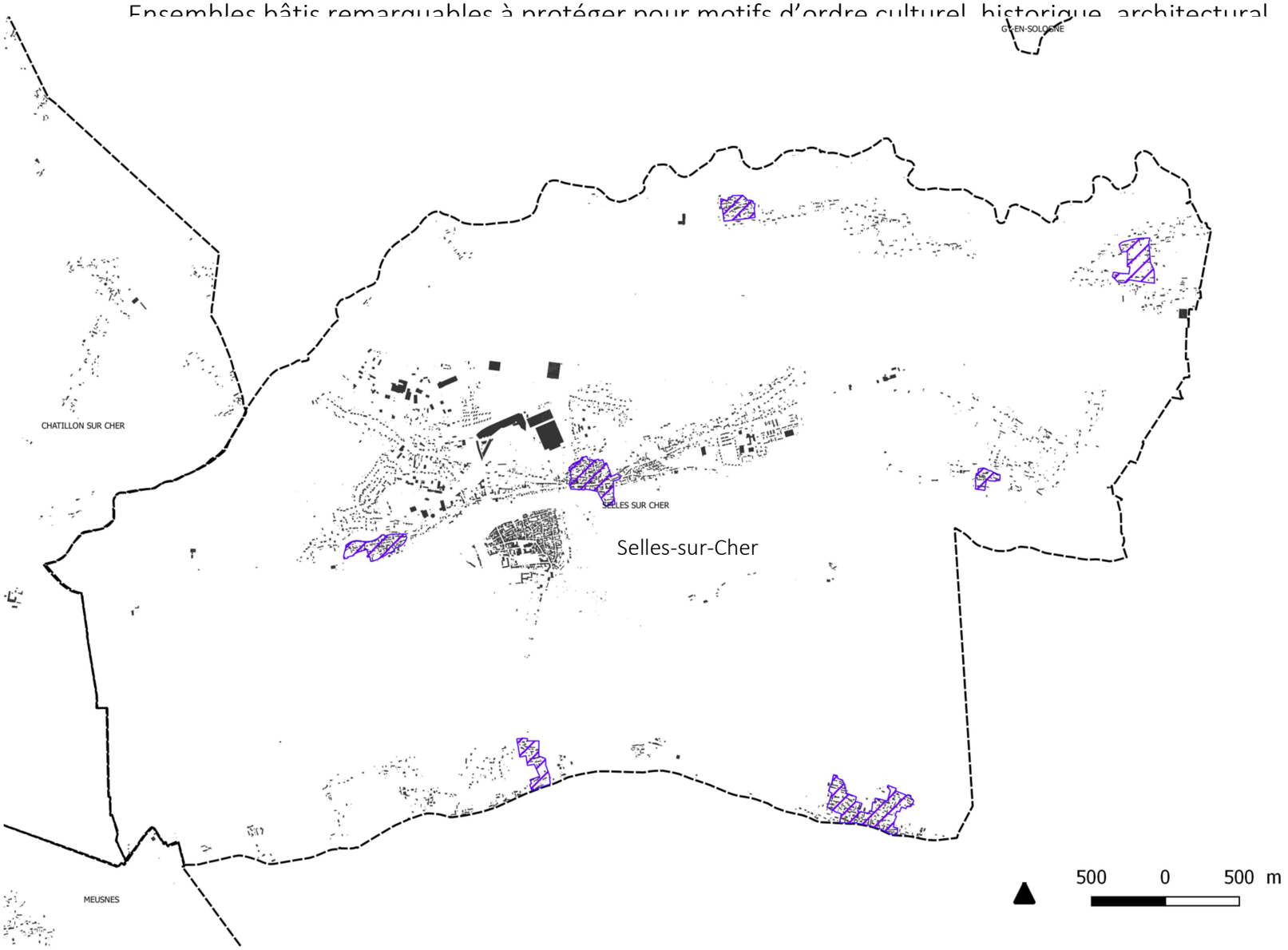
- Les enduits doivent être traditionnels, réalisés à base de chaux et de sables mélangés (ou tout autre matériaux d'aspect similaire), de ton beige légèrement ocré et de finition brossée. Les enduits de type « Tyrolien » des maisons construites durant l'entre-deux guerres pourront être rénovés selon le même procédé et dans les mêmes teintes qu'à l'origine. Les enduits des murs en moellon pourront être à pierre « devinée » dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes. En tout état de cause, les murs en moellons ne doivent pas rester à nu afin de ne pas favoriser les infiltrations, fragiliser la maçonnerie ou générer un inconfort thermique.

- Les menuiseries doivent être peintes et respecter des teintes non agressives (ex : gris bleu, gris vert, blanc cassé de beige, ou teinte foncée).
- Les fenêtres doivent être plus hautes que larges, à petits carreaux,
- Les volets battants ou persiennes doivent être conservés dès lors qu'ils étaient présents à l'origine des constructions traditionnelles. Les volets roulants sont proscrits en pose extérieure.
- Afin de conserver la perception des volumes des toitures anciennes, les Châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de couverture et limités au format maximal de 80 x 100 cm et dépourvus de volets roulants. Ils doivent être positionnés dans le tiers inférieur de la couverture et en composition avec les percements de la façade*.

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural



Ensembles bâtis remarquables à protéger pour motifs d'ordre culturel, historique, architectural



Afin de répondre à l'orientation du PADD du PLUi, qui vise à « *Soutenir le tissu économique local et les commerces de proximité pour faire vivre les communes, les bourgs et leurs équipements.* » (Axe n°3, objectif 2 du PADD), une protection des linéaires commerciaux a été mise en place.

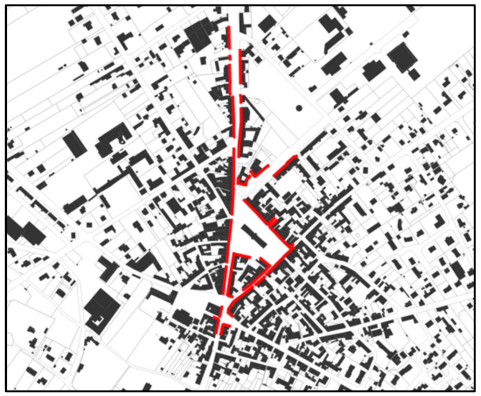
A ce titre, les principaux linéaires commerciaux ont été identifiés. Le règlement écrit interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers l'habitat notamment. Cette prescription concerne 4 communes du territoire :

- Contres
- Meusnes
- Fougères-sur-Bièvres
- Thenay

Cette prescription réglementaire vient conforter la vocation commerciale de ces linéaires en complémentarité de l'OAP thématique portant sur l'artisanat et le commerce.



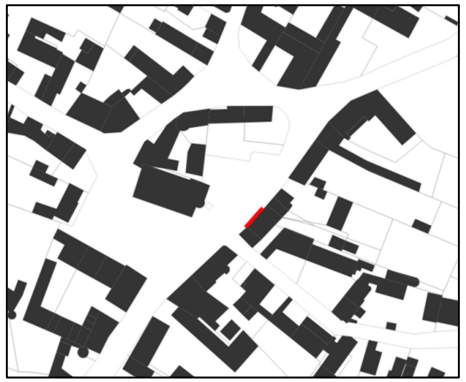
Centre-bourg de Meusnes



Bourg de Contres



Bourg de Fougères-sur-Bièvre



Bourg de Thenay

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements, installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R.151-34-4 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi qu'aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Dans les zones urbaines et à urbaniser, il peut aussi fixer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi répondent à plusieurs projets communaux et intercommunaux d'intérêt collectif répondant à plusieurs enjeux :

- Le développement de l'offre en stationnement,
- L'amélioration du fonctionnement urbain par l'élargissement ou l'aménagement de voiries et la création d'accès,
- La création et l'aménagement de liaisons douces,
- La préservation et la gestion de la ressource en eau (aménagements dédiés à la gestion des eaux pluviales ou à l'alimentation en eau potable),
- La réalisation d'équipements publics d'intérêt collectifs : extension de cimetière, résidence séniors, équipements sportifs et de loisirs, etc…

Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Aménagement d'aires de stationnement

N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
4	ROUGEOU	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	547	COMMUNE	Création d'une aire de stationnement
30	CHEMERY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	628	COMMUNE	Création d'une aire de stationnement
32	GY-EN-SOLOGNE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 286	COMMUNE	Création d'une aire de stationnement
40	MEUSNES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	686	COMMUNE	Aménagement d'une aire de stationnement
43	MEUSNES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	130	COMMUNE	Aménagement d'une aire de stationnement
95	SELLES-SUR-CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	6 058	COMMUNE	Création d'une aire de stationnement

Création / aménagement de liaisons douces

N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
38	MAREUIL SUR CHER	Emplacement réserve aux espaces verts/continuités écologiques	151	COMMUNE	Création d'un chemin d'accès à la rivière et création d'espace vert
39	MEUSNES	Emplacement réservé aux voies publiques	1 458	COMMUNE	Chemin à aménager
58	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	1 122	COMMUNE	Aménagement de chemin "Cher à vélo"
59	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	209	COMMUNE	Aménagement de chemin "Cher à vélo"
82	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	213	COMMUNE	Création d'une passerelle piétonne
98	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	653	COMMUNE	Valorisation de sentier piéton et création d'un accès de service

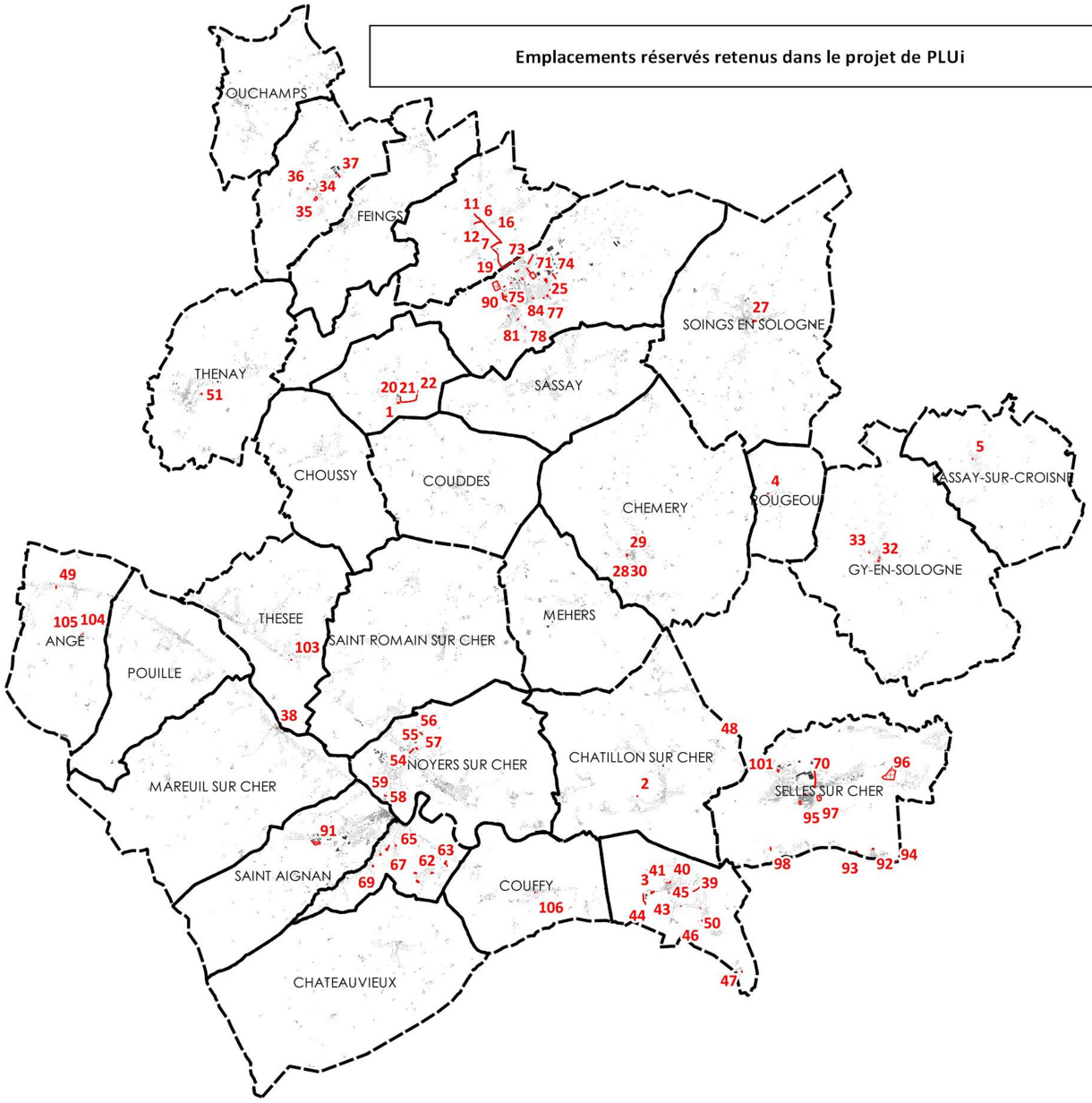
Création d'équipements d'intérêt collectif destinés à la gestion de la ressource en eau

N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
44	MEUSNES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	3 653	COMMUNE	Création d'un aménagement destiné à la gestion des eaux pluviales
52	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 486	COMMUNE	
61	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 204	COMMUNE	
62	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	2 453	COMMUNE	
64	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	561	COMMUNE	
66	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	683	COMMUNE	
67	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	2 799	COMMUNE	
69	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 606	COMMUNE	
68	SEIGY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 803	COMMUNE	Création d'un aménagement destiné à la gestion des eaux pluviales et restructuration fossés routiers
84	CONTRES	Emplacement réservé aux ouvrages publics	2 010	COMMUNE	Création d'un forage d'eau potable
47	MEUSNES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	839	COMMUNE	Création d'une station d'épuration
90	CONTRES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	48 285	COMMUNE	Extension de la station d'épuration
75	CONTRES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	9 544	COMMUNE	Création de voirie et création d'un collecteur d'assainissement

Élargissement, prolongement, aménagement de voirie et de virages dangereux					
N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
2	CHATILLON SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	383	COMMUNE	Aménagement de carrefour dans le but d'optimiser et sécuriser la circulation
3	MEUSNES	Emplacement réservé aux voies publiques	4 732	COMMUNE	
28	CHEMERY	Emplacement réservé aux voies publiques	605	COMMUNE	
31	GY-EN-SOLOGNE	Emplacement réservé aux voies publiques	266	COMMUNE	
35	FOUGERES-SUR-BIEVRE	Emplacement réservé aux voies publiques	75	COMMUNE	
45	MEUSNES	Emplacement réservé aux voies publiques	186	COMMUNE	
48	CHATILLON-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	89	COMMUNE	
50	MESUNES	Emplacement réservé aux voies publiques	233	COMMUNE	
51	THENAY	Emplacement réservé aux voies publiques	625	COMMUNE	
56	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	321	COMMUNE	
57	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	415	COMMUNE	
77	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	554	COMMUNE	
83	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	83	COMMUNE	
99	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	377	COMMUNE	
100	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	805	COMMUNE	
101	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	3 981	COMMUNE	
102	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	2 967	COMMUNE	
103	THESEE	Emplacement réservé aux voies publiques	431	CCV2C	
6	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	755	COMMUNE	Elargissement de voirie
7	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	1 021	COMMUNE	
8	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	179	COMMUNE	
9	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	565	COMMUNE	
10	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	191	COMMUNE	
11	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	523	COMMUNE	
12	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	794	COMMUNE	
13	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	84	COMMUNE	
14	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	233	COMMUNE	
15	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	90	COMMUNE	
16	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	626	COMMUNE	
17	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	177	COMMUNE	
18	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	321	COMMUNE	
19	FRESNES	Emplacement réservé aux voies publiques	1 072	COMMUNE	
21	OISLY	Emplacement réservé aux voies publiques	2 416	COMMUNE	
22	OISLY	Emplacement réservé aux voies publiques	1 244	COMMUNE	
42	MEUSNES	Emplacement réservé aux voies publiques	160	COMMUNE	
46	MEUSNES	Emplacement réservé aux voies publiques	404	COMMUNE	
63	SEIGY	Emplacement réservé aux voies publiques	2 337	COMMUNE	
65	SEIGY	Emplacement réservé aux voies publiques	478	COMMUNE	
73	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	4 022	COMMUNE	
79	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	2 302	COMMUNE	Prolongement de la contre-voie RD102

Création de voirie et accès nouveaux à des secteurs de projets, d'équipements ou de zones d'activités					
N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
20	OISLY	Emplacement réservé aux voies publiques	454	COMMUNE	Certains équipements, zones d'activités et quartiers d'habitation, qu'ils soient existants ou à venir (zone AU couverte par une OAP par exemple), nécessitent dans certains cas des accès ou de nouvelles voiries afin de les desservir convenablement ou simplement de les désenclaver.
23	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	629	COMMUNE	
24	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	289	COMMUNE	
25	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	788	COMMUNE	
26	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	880	COMMUNE	
33	GY-EN-SOLOGNE	Emplacement réservé aux voies publiques	301	COMMUNE	
37	FOUGERES-SUR-BIEVRE	Emplacement réservé aux voies publiques	2 138	COMMUNE	
49	ANGE	Emplacement réservé aux voies publiques	642	COMMUNE	
53	SEIGY	Emplacement réservé aux voies publiques	1 183	COMMUNE	
54	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	2 333	COMMUNE	
55	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	1 709	COMMUNE	
60	NOYERS-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	528	COMMUNE	
70	SELLES-SUR-CHER	Emplacement réservé aux voies publiques	13 029	COMMUNE	
74	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	2 616	COMMUNE	
76	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	906	COMMUNE	
78	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	368	COMMUNE	
80	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	1 424	COMMUNE	
81	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	822	COMMUNE	
85	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	740	COMMUNE	
86	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	488	COMMUNE	
87	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	153	COMMUNE	
88	CONTRES	Emplacement réservé aux voies publiques	136	COMMUNE	
104	ANGE	Emplacement réservé aux voies publiques	99	COMMUNE	
105	ANGE	Emplacement réservé aux voies publiques	179	COMMUNE	
106	COUFFY	Emplacement réservé aux voies publiques	290	COMMUNE	

Création d'équipements d'intérêt collectif et services publics					
N°	Commune	Objet de l'emplacement réservé	Surface en m²	Bénéficiaire	Justification
1	OISLY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	2 466	COMMUNE	Extension du cimetière
5	LASSAY SUR CROISNE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	438	COMMUNE	Création d'équipements techniques et garage
27	SOINGS EN SOLOGNE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	3 730	COMMUNE	Extension du cimetière
29	CHEMERY	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	559	COMMUNE	Création d'une aire de pique nique
34	FOUGERE-SUR-BIEVRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	7 544	COMMUNE	Création d'une résidence séniors
36	FOUGERES-SUR-BIEVRE	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	982	COMMUNE	Extension des services techniques
41	MEUSNES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	484	COMMUNE	Création de logements destinés aux personnes âgées
71	CONTRES	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	28 651	COMMUNE	Création d'equipement sportifs et de loisirs et extension du cimetière
91	SAINT AIGNAN	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	14 005	COMMUNE	Construction d'un nouvel hôpital
92	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 634	COMMUNE	Aménagement d'une bâche réserve incendie
93	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	1 427	COMMUNE	Aménagement d'une bâche réserve incendie
94	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	928	COMMUNE	Aménagement d'une bâche réserve incendie
96	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	95 189	COMMUNE	Aménagement d'un étang communal et d'un parcours de santé
97	SELLES SUR CHER	Emplacement réservé aux installations d'intérêt général	17 255	COMMUNE	Création d'un nouveau camping


Emplacements réservés retenus dans le projet de PLUi
OUCHAMPS
FEINGS
THENAY
SASSAY
SOINGS EN SOLOGNE
CHOUSSY
COUDDES
CHEMERY
SOUGEOU
ASSAY-SUR-CROISNE
GY-EN-SOLOGNE
ANGÉ
THESEE
SAINT ROMAIN SUR CHER
MEHERS
POUILLE
MAREUIL SUR CHER
NOYERS SUR CHER
CHATILLON SUR CHER
SELLES SUR CHER
SAINT AIGNAN
COUFFY
CHATEAUVIEUX

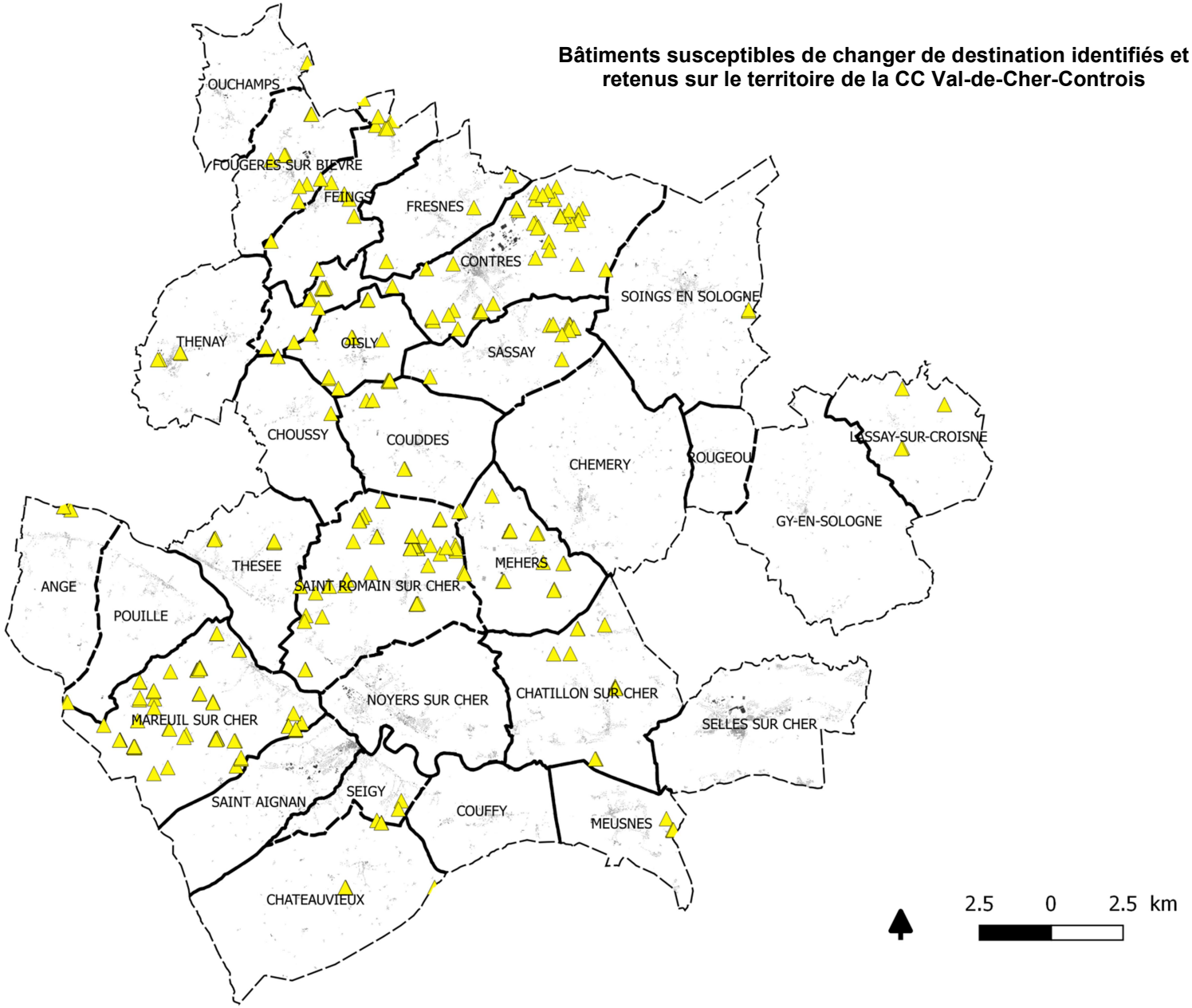
Les bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Le PLUi identifie 284 bâtiments situés en zone A et N susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement hôtelier et touristique et les salles d'art et de spectacle. L'identification de ces bâtiments vise à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti sur le territoire en permettant la réhabilitation des constructions existantes en zones agricole et naturelle. Elle contribue également à conforter l'identité rurale du territoire tout en permettant de répondre à la diversité de la demande de logements et à la nécessité de développement l'offre en hébergements touristiques.

L'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisé à partir de la connaissance communale et des projets connus de réhabilitation.

Le règlement écrit dispose que *« Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat, l'hébergement touristique ou un équipement d'intérêt collectif et services publics de type salles d'art et de spectacles, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricole, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Naturel, des Paysages et des Sites ».*

Bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés et retenus sur le territoire de la CC Val-de-Cher-Controis

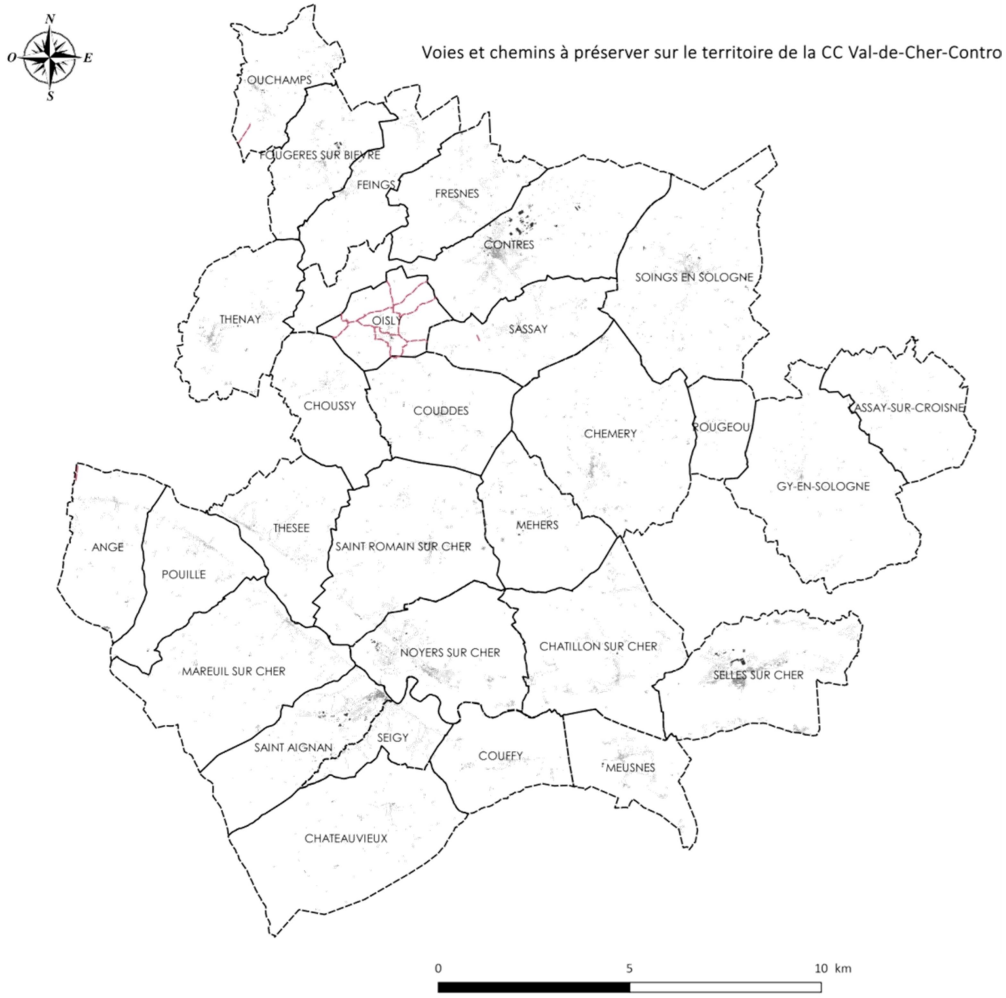


Chemins et voies de circulation à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Sur les communes d'Angé, Oisly, Ouchamps et Sassay, c'est un total de 18,4 km de voies de circulation qui sont inscrites à préserver dans le PLUi. On y trouve notamment des sentiers piétonniers et itinéraires cyclables.
Ces protections ont été mises en place par les communes pour conforter le maillage de liaisons douces existantes. Leur identification permet d'assurer leur conservation et leur mise en valeur.

Le règlement impose que : *« Ces cheminements doivent être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable. Sont néanmoins autorisés :*

- *les constructions et aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels,*
- *les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à des services d'intérêt collectifs ou public. »*



0 5 10 km

Les zones humides

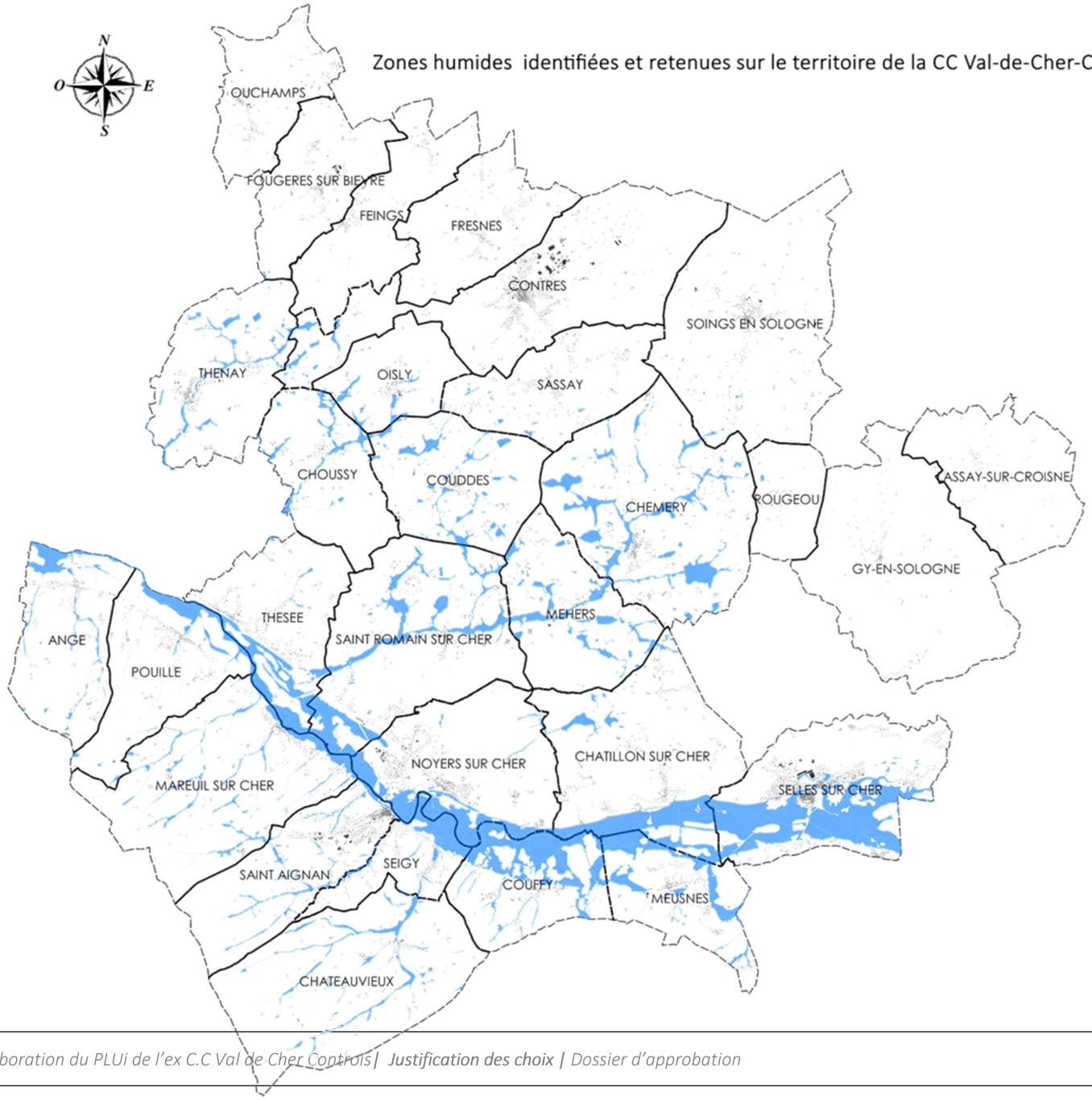
Le PLUi reporte au règlement graphique l'enveloppe de pré-localisation des zones humides de forte potentialité du SAGE Cher Aval. Cet inventaire recouvre 6 837 hectares de zones humides potentielles. Le règlement écrit prévoit que *« En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une enveloppe de forte ou très forte probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Cher Aval et reportées au règlement graphique, il sera demandé de vérifier la présence de zones humides ».*

Aucune zone humide avérée n'a été identifiée dans le cadre de la prospection des zones AU d'extension de l'urbanisation. Néanmoins, en cas d'identification de zones humides avérées dans le cadre de la mise en application du PLUi, le règlement écrit intègre des dispositions visant à assurer leur préservation :

« Toute occupation du sol et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits. Seuls le remblaiement, l'affouillement ou l'exhaussement de sols, liés à un objectif de conservation, de restauration, de mise en valeur ou de création de zones humides, sont autorisés.

Les constructions, installations et aménagements d'intérêt public peuvent être autorisés en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit alors s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Cher Aval et des dispositions du Code de l'Environnement ».

Zones humides identifiées et retenues sur le territoire de la CC Val-de-Cher-Controis



Terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés au règlement graphique 9,69 ha de terrains cultivés et espaces non bâtis en zone urbaine, nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Les secteurs ainsi identifiés au règlement graphique font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

Ces secteurs correspondent à des terrains cultivés en zone urbaine ou des espaces végétalisés à caractère patrimonial et paysager ou présentant un intérêt écologique localisés sur les communes de Pouillé, Saint-Romain-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Contres et Saint-Aignan-sur-Cher. Ils n'auront pas vocation à être urbanisés dans le cadre du PLUi.

Les zones de recherche et d'exploitation de carrières en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme

Sont délimités au règlement graphique les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières. Ces secteurs correspondent aux carrières en cours d'exploitation ou anciennes carrières. Y est autorisée l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les zones soumises au risque d'inondation en application de l'article R.151-3 et R151-34 du Code de l'urbanisme

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), deux Atlas des Zones Inondables ainsi que par le PGRI Loire Bretagne. Les zones inondables ainsi cartographiées sont reportées au règlement graphique et les dispositions associées sont rappelées au sein des dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit de répondre à l'objet de limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Les zones inondables au titre de Plans de Prévention des Risques d'Inondation

Le territoire est concerné par le PPRI du Cher (approuvé le 03/10/2000) une surface totale de 4 723,97 hectares, et par le PPRI de la Sauldre (approuvé le 02/10/2015) sur une surface totale de 147,83 hectare.

Le règlement écrit rappelle que *« Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRI Cher Aval ou du PPRI Sauldre sont délimités au règlement graphique. Sur l'ensemble des secteurs du territoire couverts par un PPRI, en zone bleue ou rouge, il convient de respecter le règlement du PPRI applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, La règle la plus contraignante s'impose au projet ».*

Les zones inondables au titre d'Atlas des Zones Inondables

Le territoire est concerné par l'Atlas des Zones Inondables du Beuvron qui concerne notamment la commune de Ouchamps recouvre une surface de 46,71 ha et par l'Atlas des Zones Inondables de la Sauldre qui concernent notamment les communes de Selles-sur-Cher et Châtillon-sur-Cher et recouvre une surface de 203,16 ha. .

Le règlement écrit dispose que *« Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre de l'AZI du Beuvron et de la Sauldre sont délimités au règlement graphique. Ils font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité ».*

Les dispositions applicables au titre du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire Bretagne 2016-2021

Ce dernier constitue le document de planification de référence en matière de gestion des risques d'inondation sur l'ensemble du bassin Loire

Bretagne. Il comprend différentes dispositions applicables aux documents d'urbanisme :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

"Les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016 et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant de ***préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle".***

En application de cette disposition, les zones non urbanisées identifiées comme étant inondables par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou par un atlas des zones inondables font l'objet d'un principe strict d'inconstructibilité.

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

"À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.*

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

*Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, et les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'****interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements****."*

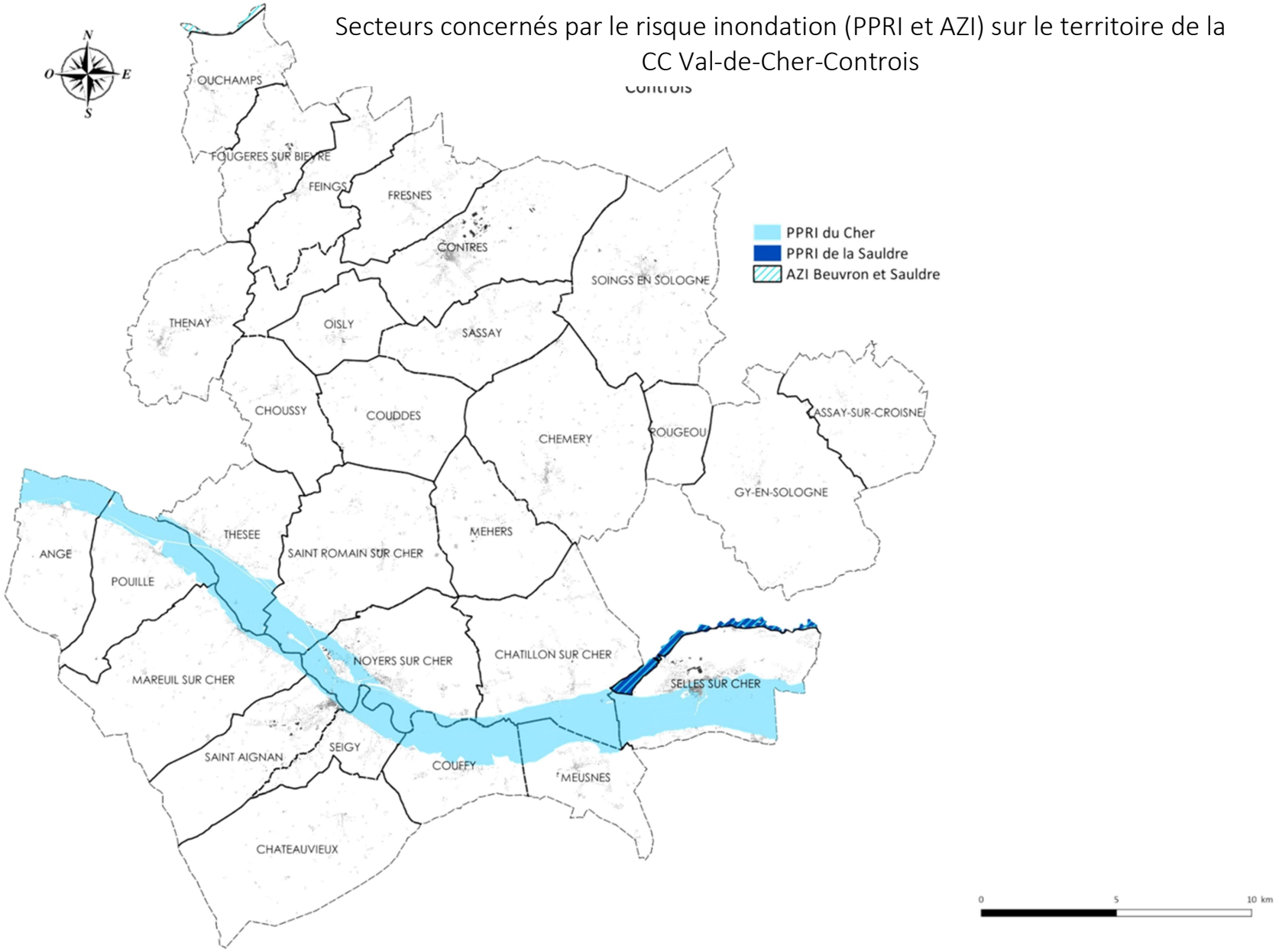
En application de cette disposition, la cartographie des zones potentiellement dangereuses a été reportée en annexe du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues

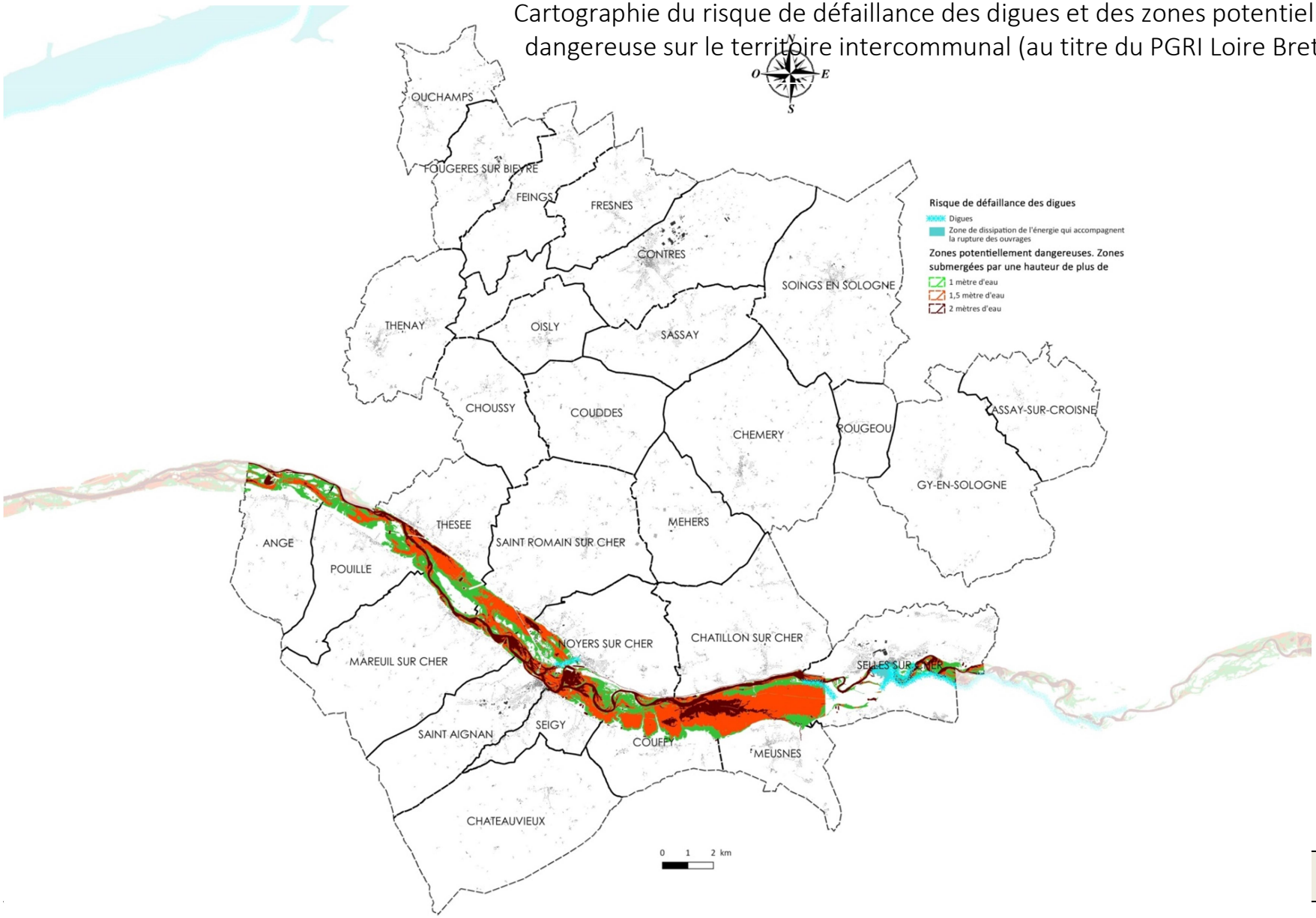
"Les PPR approuvés après l'approbation du PGRI, les documents d'urbanisme dont les projets sont arrêtés après le 31 décembre 2016, prennent en compte le risque de défaillance des digues, ainsi que les zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages. Le périmètre de ces zones de dissipation d'énergie est déterminé à partir des études de dangers. ***À défaut cette zone de dissipation d'énergie s'établit, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge.*** *Dans cette zone,* ***toute nouvelle construction est interdite.*** *L'interdiction admet pour seules exceptions éventuelles celles mentionnées au deuxième alinéa de la disposition 1.1 et selon les conditions de la disposition 2.1".*

En application de cette disposition, la cartographie des zones protégées par les digues a été reportée en annexe du règlement graphique. Elles font l'objet d'un principe d'inconstructibilité stricte. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'augmenter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation y est interdite.

Secteurs concernés par le risque inondation (PPRI et AZI) sur le territoire de la CC Val-de-Cher-Controis



Cartographie du risque de défaillance des digues et des zones potentiellement dangereuse sur le territoire intercommunal (au titre du PGRI Loire Bretagne)



Les cavités souterraines en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme

Le règlement graphique reporte l'inventaire des cavités souterraines (cartographiées ponctuellement) réalisé par le BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) au titre de l'inventaire des cavités souterraines du Loir et Cher. Il s'agit de répondre à l'objectif de limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Sont ainsi identifiées 803 cavités souterraines au règlement graphique.

Le règlement écrit prévoit que *« Tout projet localisé à proximité des secteurs concernés pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre ».*

Les zones soumises au risque de mouvement de terrain en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme

Le territoire de l'ex Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par l'atlas des mouvements de terrain de la Vallée du Cher, reporté en annexe du présent PLU. Il s'agit de répondre à l'objectif de limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques.

Le règlement écrit prévoit que *« Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque de mouvement de terrain pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre ».*

Les zones soumises à un risque technologique en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme

- ### Au titre d'une servitude de passage de canalisation de gaz

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression faisant l'objet d'une servitude I3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

Le tracé des canalisations et des zones de dangers est reporté en annexe du présent PLU. Les servitudes d'utilité publique liées à la présence des ouvrages de transport de gaz sont annexées au présent PLUi. Sont également reportés en annexe du PLUi :

- Les ouvrages de transport de gaz naturel haute-pression ainsi que leur coefficient de sécurité et leurs incidences sur l'environnement,
- Le règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques applicable dans l'attente de la parution des arrêtés préfectoraux définissant les Servitudes d'Utilité Publique au titre de l'urbanisme (article 555-30b du Code de l'environnement).

Le règlement écrit prévoit que *« Tout projet localisé sur un secteur présentant un risque technologique pourra être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre ».*

- **Au titre du Plan de Prévention des Risques Technologiques Storengy**

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par deux Plans de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent PLUi :

- PPRT pour le stockage souterrain de gaz naturel exploité par la société STORENGY à Céré-La-Ronde approuvé le 24 décembre 2013 par arrêté préfectoral,
- PPRT autour des installations de stockage souterrain de gaz exploitées par la société STORENGY sur l territoire des communes de Chémery et Soings-en-Sologne approuvé le 19 février 2016.

Les secteurs appréhendés comme étant soumis à un risque au titre du PPRT Storengy sont délimités au règlement graphique.

Le règlement écrit rappelle que *« Sur l'ensemble des secteurs concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, La règle la plus contraignante s'impose au projet ».*

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés au règlement graphique les secteurs ou les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont délimités deux secteurs sur les communes de Choussy et Thésée représentant une surface totale de 2,26 ha.

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis à un risque cartographié à partir de la connaissance locale :

- Anciennes carrières ou décharges,
- Cavités souterraines* non cartographiées.

Ces secteurs font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

Ainsi, ces secteurs font l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité.

Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme

Dans l'objectif de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques et nuisances, ont identifiés au règlement graphique « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Les secteurs ainsi identifiés correspondent à des secteurs soumis au risque d'inondation cartographié à partir de la connaissance locale suite à l'épisode de crue de l'année 2016. Sont délimités au total 89 secteurs représentant une surface de 42,95 ha.

Ces secteurs font l'objet d'un principe de constructibilité limitée justifiée par l'existence d'un risque naturel. A ce titre, sont uniquement autorisées les annexes et les extensions aux constructions existantes dans les secteurs concernés sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Secteur avec disposition de démolition

En application de l'article L.151-10 du Code de l'urbanisme, sont délimités au règlement graphique 10 secteurs avec disposition de démolition recouvrant une surface de 10,4 ha. Ils correspondent exclusivement aux terrains concernés par la présence de poulaillers amiantés sur les communes de Méhers, Saint-Romain-sur-Cher et Rougeou. Afin de limiter l'exposition des personnes au risque de pollution, toute réalisation de construction, installation ou aménagement sur ces terrains est conditionnée à la démolition préalable des constructions existantes (dans le respect des normes sanitaires applicables).

SECTION 5 : INDIC ATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLUI

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme dispose que *« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Tableau de présentation des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUI

THEMATIQUE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OUTILS	ENTITE EN CHARGE DU SUIVI	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Nombre d'habitations par commune et à l'échelle intercommunale	Données INSEE	CCV2C	34 798 habitants en 2014	Annuelle
PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nombre de logements construits par commune et à l'échelle intercommunale Nombre de logements vacants réhabilités Nombre de bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination	CDPENAF /CDNPS	CCV2C	19 057 logements en 2014 10,7% de logements vacants 284 bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Annuelle
	Nombre de logements sociaux créés ou réhabilités		CCV2C	1 023 logements locatifs sociaux en 2012 sur l'ensemble du territoire	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi

THEMATIQUE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OUTILS	ENTITE EN CHARGE DU SUIVI	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI
OFFRE EN EQUIPEMENTS	Nombre et types d'équipements réalisés par commune		CCV2C		Annuelle
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Indicateur de concentration d'emploi Nombre d'implantation d'entreprises par commune et à l'échelle intercommunale Ratio des entreprises créées par rapport aux entreprises fermées Emplois créés par commune et à l'échelle intercommunale Nombre de commerces de proximité par commune	Données INSEE Chambre de Commerce et d'Industrie	CCV2C	Indicateur de concentration d'emploi de 84,6 en 2014 10 981 emplois dans la zone en 2014	Annuelle
TOURISME	Nombre de visiteurs par lieux touristiques existants Nombre de lits touristiques marchands Nombre d'activités liées au tourisme créées	Offices de tourisme	CCV2C	- Châteaux et Monuments : 34 411 visiteurs - ZooParc de Beauval : 1,2 milllion de visiteurs en 2015 - Visites de villes, parcs et jardins : 1 359 visiteurs - Sites et musées : 714 visiteurs - Visite et découverte du terroir : 13 335 visiteurs - Autres activités : 2 453 visiteurs - Une capacité de 2 574 lits marchands en 2016	

THEMATIQUE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OUTILS	ENTITE EN CHARGE DU SUIVI	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI
PATRIMOINE BATI	Évolution du nombre d'éléments et des surfaces repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme		CCV2C	7 ensembles bâtis remarquables 443 éléments de patrimoine bâti	Durée du PLUi
CONSOMMATION FONCIERE	Analyse de la consommation d'espaces : - Surfaces consommées par typologies d'occupation du sol (urbain/agricole/naturel), - Surfaces consommées par vocation (habitat/économique/équipement/ agricole). Nombre de logements créés par hectare nouvellement urbanisé Nombre de potentialités en densification (dents creuses, parcelles densifiables et poches aménageable) ayant fait l'objet d'une opération d'urbanisation		CCV2C	Entre 2006 et 2015 : - 33,1 ha d'espaces anthropisés consommés - 155,2 ha d'espaces agricoles consommés, - 181,2 ha d'espaces naturels consommés Entre 2006 et 2015 : - 8,1 ha consommés pour la vocation agricole - 104 ha consommés pour la vocation économique - 33 ha consommés pour l'équipement - 220 ha consommés pour l'habitat Densité moyenne de logements créés en consommation d'espace entre 2006 et 2015 et sur l'ensemble des communes : 5,7 logements / hectare	Annuelle

THEMATIQUE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OUTILS	ENTITE EN CHARGE DU SUIVI	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI
	Nombre de permis délivrés dans l'enveloppe urbaine existante Pourcentage des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation		CCV2C	30 % des espaces consommés entre 2006 et 2015 sont des constructions dans l'enveloppe urbaine	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
MOBILITE	Taux de motorisation des ménages Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail	Données INSEE	CCV2C	88,2 % des ménages disposaient au moins d'une voiture en 2012 Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2014 : - Voiture individuelle : 85 % - Marche à pied : 4,50 % - Deux roues : 3 % - Transports en commun : 1,60 % - Pas de transport : 5,70 %	Tous les 3 ans sur la durée du PLUi
ACTIVITE AGRICOLE	Nombre d'exploitations agricoles sur le territoire Nombre d'emplois agricoles Evolution de la Surface Agricole Utile Surface de parcelles classées en AOC impactées par l'urbanisation	Etat (Recensement Général Agricole) Chambre Agriculture	CCV2C	1 000 emplois agricoles en 2012	Durée du PLUi
CLIMAT / AIR / ENERGIE	Part de l'énergie renouvelable produite sur le territoire intercommunal (unité de mesure : puissance) Nombre d'installations de production	PCAET	CCV2C		Tous les 3 ans sur la durée du PLUi

THEMATIQUE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OUTILS	ENTITE EN CHARGE DU SUIVI	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI
	d'énergies renouvelables détenues par des citoyens, collectivités territoriales ou acteurs économiques locaux (unité de mesure : nombre d'installations et puissance) Nombre de bâtiments ayant été accompagnés dans le cadre de projet de rénovation thermique				

Rappel des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLUi et de ses effets sur l'environnement (cf. évaluation environnementale)

THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OBJECTIF DU SUIVI ET METHODOLOGIE	ORIGINE DE L'INDICATEUR	SOURCE DES DONNEES	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI	NIVEAU D'ALERTE LORS DU SUIVI DE L'INDICATEUR ET/OU DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
PATRIMOINE PAYSAGER	Suivi photographique de l'insertion paysagère des nouvelles constructions, des nouveaux projets	Évaluer si la mise en œuvre du PLUi permet une intégration paysagère cohérente des projets de développement avec les éléments naturels et architecturaux caractéristiques du territoire	Biotope	CCV2C	Base de données à créer à l'approbation du PLUi	En continu	/
	Évolution du nombre d'éléments, du linéaire et des surfaces repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	Évaluer si le repérage au plan de zonage et les dispositions prises au sein du règlement permettent de protéger les éléments constituant le patrimoine paysager du territoire	Biotope	CCV2C	107 éléments ponctuels 287 m d'alignement d'arbres 365,98 ha de boisements, cônes de vue, mares…	6 ans	Nombre, linéaire ou surface en diminution
MILIEUX HUMIDES	Évolution des surfaces des zones humides caractérisées	Evaluer si la mise en œuvre du PLUi permet d'améliorer la connaissance des zones humides sur le territoire intercommunal et de les protéger de toute urbanisation	Biotope	CCV2C	6 837 ha de zones humides SAGE reportées au PLUi	3 ans	1/10e des surfaces caractérisées comme humide avérée détruit
PATRIMOINE	Nombre et superficie	Analyser l'évolution des	Biotope	DREAL CVL	11 495 ha	3 ans	Diminution / modification des

THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OBJECTIF DU SUIVI ET METHODOLOGIE	ORIGINE DE L'INDICATEUR	SOURCE DES DONNEES	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI	NIVEAU D'ALERTE LORS DU SUIVI DE L'INDICATEUR ET/OU DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
NATUREL ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	d'espaces naturels remarquables	zonages des espaces remarquables du territoire (ZNIEFF de type I, sites Natura 2000, ENS)			concernés par le réseau Natura 2000 1 704,93 ha concernés par des ENS 919,08 ha concernés par un zonage d'inventaire (ZNIEFF de type 1)		surfaces et périmètres des zonages d'inventaire et/ou règlementaires en raison de dégradations et/ou d'une artificialisation des espaces
	Evolution de la surface des EBC identifiés au plan de zonage	Évaluer si le repérage au plan de zonage et les dispositions prises au sein du règlement permettent de protéger les éléments semi-naturels	Biotope	CCV2C	623,4 ha	6 ans	Autorisation de déclassement EBC
	Évolution des surfaces naturelles repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23	Évaluer si le repérage au plan de zonage et les dispositions prises au sein du règlement permettent de protéger les éléments semi-naturels	Biotope	CCV2C	7,5 ha d'espaces naturels (fossés, haies…)	6 ans	Surface en diminution
RESSOURCE EN EAU	Suivi de la qualité écologique, chimique et quantitative des masses d'eau	Évaluer l'efficacité des actions engagées en faveur de la préservation de la ressource	Biotope	Agence de l'eau	Mauvais (2011-2012)	Révision du SDAGE Loire Bretagne	Dégradation de l'état des cours d'eau du territoire

THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OBJECTIF DU SUIVI ET METHODOLOGIE	ORIGINE DE L'INDICATEUR	SOURCE DES DONNEES	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI	NIVEAU D'ALERTE LORS DU SUIVI DE L'INDICATEUR ET/OU DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
	souterraines et superficielles	en eau sur le territoire				2016-2021	
	Consommation d'eau potable	Connaître l'évolution des consommations d'eau potable et si le PLUi a eu un effet sur le renouvellement/réparation des réseaux	Biotope	Eau France	Eau consommée : 163 l/jour/hab État à réaliser la 1ère année du PLUi concernant le taux de perte en réseau	3 ans	Hausse de la consommation d'eau potable et du taux de perte en réseau
	Nombre de schémas d'assainissement et d'eaux pluviales mis à jour	Évaluer l'engagement de la CCV2Cà soutenir la réalisation des zonages d'assainissement et d'eaux pluviales	Biotope	CCV2C	Base de données à créer à l'approbation du PLUi	3 ans	Aucun schéma révisé depuis l'approbation du PLUi
	Suivi de la part des installations d'assainissement autonome aux normes	Analyser la mise aux normes des installations d'assainissement non collectif	Biotope	SPANC	État 0 à réaliser la 1ère année du PLUi	Révision du PLUi	Aucune évolution
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux inondations et coulées de boues	Évaluer les effets de l'urbanisation et/ou du changement climatique sur l'occurrence des risques naturels	Biotope	DDT41	État 0 à réaliser sur 1ère année PLUi	3 ans	/

THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OBJECTIF DU SUIVI ET METHODOLOGIE	ORIGINE DE L'INDICATEUR	SOURCE DES DONNEES	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI	NIVEAU D'ALERTE LORS DU SUIVI DE L'INDICATEUR ET/OU DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
SANTE HUMAINE	Nombre de nouvelles habitations construites au sein des enveloppes de bruit généré par les infrastructures générant des nuisances sonores	Analyser le développement des constructions au sein des zones concernées par des nuisances sonores (Nombre de permis de construire accordé au sein des enveloppes de bruit)	Biotope	CCV2C DDT41	0	1 an	/
	Nombre de sites et de sols ayant accueilli une activité potentiellement polluante (BASIAS)	Évaluer l'état de connaissance des sites et sols potentiellement pollués ou ayant accueilli une activité potentiellement polluante sur le territoire	Biotope	BASIAS	150 sites dont l'activité est terminée (2016)	6 ans	/
CLIMAT / AIR / ENERGIE	Part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique du territoire	Connaître l'évolution de la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique du territoire	Biotope	Bureau d'études spécialisé	État 0 à récupérer au travers du PCAET en cours d'élaboration	Révision du PLUi	Aucune évolution
	Consommation énergétique sur le territoire	Évaluer l'évolution de la consommation énergétique du territoire par secteur d'activité	Biotope	Bureau d'études spécialisé	État 0 à récupérer au travers du PCAET en cours d'élaboration	Révision du PLUi	Augmentation des consommations énergétiques

THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE	INDICATEUR(S) RETENU(S)	OBJECTIF DU SUIVI ET METHODOLOGIE	ORIGINE DE L'INDICATEUR	SOURCE DES DONNEES	ÉTAT ZERO (VALEUR DE REFERENCE)	FREQUENCE DE SUIVI	NIVEAU D'ALERTE LORS DU SUIVI DE L'INDICATEUR ET/OU DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME
	Part des consommations d'énergie fossile dans les consommations énergétiques du secteur résidentiel	Connaître le développement et l'engagement du territoire dans le développement des énergies renouvelables	Biotope	Bureau d'études spécialisé	État 0 à récupérer au travers du PCAET en cours d'élaboration	Révision du PLUi	Augmentation de la part des énergies fossiles dans la consommation énergétique du territoire
	Linéaire de liaisons douces aménagées / créées	Évaluer l'engagement du territoire dans la promotion de modes alternatifs à la voiture	Biotope	CCV2C	État à réaliser sur 1ère année PLUi	3 ans	Aucune liaison douce aménagée et/ou créée depuis l'approbation du PLUi.
	Évolution de la quantité en Teq CO2 des émissions de gaz à effet de serre par secteur	Analyser l'évolution des émissions de GES sur le territoire	Biotope	Bureau d'études spécialisé	État 0 à récupérer au travers du PCAET en cours d'élaboration	Révision du PLUi	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre