

# PLUi

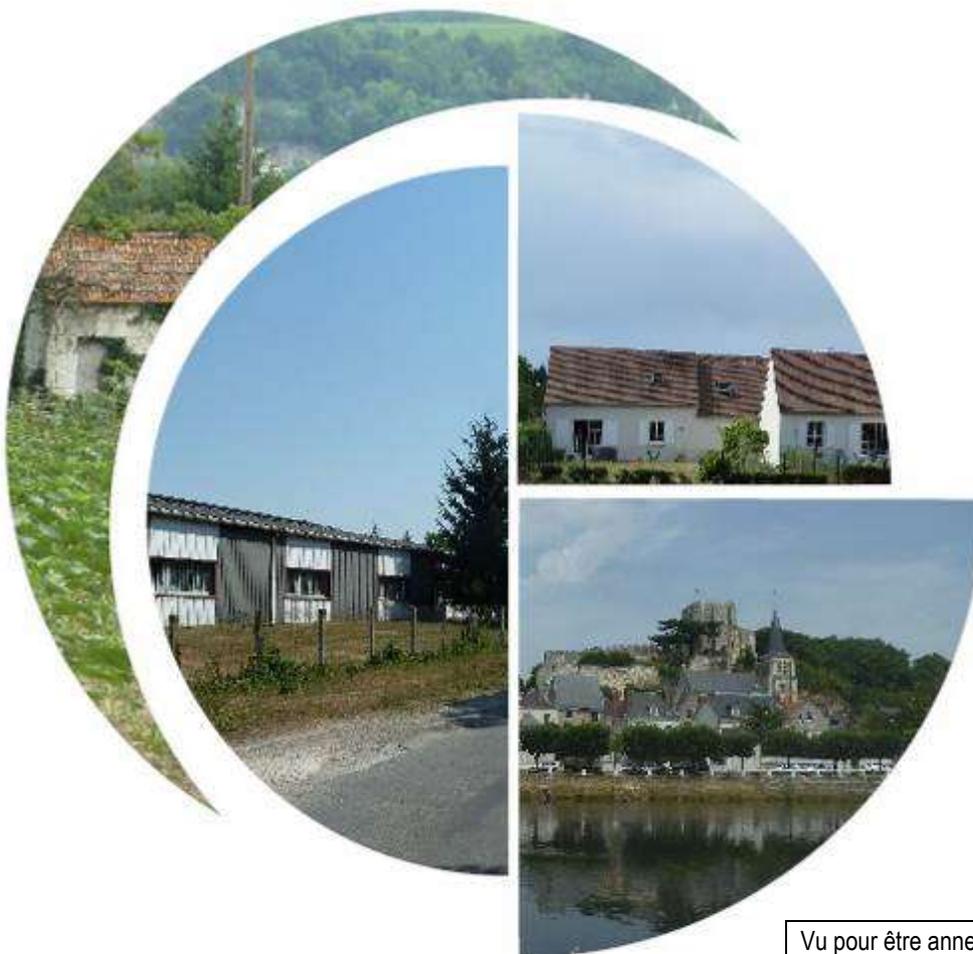
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)



Élaboration

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

060



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire, au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis

Le Président,  
Jean-Luc BRAULT



DAT  
Références : JF/19.238

Om

27 MARS 2019

COURRIER REÇU LE

27 MARS 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Fr J

Monsieur Jean-Luc BRAULT  
Président de la Communauté de  
Communes Val de Cher Controis  
15 A rue des entrepreneurs  
41700 CONTRES

Orléans, le 22 MARS 2019

Monsieur le Président,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre territoire.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

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

Pour le Président du Conseil régional  
Et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire

Isabelle VALMAGGIA



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

COURRIER REÇU LE

1 6 AVR. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis



## Délégation départementale de Loir-et-Cher

Service émetteur :  
DD41 - Unité espace clos et environnement extérieur

Affaire suivie par : N. BARILLEAU  
Courriel : ars-cvl-dd41-unite-sante-environnement@ars.sante.fr  
Téléphone : 02.38.77.34.76  
Télécopie : 02 54 74 29 20

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES

Service Urbanisme et Aménagement  
17 QUAI DE L'ABBE GREGOIRE  
410000 BLOIS

Chrono : 04042019160847\_12625122

Date : 12 AVR. 2019

Objet : avis de l'État sur le projet du plan local d'urbanisme intercommunal ( PLUi ) du territoire de l' ancienne communauté de communes de Cher à la Loire

Par courrier du 11 mars 2019, vous m'avez transmis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Cher à La Loire – Communauté de communes Val de Cher –Controis.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

➤ Concernant l'eau destinée à la consommation humaine :

Il est noté que certaines opérations d'aménagement programmées (OAP), notamment pour Montrichard et Saint Georges sur Cher, sont dans les périmètres de protection des captages. Les interdictions et les prescriptions des arrêtés de DUP sont pris en compte excepté pour le site de Roches-Ouest à St Georges Sur Cher, situé sur le périmètre de protection de captage de la Prairie de Bray. Il convient de le préciser dans le document d'OAP correspondant.

La majorité des captages d'alimentation d'adduction publique dispose d'une quantité suffisante pour l'augmentation de la population sur le territoire. Toutefois, pour deux captages le volume pompé est proche ou supérieur au volume autorisé dans la DUP, il s'agit :

- forage « La Bonneterie » à Montrichard, volume autorisé de 230 000 m<sup>3</sup>/an, volume pompé en 2016 = 228 000 m<sup>3</sup>/an,
- forage « Les bruyères » à Vallières les Grandes, volume autorisé de 72 700 m<sup>3</sup>/an, volume pompé en 2016 = 73 000 m<sup>3</sup>/an.

Je rappelle qu'il est nécessaire avant tout projet d'urbanisme sur ces communes qu'une réflexion soit menée sur l'état des réseaux (rendement) ou un autre système d'alimentation (interconnexion, nouveau forage).

➤ Des zones d'habitations sont programmées à proximité de zones d'activités bruyantes. Afin de prévenir les impacts des nuisances sonores sur la santé des habitants, il est rappelé :

- de prévoir un aménagement avec des zones tampons entre les activités et les habitations,
- d'orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran,
- d'isoler les sources de bruit ou à défaut les façades,
- de mener une réflexion sur l'aménagement des accès aux zones d'activités sans nuire à la qualité de vie des zones d'habitats.

.../...

- Dans le cadre des projets d'aménagements du PLUI, complémentairement aux propositions alternatives à la voiture, une réflexion peut être menée sur la facilitation des accès aux établissements de soins ou médico-sociaux présents sur le territoire. De plus, le PLUI peut envisager la possibilité d'implanter les logements adaptés aux seniors à proximité des services de droit commun (écoles, ...) afin de favoriser la mixité sociale.
- Par ailleurs, pour renforcer le maintien des services (équipement, commerces,...) et une cohésion sociale dans les bourgs, il peut être envisagé de faciliter l'installation de services ambulants.

Sous réserve que ces observations soient prises en compte, j'émet un avis favorable au projet présenté.

Pour le Préfet de Loir-et-Cher  
et par délégation,  
Pour la directrice générale  
de l'ARS Centre-Val de Loire,  
Le délégué départemental  
de Loir et Cher,



**Eric VAN WASSENHOVE**

Copie : Communauté de Commune Val de Cher - Controis



Centre Régional de la Propriété Forestière  
ILE-DE-FRANCE - CENTRE-VAL DE LOIRE

Orléans, le 29 mai 2019

Monsieur le Vice-Président  
De la CC du Val de Cher Controis  
Territoire du Cher à la Loire  
ZI des Barrelers  
15A rue des Entrepreneurs  
41 700 Contres

CC

Gm

04 JUIN 2019

N/Réf. : LP.XP.470

Objet : PLUi

COURRIER REÇU LE

- 4 JUIN 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au CRPF par courrier du 18 mars 2019 les documents provisoires du PLUi de votre intercommunalité et je vous en remercie.

Le règlement écrit prévoit de classer les bois et forêts en zone N ; nous nous accordons sur ce choix.

Nous avons aussi repéré l'instauration d'EBC sur des boisements, ce qui n'est pas forcément nécessaire. La réglementation concernant ce classement est à rappeler dans sa totalité dans le règlement.

Par ailleurs, le PADD prévoit page 15 objectif 7 de « Valoriser les ressources agricoles et forestières ».

Pour celles-ci, il veut « poursuivre une gestion durable des espaces forestiers, dans leur rôle économique, social et environnemental. »

Nous ne pouvons qu'approuver ces orientations qui pourraient se décliner par la suite en actions concrètes.

A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

## Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

### NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

#### TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

#### OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

#### REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...): monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

#### CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois**\* à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

**Recommandations :** La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

**Remarque :** L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

**Recommandation :** Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

## CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement 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...* ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;

\* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

**Recommandations :** Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.  
Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

**Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme** (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

## 5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...);*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

**Remarque :** La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

## 6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

## 7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

### Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

*[Signature]*  
07 JUIN 2019



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

*Dossier suivi par Service Urbanisme*

02 47 30 81 04 (ligne directe)

urbanisme@cc-blere-valdecher.fr

N/Réf : JC/LH 2019 - 990

**Objet :**

**Votre projet de PLU – consultation des PPA**

Bléré,

Le 24 mai 2019

Monsieur le Président,

Vous avez adressé à la Communauté de communes BLERE VAL DE CHER pour avis, en tant que Personne Publique Associée, le dossier portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de l'ex Cher à la Loire

Votre dossier a été étudié lors de notre conseil communautaire du 23 mai 2019 qui a émis un avis favorable sans remarques.

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération afférente.

Je reste, ainsi que mes services, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sincères salutations.

**La Présidente,  
Jocelyne COCHIN**



PJ : Délibération du 23 mai 2019



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLERE-VAL DE CHER (C.C.B.V.C.)**

**EXTRAIT du registre des délibérations du  
Conseil Communautaire  
N° 2019-124**

En exercice : 40  
Présents ou Représentés : 33  
Pouvoirs : 4    Votants : 37    Absents : 3  
Suffrages exprimés : 37  
Ne Prend pas part au vote : 0  
Date de la convocation : 17 mai 2019

Date de l'affichage : 17 mai 2019

L'An deux mil dix-neuf, les vingt-trois mai, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au siège de la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher, Salle du conseil, sous la Présidence de Madame Jocelyne COCHIN, Présidente.

**Etaient présents :**

**Athée sur Cher** : M. Jean-Jacques MARTIN - Mme Marie-Christine RICHER – M. Christian MARCHAND

Absente excusée : Mme Pierrette AVENET, pouvoir à M. Christian MARCHAND

**Bléré** : M. Jean-Claude OMONT - M. Bruno RAUZY - M. Jean-Jacques REUILLON – Mme Gisèle PAPIN – Mme Sylvie DUFRAISSE – M. Lionel CHANTELOUP - Mme Nicole DALAUDIER - Mme Françoise CAPPELLE

Absent excusé : M. Jean Pierre BOUVIER, pouvoir à M. Lionel CHANTELOUP

**Céré la Ronde** : M. Jacques DUVIVIER

**Chenonceaux** : Mme Maryse COUILLARD (départ 18h49 – retour 19h06)

**Chisseaux** : Mme Annie BECHON - M. Franck AUGIAS

**Cigogné** : M. Vincent LOUAULT

**Civray de Touraine** : Mme Claire OLLIVIER –

Absents excusés : Mme Fanny HERMANGE, pouvoir à Mme Claire OLLIVIER – M. Michaël PRETESEILLE

**Courçay** : Mme Béatrice BOYER - M. Jean-François BISTER

**Dierre** : M. Max BESNARD - M. Jacques JAMIN

**Epeigné les Bois** : M. Christian PERCEVAULT

**Francueil** : Mme Aurélie PASTOR - M. Jean-Louis CHERY

**La Croix en Touraine** : Mme Jocelyne COCHIN - Mme Jacqueline BOURGUIGNON

Absents excusés : M. Michel MULOT - M. Jean Pierre BOIVIN, pouvoir à Mme Jocelyne COCHIN

**Luzillé** : M. Jacky GAUVIN - Mme Anne MARQUENET-JOUZEAU

**Saint Martin le Beau** : M. Jean Yves AUDIGOU – M. Jean Michel UHART - M. Alain SCHNEL - Mme Angélique DELAHAYE

Absente excusée : Mme Corinne JALLAIS

**Sublaines** :

Absent excusé : M. Christian FOUASSIER, représenté par M. Jérôme JARRY, suppléant

**Le quorum est atteint**, le conseil communautaire peut débiter

**Secrétaire de Séance** : Mme Béatrice BOYER

**OBJET DE LA DELIBERATION : Planification – PLUi du Val de Cher Controis, partie de l'ex communauté de communes Cher à la Loire – Avis du conseil communautaire**

Monsieur Jean-Claude OMONT, Vice-président délégué présente le dossier.

La CC du Val de Cher controis a arrêté le projet de PLUi de l'ex Cher à la Loire le 25 février 2019.

La CCBVC, en tant que personne publique associée, a été consultée pour émettre un avis dans le délai imparti (trois mois).

Le territoire du Cher à la Loire a choisi, comme stratégie de développement décrite dans le PADD, de « dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs : qualité du paysage et des terroirs, qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité ».

Cette stratégie se développe à travers deux axes :

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

Objectifs de croissance + 0.75%

Stopper l'érosion démographique à Montrichard (ville centre) et confirmer le positionnement de St Georges sur Cher et Pontlevoy comme relais

Préserver les commerces de proximité

...

- Axe 2 : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser :  
Prise en compte et valorisation du paysage,  
Créer une marque de territoire, développer l'offre touristique  
Etre plus vertueux en matière de consommation foncière

...

A la lecture des documents, il est proposé d'émettre un avis favorable à ce PLUi.

**Le conseil communautaire,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**

**Vu le Code l'Urbanisme,**

**Vu le projet de PLUi de Val de Cher Controis, partie ex Cher à la Loire, arrêté par délibération du 25 février 2019,**

**Considérant que la communauté de communes dispose de 3 mois pour émettre un avis à compter de la réception du dossier,**

**Considérant qu'il n'y a pas de remarque à formuler sur le PLUi présenté,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 Abstentions),**

- **EMET un avis Favorable PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis, partie ex Cher à la Loire,**
- **AUTORISE Mme la présidente, ou tout vice-président à signer les pièces afférentes au dossier**

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdit

Pour extrait certifié conforme,

**La Présidente,  
Jocelyne COCHIN**

Certifié exécutoire par le Président, compte tenu  
De la réception en préfecture le :  
Publié ou notifié le :



*Mme faire un retour SVP.*

11 JUIN 2019

*Gm*

**COURRIER REÇU LE**

**11 JUIN 2019**

**C.C. Val-de-Cher-Controis**

Monsieur le Président de la Communauté de  
Communes Val-de-Cher Controis

15A rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

Pôle Territoires-Environnement  
V/REF.  
N/REF: AB/JP/MT  
Objet : Arrêt de projet - PLUi Cher à la Loire  
Dossier suivi par Jordan POIMUL

Blois, le 3 juin 2019

Monsieur le Président,

Nous donnons suite à votre demande d'avis reçue le 15 mars 2019 concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Cher Controis – territoire de l'Ex Cher à la Loire.

Après examen du dossier, nous souhaitons vous faire part, au plan agricole, des observations suivantes :

### Remarques générales

Nous notons avec satisfaction un effort de limitation des espaces à urbaniser sur l'ensemble du territoire, ainsi qu'une bonne prise en compte des enjeux agricoles.

Les remarques émises lors de la réunion aux personnes publiques associées du 1<sup>er</sup> octobre 2018 ont été prises en compte en partie. Vous trouverez ci-après nos observations complémentaires.

### Règlement écrit

Le règlement de la zone A et N (Nja) autorise les abris ouverts pour animaux. Afin de limiter la pression périurbaine et le mitage sur ces espaces, il conviendrait de prévoir une distance maximum d'implantation par rapport aux habitations pour les abris non liés à une activité agricole, en zone A voire en zone N.

Nous avons relevé une coquille dans le titre A7 (p66) : « La hauteur des constructions à usage d'habitations »).

### Règlement graphique

#### Zones A/N

Afin de ne pas entraver des projets de mise en valeurs agricoles, certaines parcelles classées en N auraient vocation à être inscrites en A. Nous avons relevé en particulier :

**Siège Social**  
CS 1808  
11-13-15 rue Louis Joseph Philippe  
41018 BLOIS  
Tél. : 02.54.55.20.00  
Fax : 02.54.55.20.01  
Email : [accueil@loir-et-cher.chambagri.fr](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

**Antenne Beauce-Gâtine**  
6 rue de la Bascule  
41290 OUCQUES  
Tél. : 02.54.23.11.20  
Fax : 02.54.23.11.21

**Antenne Perche**  
38 place du Marché  
41170 MONDOUBLEAU  
Tél. : 02.54.73.65.66  
Fax : 02.54.73.65.61

**Antenne Légumes**  
Le Riou  
41250 TOUR-EN-SOLOGNE  
Tél. : 02.54.46.50.02  
Fax : 02.54.46.50.05

**Antenne Viticole et Oenologique**  
4 rue Gutenberg - Z.A.  
41140 NOYERS/CHER  
Tél. : 02.54.75.12.56  
Fax : 02.54.75.44.82

**Laboratoire Départemental  
Agronomique et Oenologique**  
Adresse du siège social  
Tél. : 02.54.55.20.40  
Fax : 02.54.55.20.41



#### Faverolles sur Cher

Les parcelles cadastrées AK n°20 et 21 au lieu-dit La Testuère situées en zone AOC entre la route de Loches et la rue de l'église.

#### Pontlevoy (plan Pontlevoy Est)

Les parcelles à l'ouest du Bois de Rezeau au lieu-dit La Bogoterie : parcelles cadastrées OG n°686 et 696.

#### Saint Julien de Chédon

Les parcelles en limite d'Angé au lieu-dit la Rabotière (cadastrées AD n°47/48/49)

La zone AOC entre les routes de l'Ormeau et de la Vallée aurait vocation à être classée en A (lieu-dit Villiers).

### **Zonage autour des sites d'exploitation**

De même nous avons relevé des parcelles aux abords de sites d'exploitation, à classer en A :

#### Monthou-sur-Cher

L'élargissement à la parcelle cadastrée AY n° 16 permettrait l'évolution du site d'exploitation viticole de M. Olivier BELLANGER, situé au 96, route des caves au lieu-dit La Piffaudière.

#### Pontlevoy (plan Pontlevoy Est)

- Au lieu-dit Saint Gilles, les parcelles cadastrées OA n°1546 (site de l'ESAT)

- Sur le site de l'Alleu, les parcelles cadastrées ZE n°24, ZE 23 ZD 22, 55,56.

#### Saint Georges sur Cher

Valentin POIRIER vient de s'installer au 56, route de Monteriou. Pour permettre les projets de cette exploitation viticole (chai,...), il serait nécessaire de prévoir un classement en A autour de la maison d'habitation (1ha) ainsi que les parcelles en face, de l'autre côté de la route.

### **Changements de destination**

Sur la commune de Pontlevoy (plan Pontlevoy Est), un bâtiment n'a pas été identifié sur le site de la GAEC de la Charmoise comme pouvant donner lieu à un changement de destination.

Au lieu-dit la Closerie, le bâtiment identifié ne semble pas être celui concerné par le projet de changement de destination (identifier le bâtiment au sud-ouest).

### **Zones à urbaniser**

#### Saint Georges sur Cher (plan Saint Georges sur Cher – Nord)

*Zone 2AU au lieu-dit Mon Idée, au sud du site du Champ de Foire (OAP SG-4)*

Ce secteur, situé en zone AOC, constitue une urbanisation linéaire sur la partie sud de la rue Mon idée. A ce titre, la Chambre d'Agriculture avait émis une réserve quant à son urbanisation lors de la réunion du 1<sup>er</sup> octobre 2018, et souhaite que ce secteur soit classé en A, en cohérence



avec les orientations du PADD visant à « *préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée* » (Objectif n°7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières).

Il conviendrait de privilégier la densification dans d'autres secteurs ; par exemple en dents creuses au lieu-dit La Chesneraie plus à l'Est, qui semble disposer d'espaces disponibles.

## **STECAL**

### *Faverolles sur Cher/ Saint Julien de Chédon*

Sur la zone NI définie en limite des communes de Faverolles sur Cher et Julien de Chédon, une extension à l'ouest de la voie d'accès (partie du projet située sur la commune de Faverolles sur Cher) prévoirait l'implantation de stationnements. Afin d'éviter d'empiéter sur des prairies exploitées, cet espace serait à maintenir en A. Nous vous invitons à prévoir une autre localisation sur le site du projet pour accueillir les parkings.

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Nous vous invitons à prévoir des franges ou des espaces de transition paysagère en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles (exemple **site du Prochal à Chissay en Touraine (OAP-CH2)**).

## **Voirie rurale et agricole / circulation des engins agricoles**

Dans le cadre d'aménagements et d'urbanisation futurs, nous vous invitons à veiller à la possibilité d'usage des voiries rurales par les engins agricoles : largeur suffisante, aménagements routiers appropriés, stationnements routiers hors emprise de circulation nécessaire...

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur deux zones situées à **Vallières les Grandes** : « **Site de la Sergenterie** » (**OAP-V-4**) et « **Site rue des Pommiers** » (**OAP-V-3**), pour lesquelles les orientations d'aménagement prévoient des accès ou des murs sur des routes empruntées par des engins agricoles (rue de la Sergenterie et rue des Pommiers). Un nombre de places de parking suffisants sur l'opération serait à prévoir afin d'éviter les stationnements sur l'emprise publique, susceptibles de gêner les circulations des engins agricoles.

## **Accompagnement des agriculteurs impactés**

Le document d'urbanisme prévoit des zones à urbaniser sur des terrains exploités, en particulier l'extension de la zone d'activités de Bourré. Nous vous invitons à contacter le plus en amont possible les exploitants agricoles concernés (propriétaires ou fermiers) afin d'identifier les éventuelles difficultés générées et les accompagnements à prévoir (compensation foncière ou financière).



Sous condition de la prise en compte de ces observations, nous émettons un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Arnaud BESSÉ



Affaire suivie par Mélanie FRIEDEL  
Tel : 02.54.56.51.73  
[siab-mfriedel2@orange.fr](mailto:siab-mfriedel2@orange.fr)

*Handwritten notes:*  
F-7  
P-1  
P-2

*Handwritten signature:*  
Q

18 JUN 2019

**Communauté de communes Val-de-Cher-Controis**  
**Monsieur Jean-Luc BRAULT**  
**ZI des Barreliers**  
**154 rue des entrepreneurs**  
**41 700 CONTRES**

Blois, le 7 juin 2019

**Objet : Consultation du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise sur l'arrêt de projet de réalisation du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire**

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé par courrier en date du 11 mars 2019, le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire qui a été pris par délibération du Conseil communautaire le 25 février 2019.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise, qui a approuvé son SCOT en 2016, émet un avis favorable au présent document et souligne l'effort important réalisé pour :

- modérer la consommation d'espace agricole,
- atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement,
- répondre aux besoins du territoire,
- apporter une cohérence d'ensemble au territoire et de la qualité aux projets.

Quelques points de vigilance sont à noter :

- le développement commercial et les extensions d'activités ;
- l'urbanisation linéaire, à maîtriser tout en prenant en compte les spécificités du territoire ;
- l'urbanisation en zone AOC ; le souhait étant de la limiter ou de la justifier, tout en ayant conscience des surfaces très importantes en AOC n'étant pas plantées en vignes, et de l'évolution historique sur nos territoires d'une production quantitative vers une culture plus restreinte en surfaces et plus qualitative ;
- le traitement de la vacance de logement, qu'il pourrait être intéressant d'accentuer ;
- l'urbanisation de quelques STECAL en zone inondable (qui ne concernent pas l'habitat) ;
- les lisières forestières et la biodiversité, dont la question pourrait être approfondie.

Des précisions au présent courrier sont jointes en annexe.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

**François BORDE,**  
**Président du SIAB**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Borde', written over a horizontal line.



Concernant les logements locatifs aidés, à titre informatif, le SCoT du Blaisois demande, au-delà de la réponse aux obligations de la loi SRU sur le Coeur d'Agglomération, de prévoir une part minimum de logements sociaux pour les opérations d'habitat dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat du cœur d'Agglomération et des pôles relais. La formulation au PADD « améliorer notamment l'offre déficitaire du pôle secondaire de Saint-Georges-sur-Cher » est dans une logique similaire de diversification de l'offre des pôles relais.

Le SIAB encourage la maîtrise des eaux pluviales par des techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute.

Il est fait mention de plusieurs risques dans le document, l'adaptation des constructions au risque argile pourrait être ajoutée.

Il est possible d'ajouter une carte dans le PADD inscrivant le territoire au sein des dynamiques extérieures et notamment les liens à Tours, Amboise, Blois (emplois, lycée et études supérieures...).

## Axe 2

**On peut souligner la volonté d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine.** La question des formes urbaines pourrait être plus détaillée.

La limitation de l'urbanisation linéaire pourrait être mentionnée, tout en prenant en compte les spécificités du territoire ; tout comme les questions de l'arrêt du mitage de l'espace (au-delà des espaces à proximité des sites d'exploitation agricole) et de la gestion des hameaux.

Il peut être intéressant de donner une place à l'arbre de haute tige et du végétal au sein du document, quand il est fait mention des nouveaux aménagements / nouvelles opérations, de la requalification des espaces publics, des entrées de villages et lisières urbaines...

Le SCoT du Blaisois prescrit une **protection des lisières des réservoirs boisés**, sur une distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. Le PADD pourrait reprendre cette règle (en lien également avec la prise en compte du risque de feu de forêt mentionnée dans la justification des choix).

**Saluons l'effort conséquent de réduction de consommation d'espace par rapport aux tendances passées** (passage de 111 ha à 46 ha). La consommation prévue est équivalente aux surfaces prévues en extension au SCoT pour différentes unités géographiques (environ 45 ha – uniquement pour la partie habitat - pour les unités géographiques de Chailles-Les-Montils, Cour-Cheverny, Cheverny ; Saint-Laurent-Nouan ; et Bracieux, Mont-Près-Chambord).

105 ha à vocation d'activités ont été commercialisés en 10 ans, mais seulement 25 artificialisés en extension (p. 163 du diagnostic). Est-il possible de préciser ces chiffres ?

**En localisant 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines, le projet s'inscrit bien dans un objectif de renouvellement urbain.** Le principe de densification pourrait avantageusement être développé et précisé. Le potentiel au sein des enveloppes urbaines est très important, notamment au niveau des parcelles déjà urbanisées, souvent de très grandes tailles. Vu le succès de l'opération menée par le SIAB sur son territoire, nous sommes disponibles pour échanger sur la démarche BIMBY (Build in my backyard) si vous souhaitez la reproduire.

Un effort important a été fait sur la densité des opérations d'habitat (passant d'environ 7 lgt par ha en moyenne à 12 lgt/ha et 15 lgt/ha pour Montrichard). A titre informatif, le SCoT Blaisois préconise une densité minimale de 15 lgt/ha pour les communes-relais. Les opérations à proximité immédiate des gares peuvent également aussi accueillir une densité supérieure.

### Justification des choix

p.21, concernant les logements aidés, 3 communes sont identifiées dans la justification des choix, une seule au PADD. La formulation du PADD : « améliorer notamment l'offre déficitaire du pôle secondaire de Saint-Georges-sur-Cher » semble suffisante au regard de la faible pression locative sur le territoire.

p.14 : « prendre en compte le risque de feux de forêt généré par les massifs boisés, notamment par la limitation de l'urbanisation en lisière (ou proximité immédiate) des massifs » : cet objectif n'apparaît pas au PADD.

p.78 : « aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs soumis à OAP » : pouvez-vous préciser la méthode de vérification des zones humides en zone AU ?

p.131 : 25,7 ha de zones AOC passent en zone U ou AU (0,81 % de la surface en AOC du territoire et 0,55 % de l'emprise de l'AOC). Environ 40 % des zones AU sont en zone AOC (20,2 ha sur 53,1), c'est une proportion assez conséquente. Néanmoins, une analyse au cas par cas a été menée pour vérifier que les sites étaient à la fois à enjeux d'urbanisation forte et faiblement intéressants pour la viticulture : les sites choisis ne sont pas plantés de vignes et difficilement exploitables en vigne selon la connaissance des élus (terres gélives, proximité de l'habitat rendant difficile les possibilités de traitement...).

Etant confrontés à cette question, nous avons bien conscience des **surfaces très importantes en AOC n'étant pas plantées en vignes**, et de l'évolution historique sur nos territoires d'une production quantitative vers une culture plus restreinte en surfaces et plus qualitative.

p.131 : pour les 79 fonds de jardins en zone AOC, afin de préserver un peu plus le caractère agricole, on pourrait réduire les surfaces autorisées par jardin pour chaque type de construction (30 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin et 30 m<sup>2</sup> pour les abris ouverts pour animaux).

### Zonage et OAP

#### Remarques sur le zonage

**Le document traduit un travail important de modération de la consommation de l'espace : resserrement du zonage près des constructions existantes, rationalisation des zones à urbaniser, déclassement de hameaux, et déclassement de zones situées en PPR.**

#### Remarque générale sur les OAP :

Chaque site soumis à orientation d'aménagement et de programmation laisse la possibilité de constructions de logements aidés, en accession ou à la location. Comme indiqué pour la justification des choix, on pourrait prioriser certains sites.

OAP	Remarques
OAP-BO-1 : site des granges rouges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Site en lisière forestière d'un réservoir de biodiversité. Une autre localisation est-elle envisageable (au sud de la zone existante, l'ouest étant en aléa fort au PPRMT) ? Autrement, il serait intéressant de préciser les justifications, et de prévoir une zone tampon suffisante avec la forêt.</li> <li>• L'objectif « Traiter la frange paysagère avec l'espace agricole » pourrait être traduit en parti d'aménagement, avec des plantations végétales adaptées.</li> </ul>
Montrichard, site d'activités du clos de la Bonneterie	Les activités pourraient être accompagnées de plantations adaptées (par exemple petits vergers...) pour ce site de 4 ha, situé en zone de captage.

### **Règlement**

Les surfaces possibles en extension paraissent importantes en zone A (2 000 m<sup>2</sup>) et Ny (1 000 m<sup>2</sup>).

Les surfaces possibles en annexes aux habitations paraissent importantes en zone N (50 m<sup>2</sup>).

- Pour toutes les zones où les piscines sont permises, un recul de 3 mètres aux limites séparatives est intéressant à mettre en place.
- p.23 : plantation de végétaux pour l'intégration des conteneurs. Il est possible de préciser : végétaux arbustifs et/ou plantes grimpantes.
- p.27 & 33 : pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, peut-être ajouter : dans le respect de l'aspect extérieur (couleurs)
- p.37 (et suivants) : UA9 (et suivants), il peut être profitable d'ajouter « une limitation de l'imperméabilisation du sol sera privilégiée ».
- p.75 « augmentation de 1 000 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des bâtiments existants » / p.77 « **Dans le secteur Ny**, l'emprise au sol maximale est limitée à 1 000 m<sup>2</sup> par unité foncière » : règles qu'il serait souhaitable d'harmoniser.

### Quelques remarques de détail :

- Diagnostic
  - Les annexes I à V sont vides, et dans le sommaire comme dans le document, il n'y a pas d'annexe n°IV.
  - p. 66, sur le tableau des 5 dernières années, il manque un 7 (79 390 et non 9 390).
- EIE
  - p. 3, une phrase s'est glissée dans le sommaire.
  - p.51, phrase provisoire que l'on peut supprimer. « Nécessité de mettre les 3 cartes suivantes en format paysage A3 pour permettre la lisibilité ».
- Rapport de Présentation, justification des choix :
  - p.17 Les communes ne dispose (pluriel)
  - p.130 « de la rédaction des surfaces restantes » : de la réduction plutôt ?
  - p.133 : dans la 5ème partie du rapport, il aurait été intéressant de faire apparaître les zones A et N, afin de mieux identifier l'impact des zones de développement.
- PADD
  - p. 11, faute de frappe « forages » dans l'encadré, 1er paragraphe.
  - p.23, il serait préférable de préciser si les illustrations servent à illustrer les constats, ou formuler la légende de façon à ce qu'elle soit une orientation, par exemple :
    - « Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité »
    - « Protéger strictement les réservoirs de biodiversité »
    - « Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques »
    - « Préserver et améliorer la biodiversité au sein des espaces urbanisés ».
- Zonage
  - Une carte globale du zonage, pour une impression en A3, permettrait d'avoir une vue d'ensemble.
- OAP thématique
  - p. 7 : espace manquant : [...] **concentrique, favorise ainsi la proximité au sein de l'ensemble du bourg.** Dans le but
  - p.4 moyennes suffaces installées → surfaces
  - OAP sectorielles, p.9 : † à supprimer dans le tableau, ligne « mixité sociale »

Monthou-sur-Cher OAP MO 1, 2, 3	Est-il possible de clarifier la légende du « ? » accompagnant les liaisons douces ? La liaison est-elle optionnelle, soumise à conditions, ou est-ce sa localisation qui peut être questionnée ?
---------------------------------	--

- Règlement
  - p.22 : ajouter « minimum » aux nombres de places requis.

**Le Président**

*Handwritten signature in black ink, possibly 'Jean-Luc Brault', with a flourish.*



*Handwritten initials 'JL' in blue ink.*

18 JUIN 2019

**Monsieur Jean-Luc BRAULT**

Président

Communauté de communes Val-de-Cher-Controis

ZI des Barreliers

154 rue des entrepreneurs

41 700 CONTRES

Blois, le

13 JUIN 2019

Monsieur le Président,

*Handwritten signature 'Cher Jean-Luc' in blue ink.*

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous m'avez adressé par courrier en date du 11 mars 2019, reçu le 15 mars 2019, le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 25 février 2019.

Agglopolys, qui élabore également un PLU intercommunal, émet un avis favorable au présent document et souligne l'effort important réalisé pour :

- modérer la consommation des espaces agricoles,
- atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement,
- répondre aux besoins du territoire,
- apporter une cohérence d'ensemble au territoire et de la qualité aux projets.

Vous trouverez en annexe les remarques ou plus précisément les questionnements formulés par la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys. Nous sommes en effet confrontés à des interrogations similaires sur notre territoire, afin de trouver le bon équilibre entre la réponse aux besoins de nos habitants et usagers, et la préservation de la qualité de nos territoires. Et nous connaissons la difficulté d'élaborer un document aussi complexe qu'un PLUi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

*Handwritten signature 'C. Deguelle' in blue ink.*

**Christophe DEGRUELLE**

*Pièce jointe : annexe au présent courrier*



## ANNEXE au courrier d'avis sur l'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire du Cher à la Loire

### Remarques générales

**La présence d'une OAP « équipement commercial et artisanal » est à souligner.** Les possibilités laissées au développement commercial (17 ha dont 10,9 ha à St-Georges-sur-Cher) semblent importantes. N'y a-t-il pas un risque de fragiliser les commerces des centre-bourg ?

Concernant la question de la biodiversité, Agglopolys va travailler à son intégration au sein des OAP sectorielles et thématiques, du règlement (donner une place au végétal...) et du zonage, et encourage par ailleurs à une gestion alternative des eaux pluviales, au plus près du point de chute.

La définition des essences « invasives » ainsi que la liste des essences à éviter à la date de l'arrêt seraient intéressantes à préciser (ou un lien vers une liste actualisée). (Mentions dans le règlement article 9, dans l'EIE à propos du SAGE, dans la justification des choix). Idem pour la liste des essences locales à privilégier à la date de l'arrêt (ou un lien vers une liste actualisée).

### Diagnostic

Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le diagnostic présentant les territoires et communes limitrophes.

La présence du castor sur le territoire a conduit Agglopolys à identifier une trame des boisements alluviaux. Ne serait-il pas intéressant d'identifier également cette trame pour votre PLUi ?

### PADD

#### Axe 1

Vous avez fait le choix d'un scénario démographique ambitieux, avec 10 % d'habitants supplémentaires. A titre comparatif, le PLUi d'Agglopolys a pour objectif 6 750 habitants supplémentaires, soit une hausse d'environ 6,5 %.

La répartition 30 / 40 / 30 % du développement est relativement homogène. Ceci s'explique par le caractère contraint du développement sur la commune de Montrichard (PPRI et PPRMT...), et par la relative homogénéité dans la taille des communes.

La question de la vacance des logements est récurrente sur nos territoires. Agglopolys est également confronté à ce problème, et, comme votre collectivité, met en place des leviers et

des actions (Programme d'intérêt général - PIG, Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain - OPAH-RU...) afin de permettre une résorption de la vacance.

L'adaptation des constructions au risque argile pourrait avantageusement être mentionnée.

Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le PADD inscrivant le territoire au sein des dynamiques extérieures et notamment les liens à Tours, Amboise, Blois (emplois, lycée et études supérieures...).

## **Axe 2**

**Les grandes orientations vont dans le sens d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine.**

Agglopolys intègre la limitation de l'urbanisation linéaire dans son projet de PLUi HD, tout en prenant en compte les spécificités du territoire ; nous étudions également les questions de l'arrêt du mitage de l'espace (au-delà des espaces à proximité des sites d'exploitation agricole) et de la gestion des hameaux.

Le PADD du PLUi HD d'Agglopolys prescrit une protection des lisières des réservoirs boisés, sur une distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. Ce type de règle pourrait être étudié pour le PADD (en lien également avec la prise en compte du risque de feu de forêt mentionnée dans la justification des choix).

Concernant la consommation d'espace, 105 ha à vocation d'activités ont été commercialisés en 10 ans, mais seulement 25 artificialisés en extension (p. 163 du diagnostic). Il serait intéressant de préciser ces chiffres. **On peut saluer l'effort conséquent de réduction de consommation d'espace par rapport aux tendances passées** (passage de 111 ha à 46 ha).

**L'objectif de renouvellement urbain est bon, avec 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines.**

Un effort important a été fait sur la densité des opérations d'habitat (passant d'environ 7 lgt par ha en moyenne à 12 lgt/ha et 15 lgt/ha pour Montrichard).

## **Justification des choix**

p.131 : 25,7 ha de zones AOC passent en zone U ou AU (0,81 % de la surface en AOC du territoire et 0,55 % de l'emprise de l'AOC). Environ 40 % des zones AU sont en zone AOC (20,2 ha sur 53,1), c'est une proportion assez conséquente. Bien que « Les sites choisis ne sont pas plantés de vignes et difficilement exploitables en vigne selon la connaissance des élus (terres gélives, proximité de l'habitat rendant difficile les possibilités de traitement...) », au niveau d'Agglopolys, le PADD prescrit de préserver les espaces agricoles en AOC de l'urbanisation.

## **Zonage**

**Un effort important de resserrement du zonage près des constructions existantes a été fait. L'effort est également conséquent concernant les hameaux, et aussi en terme de déclassement de zones situées en PPR.**



**-République Française -Département d'Indre-et-Loire-  
SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIE,  
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL SYNDICAL**

**En exercice : 42  
Présents : 6  
Votants : 6**

**L'an deux mil dix-neuf, le 19 juin 2019,**  
le Conseil Syndical des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Communauté de communes du Val d'Amboisie, sous la présidence de M. Claude VERNE, Président.

***Objet : Avis sur le projet arrêté du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis – territoire de l'ex Cher à la Loire***

Date de convocation du Conseil Syndical : **13 juin 2019**

**Le quorum n'ayant pas été atteint lors du Conseil Syndical du 12 juin 2019, le conseil est de nouveau convoqué pour délibérer valablement sans condition de quorum (article l2121-17 du CGCT).**

***Présents : M. CASSY, M. OMONT, M. VERNE, Mme GOUJON (pouvoir de Mme GAUDELLIER), M. LENA (pouvoir de M. SIMON), M. SAUVAGES DE BRANTES (pouvoir de M. SALGÉ).***

Formant la majorité des membres en exercice

***Excusés : M. AUGIAS, Mme AVENET, M. CHOISIS, Mme GAUDELLIER, M. MERGOT, M. CONZETT.***

**Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Claude OMONT**

**Délibération N° 2019.06/04**

**Monsieur le Président** expose que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Cher Controis, sur le territoire du Cher à la Loire, arrêté le 25 février 2019, a été notifié le 19 mars au syndicat mixte du SCOT ABC en tant que personne publique associée pour émettre un avis sur ce projet dans un délai de 3 suivant la notification.

**Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, les membres présents du conseil syndical décident à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Cher Controis, sur le territoire du Cher à la Loire.**

Pour extrait certifié conforme,  
Le Président, Claude VERNE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : **28/06/19**

Reçu en Préfecture le :

Affichage le : **28/06/19**

SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIE  
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER



Direction Départementale des Territoires  
Service Urbanisme et Aménagement  
Affaire suivie par :  
Margaux Fondriest et Stéphane Mahoudeau

Tel : 02.54.55.76.20 / 75.66  
[margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr)  
[stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr)

Le Préfet

à

Monsieur le Président de la communauté de  
communes du Val de Cher - Controis  
15 A Rue des Entrepreneurs  
41700 Contres

Blois, le 19 JUN 2019

Objet : avis de l'État sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Cher à la Loire.

PJ : une annexe

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de l'ancienne communauté de communes du Cher à la Loire, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le document arrêté par votre conseil communautaire.

Tout d'abord je constate que le projet de territoire s'appuie sur une volonté de stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols au cours de ces dernières années, le phénomène d'urbanisation linéaire qui marque le paysage de la vallée du Cher et de limiter le mitage des zones rurales afin de préserver la qualité paysagère des sites et conforter la centralité des bourgs anciens.

Ce PLUi, situé en dehors d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, est soumis au principe d'urbanisation limitée. Ainsi chaque nouvelle zone d'urbanisation est soumise à la dérogation du préfet. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à 62 ha environ, dont 46 ha en extension.

Le projet affiche une ambition forte de croissance démographique de 0,75 %/an et un développement de l'habitat venant conforter l'armature territoriale existante en renforçant le développement du pôle central Montrichard - Val de Cher et des deux pôles secondaires du territoire, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher. Les dispositions consistant à renforcer les centralités dans l'orientation d'aménagement et programmation relative à l'équipement commercial et artisanal sont pertinentes. Elles visent notamment à renforcer l'attractivité des centres bourgs en assurant l'animation et l'intensité commerciale et en pérennisant l'offre de proximité. Le règlement écrit traduit de façon satisfaisante l'objectif de préservation du caractère architectural du bâti identitaire du Cher à la Loire, tout en permettant des évolutions harmonieuses.

.../...

COURRIER REÇU LE

Toutefois, je note certaines incohérences dans le rapport de présentation et des insuffisances dans la traduction réglementaire de certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sont, à ce stade, préjudiciables dans la justification du projet :

- le contour extérieur de l'enveloppe urbaine est à réajuster pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées, en cohérence avec le PADD qui prévoit de réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services ;
- le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD reste à justifier dans le rapport de présentation ;
- le projet présente une surproduction d'une centaine de logements par rapport à l'objectif de production de 800 logements neufs fixé dans le PADD et, par conséquent, un sur-dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale. Ainsi il convient d'ajuster les surfaces prévues en extension aux besoins et de phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU, et ce d'autant que votre projet vise à stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols de ces dernières années ;
- l'objectif de densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU proches des centres bourgs est faible. Dans une logique de gestion économe de l'espace et en cohérence avec la dynamique de revitalisation des centres bourgs portée par l'OPAH de l'EPCI, un effort de densification est à réaliser tout en diversifiant les formes urbaines et l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, notamment ceux des ménages vieillissants ;
- les corridors écologiques à enjeux et les réservoirs de biodiversité tels que définis dans le schéma du PADD sont à identifier dans le plan de zonage afin de les préserver et le règlement écrit est à compléter par des prescriptions adaptées à cet objectif de préservation (article L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- les indicateurs de suivi concernant le rythme de consommation foncière annuelle restent à définir plus finement en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et les principes d'une modération de la consommation d'espace.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable sous réserve de prendre en considération ces remarques en apportant une réponse et une traduction dans le projet de PLUi arrêté. Vous trouverez également le détail de mes observations en annexe du présent courrier.

Par ailleurs, comme évoqué dans mon avis précédent, la problématique des gens du voyage est particulièrement forte sur votre territoire et le schéma départemental des gens du voyage définira dans les prochaines semaines des objectifs de sédentarisation des familles par EPCI. J'attire votre attention sur le fait que ce sujet devra faire l'objet d'une analyse permettant de trouver des terrains adaptés et répartis de façon équilibrée sur le territoire. Une mise en compatibilité de votre PLUi devra alors être réalisée au travers d'une déclaration de projet.

Le Préfet,



Yves ROUSSET

### **A- Le contexte général et les réponses apportées aux enjeux prioritaires de l'État**

---

L'élaboration du PLUi a été prescrite le 9 février 2015. L'absence de SCoT soumet le document d'urbanisme au principe d'urbanisation limitée imposé par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi ne peut pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation accordée par le préfet sous certaines conditions, après avis simple de la CDPENAF. D'autre part, le projet est soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

Dans sa note d'enjeux notifiée le 4 mai 2015, l'État avait identifié trois enjeux centraux auxquels le PADD devait répondre :

- l'armature territoriale de la communauté de communes et le rayonnement de Montrichard sur ce territoire ;
- la réduction des risques de vulnérabilité énergétique des ménages et l'adaptation de l'offre de logements aux évolutions sociétales ;
- la préservation de l'espace agricole et des paysages identitaires de la vallée du Cher et du plateau de Pontlevoy menacés par l'urbanisation linéaire.

Ce document d'urbanisme s'inscrit dans un contexte institutionnel et programmatique très évolutif avec le lancement de façon concomitante de plusieurs démarches sur le territoire de la communauté de communes du Val de Cher – Controis qui répondent de façon très complémentaire aux orientations et aux objectifs du PADD :

1- La constitution d'un plan d'action habitat et d'une convention d'OPAH en 2019 dont les objectifs recherchés par la collectivité sont de :

- réduire la vacance dans le parc privé ;
- améliorer les performances énergétiques ;
- améliorer l'offre sociale dans les pôles où la demande est forte ;
- produire un logement diversifié ;
- revitaliser les centres bourgs.

2- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours qui vise en outre à réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique ;

3-La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociales (MOUS) « sédentarisation des gens du voyage » initiée en 2018 pour prendre en compte les demandes particulières de la population des gens du voyage. Les projets de sédentarisation pourront faire l'objet d'une inscription au nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025).

Par ailleurs, l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre - Val de Loire arrêté le 20 décembre 2018 et soumis actuellement à l'avis des personnes publiques associées et la consultation du public (enquête publique du 24 mai au 27 juin 2019) inscrit de nouvelles exigences en matière de consommation d'espace. A ce titre, il est important de rappeler l'objectif n°5 de ce schéma pour limiter l'artificialisation des sols et réduire l'étalement urbain dans un contexte de changement climatique avec un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- **diviser par 2** la consommation foncière constatée entre 2006 et 2012, d'ici 2025 en passant de 900 ha / an à 450 ha / an à l'échelle régionale ;
- **34 %** de la production de logements en renouvellement urbain.

### **B- La prise en compte des enjeux prioritaires portés par l'Etat dans le PLUi**

---

Le premier axe du projet de territoire vise à rééquilibrer le territoire dans son fonctionnement entre la ville centre Montrichard - Val de Cher, les deux communes relais de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy et les communes environnantes. Toutefois, la répartition par commune des objectifs de construction neuve dans le projet tend à renforcer la ville centre autant que Saint Georges sur Cher et conforte la commune de Faverolles sur Cher dans la même proportion que Pontlevoy. Un ajustement et une priorisation des zones à ouvrir à l'urbanisation future (1AU) restent à mener à son terme pour mieux caractériser les polarités de chaque commune et leur niveau de développement en termes de services et de commerces.

Concernant les mesures prises pour réduire la vulnérabilité énergétique des ménages, le règlement écrit et les OAP restent trop limitatifs dans la possibilité au recours des matériaux biosourcés et des toitures « panneaux solaires ». A ce titre, le PLUi doit faciliter les rénovations énergétiques des bâtis existants dans le cadre de l'OPAH pour améliorer la performance énergétique avec notamment le renforcement d'une possibilité de recourir à une isolation par l'extérieur avec des matériaux biosourcés. Par ailleurs, l'implantation bioclimatique devrait être intégrée pour améliorer la performance énergétique dès la conception de l'habitat.

La densité brute moyenne pour les constructions d'habitation estimée à 13 logements par hectare reste celle d'un habitat diffus de type pavillonnaire. Aussi, pour les opérations proches des centres bourgs en zone AU, en lien avec votre volonté de revitaliser les centres bourgs, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée...), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier.

Une diversité de formes urbaines permet également en variant les tailles de logement de répondre à la diversité des besoins et des parcours résidentiels. Il s'agit notamment de créer une offre de petits logements et d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUi gagnerait à mieux traiter cet enjeu.

D'une façon globale, l'étalement urbain semble contenu avec un taux d'artificialisation proche de la moyenne régionale, estimée autour de 5,4 %.

### **C- La traduction du PADD dans le règlement et les OAP et la cohérence d'ensemble**

---

La grande majorité des orientations et des objectifs du PADD trouve une traduction effective dans le règlement écrit et graphique et les OAP. Toutefois, certaines orientations ne trouvent pas de traduction réglementaire concrète ou prescriptive dans le document :

- (Objectif 3) L'orientation du PADD en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés ne trouve pas de traduction réglementaire affirmée. Le PLU pourrait identifier a minima deux secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définies en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme ;
- (Objectif 4) L'intégration de la biodiversité dans les opérations d'aménagement est quasi inexistante tant au niveau du règlement écrit qu'au niveau des OAP des secteurs 1AU, notamment dans le programme des aménagements en indiquant une proportion de terrains éco-aménageables ;
- (Objectifs 5 et 6) La densité moyenne brute des opérations dans les futures zones à urbaniser (AU) reste celle d'un habitat diffus, de type pavillonnaire avec un chiffre pouvant être estimé autour de 13 logements à l'hectare (densité brute) alors que certains secteurs, proches des centres bourgs (Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher et Montrichard Val de Cher (Bourré) et Monthou-sur-Cher) ont un caractère urbain plus affirmé ce qui justifierait la volonté d'avoir des formes urbaines plus resserrées, plus économes en énergie et en espace avec une diversification de la taille des parcelles et du type d'habitat (individuel, groupé, collectif, intermédiaire...). Les orientations en matière d'implantation bioclimatique des constructions pourraient être mentionnées systématiquement dans les OAP ;
- (Objectif 8) l'objectif de créer et d'identifier une offre de stationnement dédiée au co-voiturage n'a pas été traduite réglementairement. De la même façon, la mise en place de voies dédiées aux circulations douces ne peut être effective qu'au travers une identification des axes concernés dans le règlement graphique dans une logique d'itinéraire sécurisé (article L151-38 du code de l'urbanisme).

### D- Concernant le rapport de présentation

#### - Tomes 1 et 2 : Etat initial et diagnostic

→ Page 22 : évoquer le [Plan de gestion des risques d'inondation \(PGRI\)](#) Loire-Bretagne en rappelant qu'il interdit toute construction nouvelle dans les secteurs où le niveau d'eau est supérieure à 1 mètre (zone potentiellement dangereuse) sauf dans les secteurs déjà fortement urbanisés où le comblement des dents creuses peut être autorisé sous conditions. Dans ce cadre, il convient de définir un secteur "centre urbain dense" tel que défini dans le PGRI dans les secteurs concernés par plus d'un mètre d'eau (3 zones urbaines classées en UA et UI sont concernées sur les communes de Montrichard - Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Julien de Chédon).

→ Pages 46-47 : les notions de déprise agricole et de surface agricole utile mériteraient d'être précisées ainsi que le rythme de consommation d'espace agricole sur ces dernières années afin de mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire avec une estimation des friches agricoles (non cultivées) depuis plusieurs années. La phrase « une part importante de la SAU du territoire est en gel » est trop imprécise.

→ Partie « morphologie urbaine » : il convient de préciser la notion d'enveloppe urbaine qui est différente de celle de tâche urbaine, d'apporter une vue d'ensemble de l'impact de l'urbanisation linéaire en chiffrant le continuum urbain et d'avoir une localisation des centralités de chaque commune pour mieux appréhender les questions de mobilité et de connexion des futures zones de développement urbain.

→ Page 114 : préciser les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

→ Pages 130-131 : En ce qui concerne les stations d'épuration, les données 2016-2017 fournies dans le diagnostic diffèrent de celles disponibles sur le portail de l'assainissement communal. Par ailleurs, le dossier ne dénombre pas les installations concernées par des systèmes d'assainissement autonome et les performances de ceux-ci. Il n'indique pas non plus la présence éventuelle de dysfonctionnements dans les réseaux de collecte publics ni les actions prioritaires à mener le cas échéant pour les conformer aux exigences de la loi sur l'eau. Il convient de compléter l'état initial de l'environnement en ce qui concerne l'état des systèmes d'assainissement autonome, les dysfonctionnements éventuels dans les réseaux de collecte publics et les actions prioritaires à mener pour y remédier.

#### - Tome 3 : Justification du projet

→ Page 20 : Le calcul du point mort est à ajuster. Il est basé sur l'hypothèse d'une augmentation des résidences secondaires. Or, les chiffres disponibles sur la période 2010-2015 ainsi que sur la période passée (1999-2012) montrent au contraire une diminution du nombre de résidences secondaires, diminuant les besoins de résidences principales pour le maintien de la population (720 au lieu de 800).

→ Page 23 : le tableau affichant les objectifs de logements par commune en densification et en extension fait état d'une surproduction d'une centaine de logements par rapport à l'objectif chiffré du PADD de 800 logements. En effet, les communes de Vallières les Grandes, Saint Julien de Chédon et dans une moindre mesure Monthou sur Cher ont un potentiel urbanisable qui dépasse les objectifs de logements. Les besoins en extension ont été réfléchis à l'échelon communal au regard de ce potentiel urbanisable. Il convient de mener cette réflexion à l'échelon intercommunal pour que ces besoins correspondent à ceux définis dans le PADD.

→ En outre, il convient de traduire les potentiels de construction d'habitation en surface mobilisable dans l'enveloppe urbaine en précisant le taux de rétention foncière appliquée pour les dents creuses et les cœurs d'îlots afin de justifier d'une modération de la consommation d'espace et du respect de l'objectif fixé au PADD (50 % de réduction de la consommation foncière dédiée à l'habitat). Cette partie est à relier aux éléments détaillés fournis dans le diagnostic territorial sur les potentiels constructibles potentiellement mobilisables dans l'enveloppe urbaine.

→ Page 28 : corriger le calcul de la modération de la consommation foncière qui compare une consommation d'espace effective sur la période passée (estimée à 143 ha), prenant en compte les espaces urbanisés au sein des tissus existants et les espaces en extension, à une consommation d'espace uniquement en extension (estimée à 46 ha) sur la période du PLUi. Il convient d'ajouter le potentiel urbanisable en renouvellement urbain sur la période du PLUi, ce qui conduit à une consommation foncière totale de l'ordre de 113 ha, soit 9 ha / an environ à comparer aux 12 ha / an estimés sur la période passée.

- ➔ Page 28 : détailler le bilan de la consommation foncière projetée par le projet de PLUi en distinguant l'habitat, les activités économiques et les équipements.
- ➔ Page 32 : préciser la notion de coupure d'urbanisation en s'appuyant sur la page 163 du diagnostic territorial.
- ➔ Page 34 : établir un seuil maximal pour la surface des STECAL Nja (223 STECAL représentant une surface moyenne de 573 m<sup>2</sup> pour 32 ha au total).
- ➔ Page 68 : faire un tableau de synthèse des OAP par commune en détaillant les surfaces et le nombre de logements visés par secteur, en précisant s'il s'agit de surfaces en densification ou en extension.
- ➔ Page 122 : reprendre les conclusions au regard de la remarque ci-dessus portant sur le calcul de la consommation foncière d'espace effective et des chiffres de la page 134 ;
- ➔ Page 134 : Les secteurs rayés en gris sur les cartes présentées sont également à soumettre à la demande de dérogation. Ils représentent au total 19,69 ha.
- ➔ Page 154 : compléter le tableau de suivi de l'élaboration du PLUi en ajoutant les surfaces des STECAL avec l'emprise au sol autorisée et modifier le rythme de consommation foncière annuelle en cohérence avec les remarques pré-citées et les objectifs chiffrés du PADD (50 % de réduction de la consommation foncière dédiée à l'habitat et 40 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine). Pour chaque indicateur, en plus de justifier son choix par rapport aux enjeux et de le décrire, il convient de préciser :
  - l'origine des données utilisées,
  - le mode de calcul,
  - la fréquence d'actualisation,
  - la valeur de référence.
- ➔ Justifier de la bonne prise en compte des dispositions du PGRi dans les zones potentiellement submergées par plus d'un mètre d'eau.

### **- Tome 4 : Évaluation environnementale**

- ➔ Page 81 : élaborer un résumé non technique plus étoffé d'une dizaine de pages reprenant les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation. Ce résumé a un caractère obligatoire pour permettre au public (non expert) de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte. Il peut reprendre les conclusions de chacune des parties sous forme de cartes de synthèse, de tableaux ou encore d'illustrations. Il est conseillé de faire apparaître au minimum :
  - les orientations (axes) du projet d'aménagement,
  - une présentation de la synthèse de l'état initial de l'environnement et des principaux enjeux,
  - une présentation des incidences du projet sur l'environnement,
  - une justification des orientations du PADD,
  - une justification et une présentation des mesures pour éviter, réduire, compenser les impacts du projet sur l'environnement.
- ➔ Afin de prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme comme prescrit par le SDAGE, il est recommandé de réaliser une analyse terrain sur l'ensemble des zones de projet notamment les zones 1AU afin d'appliquer les principes Éviter - Réduire - Compenser (ERC). Or, les analyses par zone renvoient uniquement à des enveloppes de probabilité pour les zones humides et une caractérisation ultérieure en phase pré-opérationnelle.
- ➔ L'évaluation environnementale aurait pu quantifier de manière formelle l'augmentation attendue de la production d'eaux usées. Elle indique néanmoins que les stations d'épuration présentes sur le territoire disposent de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet de développement intercommunal, à l'exception de Saint-Georges-sur-Cher dont la capacité ne permet pas d'assurer le raccordement de l'ensemble des habitants. L'achèvement des travaux de raccordement à la station de Chissay-en-Touraine à l'horizon de la fin d'année 2019 permettra de remédier à cette problématique.
- ➔ Il convient d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable.

### E- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

#### - OAP pour l'équipement commercial et artisanal

- Revoir l'articulation du règlement des zones AUI et UI qui n'autorisent en matière de commerces que les « commerces de gros ».
- Pour le site des Raimbaudières, veiller à intégrer dans le rapport de présentation du PLUi l'étude loi Barnier permettant de déroger aux règles de recul pour cette zone.
- Ajouter des orientations sur la qualité énergétique du bâti d'activités.
- Prévoir des itinéraires de déplacements doux en connexion avec les centres bourgs.
- Accompagner le développement des zones commerciales et d'activités existantes par une intégration paysagère plus développée en intégrant une réflexion sur la mutualisation des stationnements et une production d'énergies renouvelables.

#### - OAP sectorielles

- Afficher et affirmer un objectif de densité minimale plus ambitieux avec des opérations d'aménagement d'ensemble des zones AU, proches des centres bourgs avec une forme urbaine plus compacte en privilégiant des types d'habitat moins consommateurs en espace et en énergie (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée...).
- Promouvoir des principes d'éco-aménagement, adaptés à la topographie de chaque site, en diversifiant la taille des parcelles, privilégiant l'orientation bioclimatique des logements et en précisant les principes d'espace public interne avec une voirie partagée pour la circulation douce et une gestion du stationnement organisés dans un espace collectif dédié.
- S'assurer d'une façon générale de la prise en compte de la covisibilité de coteau à coteau en faisant apparaître les points de vue à préserver et en veillant à une intégration paysagère qualitative des futures constructions dans son environnement proche et éloigné afin de limiter l'impact visuel.
- Renforcer les orientations écrites de l'OAP MVC 8 afin de mieux intégrer cette extension et de ne pas aggraver l'impact visuel de l'urbanisation récente au nord-est du donjon. Ainsi, les points suivants sont à préciser dans l'OAP :
  - les façades principales des constructions doivent être orientées au sud ;
  - la hauteur maximale des constructions est limitée à R+combles ;
  - les toits doivent être recouverts d'ardoise ;
  - la haie en limite sud doit être constituée d'essences locales à feuillage vert moyen.
- Agrandir les schémas d'aménagement trop petits et peu lisibles (exemple page 56).

### F- Concernant le règlement écrit

---

- Rappeler dans le règlement écrit que des zones peuvent être concernées par ces risques par les PPR inondation, mouvements de terrain et technologiques et mentionner que, dans ce cas, c'est la réglementation la plus contraignante qui s'applique.
- Le règlement pourrait prévoir une largeur minimale inconstructible en bordure de cours d'eau.
- Page 8 : ajouter la définition d'un centre urbain dense permettant de déroger au principe d'inconstructibilité pour les zones concernées par les dispositions du PGRI (potentiellement submergées par plus d'un mètre d'eau).
- Page 21 : fixer un minimum obligatoire pour les places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme.
- Page 29 : ajouter au niveau du règlement graphique dans les secteurs soumis au PGRI du Cher que les dispositions du PGRI s'appliquent également dans les zones potentiellement submergées par une hauteur d'eau supérieure à un mètre.
- Page 32 : préciser la règle qualitative « pour s'intégrer harmonieusement ».

- Page 62 : ajouter la zone 2AU de la commune de Saint-Georges-sur-Cher au niveau du lieu-dit, Champ de Foire.
- Page 66 : corriger l'emprise au sol maximale autorisée de 20 % de l'unité foncière en cohérence avec le plafond de 2 700 m<sup>2</sup> présenté en CDPENAF.
- Pages 64 et 71 : En zone A et N, le règlement autorise les abris ouverts pour animaux. La nomenclature des sous-destinations du code de l'urbanisme ne permet pas ce type de constructions pour un particulier, excepté dans le cas des annexes aux habitations existantes prévus au code de l'urbanisme.
- Page 72 : ajouter le STECAL Nt sur la commune de Vallières-les-Grandes et les secteurs Ny sur Chissay et Vallières-les-Grandes.
- Page 76 : Plusieurs STECAL NI (Monthou sur Cher, Faverolles sur Cher, Saint Julien de Chédon et Saint Georges sur Cher) et Ne (Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Georges sur Cher) sont compris dans les zones concernées par les dispositions du PGRi (hauteur d'eau susceptible d'atteindre plus d'1 mètre d'eau). Par conséquent, il convient de réduire l'emprise au sol maximale autorisée en zone Ne. Les projets de construction devront prévoir des bâtiments les plus effaçables possible en cas de crue et prendre en compte le risque d'embâcles. Le projet d'une aire de stationnement de camping-cars au sein d'un STECAL NI, en entrée de bourg de Saint Georges sur Cher, devra prévoir un accompagnement paysager, en particulier sur les limites nord et ouest de la zone NI afin de réduire son impact visuel.
- Page 77 : ajouter une règle de hauteur pour les constructions autorisées dans les STECAL Nja.

### G- Concernant le zonage réglementaire

---

- Le contour extérieur de l'enveloppe urbaine est à réajuster pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées en cohérence avec le PADD qui prévoit de réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services ;
- Stopper le phénomène d'urbanisation linéaire fortement présent sur le territoire en reclassant le secteur des « Sables » et « Chavigny » sur la commune de Faverolles sur Cher et du « Clos du Bon Coeur » sur la commune de Montrichard - Val de Cher en zone non constructible.
- Réajuster le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation aux besoins, notamment les zones 1AU et phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU. Reclassement en zone A (terres classées en AOC) le site de Cigogne sur la commune de Faverolles sur Cher dont la situation à distance du centre-bourg et dans un secteur peu dense ne semble pas opportune.
- Identifier les corridors et les réservoirs écologiques au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme pour le maintien des continuités écologiques et garantir leur bonne fonctionnalité.
- 3 STECAL Nlc sur les communes de Faverolles sur Cher, Saint Georges sur Cher et Montrichard – Val de Cher sont concernés par les dispositions du PGRi. De tels projets ne peuvent être autorisés dans ces zones.
- Indiquer le numéro des OAP sur le plan du zonage réglementaire.
- Préciser entre parenthèse le nombre de chaque type de STECAL et dans la légende le nombre d'éléments concernés.
- Le classement en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nja des fonds de parcelles en frange agricole ou naturelle autorisant les abris de jardin entraîne le non-respect du caractère exceptionnel de cet outil inscrit à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (plus de 200 STECAL pour une surface globale de 32 ha). En outre, il convient de réduire la taille des STECAL Nja dont certains peuvent dépasser les 2 000 m<sup>2</sup> et d'appliquer un seuil maximal de surface autorisé, pouvant être la moyenne des surfaces estimée à 570 m<sup>2</sup>. La délimitation de ces secteurs mériterait d'avoir une approche différenciée selon la commune et sa topographie.
- A noter pour les servitudes AC2 que le report sur fond cadastral n'est pas toujours correct. En effet, le fichier des sites inscrits et classés disponible sur l'atlas des patrimoines n'a pas encore été numérisé pour tous les sites à l'échelle de la parcelle cadastrale. Celui-ci sera prochainement mis à jour et disponible dans le géoportail de l'urbanisme. Il conviendra d'actualiser les SUP annexées au PLUi en conséquence.

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

**Direction Départementale des Territoires**

Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : Margaux FONDRIEST  
Tél : 02 54 55 76 20  
margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr



19 SEP. 2019

Le Préfet

à

M. le Président de la communauté de communes Val  
de Cher-Controis  
15A rue des entrepreneurs  
41 700 CONTRES

Blois, le 13 SEP. 2019

**COURRIER REÇU LE**

**19 SEP. 2019**

**C.C. Val-de-Cher-Controis**

Objet : Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée – Élaboration du PLUi ex-Cher à la Loire  
P.J. : Avis de la CDPENAF du 28 mai 2019 et tableau synthétique des principaux secteurs concernés par le refus de dérogation au principe de l'urbanisation limitée.

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de PLUi de l'ex - communauté de communes Cher à la Loire, reçue le 18 mars dernier, je vous ai fait savoir, par courrier du 16 juillet, que je n'étais pas en mesure de vous accorder une dérogation globale, et qu'un complément de votre part s'avérait nécessaire.

Ce complément m'a été transmis par courrier du 6 septembre dernier.

À la lecture de ces documents, et conformément à votre proposition, je vous accorde une dérogation au principe d'urbanisation limitée pour l'ensemble des parcelles concernées par votre demande, à l'exception :

- des secteurs suivants qui pourront être reclassés en 2AU, eu égard au stock important déjà ouvert à l'urbanisation et leur rythme de commercialisation :

- 1- sur la commune de Bourré, le secteur de la zone d'activités de la Grange Rouge, au nord de la commune pour une surface de 20 101 m<sup>2</sup> ;
- 2- sur la commune de Faverolles-sur-Cher, le site de la Cigogne, au sud du centre commercial « Montparnasse » pour une surface de 21 981 m<sup>2</sup> ;
- 3- sur la commune de Montrichard, le secteur de la rue des Chardonnerets pour une surface de 9 746 m<sup>2</sup> ;
- 4- sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher, au niveau de la parcelle cadastrale ZX77 de la zone d'activités des Raimbaudières pour une surface de 13 920 m<sup>2</sup> ;
- 5- sur la commune de Vallières-les-Grandes, le secteur au niveau des parcelles cadastrales ZM37, 40, 127 et 128, lieu-dit de la Sergenterie pour une surface de 13 416 m<sup>2</sup>.

Ces secteurs pourront être classés 1AU ultérieurement, en fonction de la commercialisation des zones déjà ouvertes. Cela permettra de mettre en adéquation la volonté de limiter la consommation d'espace tout en répondant aux besoins de développement économique de votre territoire.

- des zones d'urbanisation linéaire, sur la commune de Montrichard, à l'extrémité de la rue de la Vallée du Chanvre et sur la commune de Chissay-en-Touraine, à l'extrémité de la rue Basse et au lieu dit Les Coudrais.

Par ailleurs, je prends acte de votre intention de :

- reclasser en 2AU les secteurs suivants afin de répondre à la problématique de surproduction de logements :
  - le secteur de développement sur le site de la Bocagerie à Monthou-sur-Cher ;
  - le secteur de Bordebure à Saint-Julien-de-Chédon ;
  - le secteur situé rue des Pommeries à Vallières-les-Grandes,
- redélimiter l'enveloppe urbaine sur les communes de Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher et Chissay-en-Touraine afin de ne pas renforcer l'urbanisation linéaire.

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

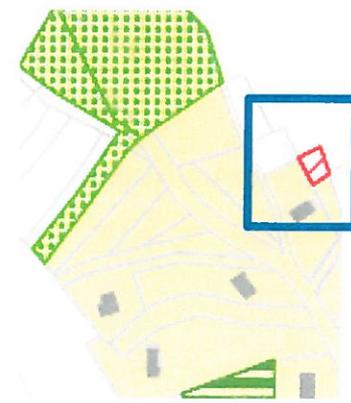
Le Préfet,



Yves ROUSSET

# PLUi de l'ex Cher à la Loire

## Tableau synthétique des principaux secteurs sans accord de dérogation

Commune	Intitulé/Situation / Surface
Bourré	Zone d'activités des Granges rouges, au nord de la commune / Surface : 20 101m <sup>2</sup> 
Chissay-en-Touraine	Extrémité de la rue Basse au nord-est de la commune / Surface : 433 m <sup>2</sup> 
Chissay-en-Touraine	Parcelle située à l'est de la commune, au lieu-dit Les Coudrais / Surface : 237 m <sup>2</sup> 

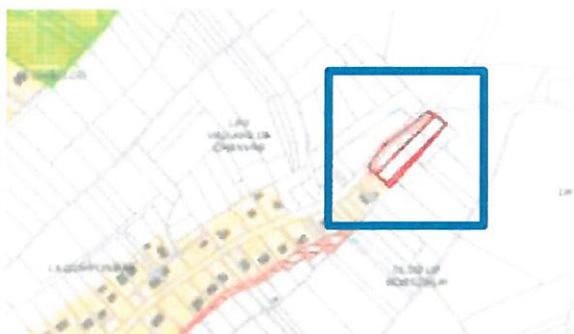
Faverolles-sur-Cher

Site de la Cigogne, au sud du centre commercial  
« Montparnasse » / Surface : 21 981m<sup>2</sup>



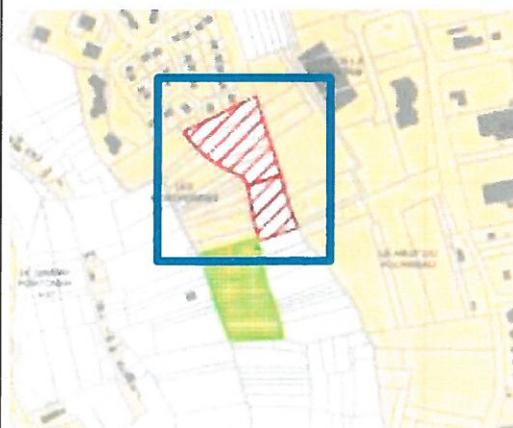
Montrichard

Extrémité de la rue de la Vallée du Chanvre / Surface : 3 150 m<sup>2</sup>



Montrichard

Rue des Chardonnerets / Surface : 9 746 m<sup>2</sup>



Saint-Georges-sur-Cher

La zone d'activités des Raimbaudières / Surface : 13 920 m<sup>2</sup>



Vallières-les-Grandes

Lieu-dit de la Sergenterie / Surface : 13 416 m<sup>2</sup>



Copie à acheteur à f. CHARGONNIER

Grm x LB



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

15 JUL. 2019

COURRIER REÇU LE

15 JUL. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : JP/LB/FL

N/Réf : GF/ED/LG/152/19  
Objet : Projet de PLU Val de Cher Controis

Monsieur le Président de la Communauté de  
commune Val de Cher Controis  
Services Techniques  
15 A rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

Montreuil, le 8 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 11 mars 2019, reçu le 4 juillet 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier arrêté de votre projet de PLU intercommunal.

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Cher à la Loire est inclus en totalité ou en partie dans les aires géographiques des AOC/AOP « Touraine », « Touraine Chenonceaux », « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Sainte-Maure-de-Touraine » et « Selles-sur-Cher », ainsi que des IGP « Rillettes de Tours » et « Val de Loire ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

⇒ **Chissay en Touraine**

Au sud de la rue de la Touche, à l'est de la rue du Prochal, afin de préserver l'unité agricole et viticole, l'INAO demande que la parcelle n° 44, qui s'insère dans un vaste îlot classé en AOC « Touraine », soit zonée A. La parcelle en question longe la rue du Prochal, et son urbanisation créerait une zone de contact entre secteur agricole et urbanisation, ce qui n'est pas souhaitable.

⇒ **Faverolles sur Cher**

Au lieu-dit « Les Enfers », au sud de l'allée de la Bigotterie, un secteur d'environ 1,3 ha est proposé en 1AU, au nord d'un vaste îlot délimité en AOC « Touraine ». Dans un souci de préservation du potentiel de production de l'appellation, du paysage qui lui est lié et des conditions d'exploitation agricoles (prévention des nuisances réciproques et conflits d'usage), l'INAO demande son maintien en zone A.

⇒ **Montrichard Val de Cher**

Les secteurs proposés en 1AU au sud du centre de sapeurs-pompiers (à l'ouest de la rue des Bois et de part et d'autre de la rue des Chardonnerets) occupent plus de 8 ha de terrains délimités en AOC « Touraine ». Aujourd'hui non plantées, ces surfaces agricoles exploitées occupent un promontoire agricole présentant un grand impact paysager et un fort potentiel viticole. L'urbanisation des zones proposées ne condamne pas seulement la viticulture mais toute activité agricole à plus ou moins long terme sur le secteur. Cette proposition de zonage en 1AU / 1AUe / 1AUi n'est manifestement pas cohérente avec les orientations du PADD (objectif n°9) affirmant la nécessité de « préserver les terres

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
www.inao.gouv.fr

de qualités reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellations d'origine contrôlée ». L'INAO demande le maintien en zone A des 8 ha concernés.

⇒ **Saint Georges sur Cher**

A l'ouest de la commune, une très vaste zone 1AU (plus de 4,7 ha) est prévue aux lieux-dits « Le Merderon », « Mon Idée » et « Le Champ de Foire », sur des terrains délimités en AOC « Touraine ». L'INAO ne s'oppose pas à ce projet sur sa partie nord-est (« Le Merderon » et « Mon Idée »), très enrichée et difficilement exploitable par l'agriculture de par son enclavement dans l'urbanisation du bourg.

En revanche, l'Institut demande de renoncer au projet sur sa partie sud-ouest (« Le Champ de Foire »), facilement exploitable et en continuité avec un vaste secteur classé en AOC. De même, l'Institut demande de renoncer au projet de zone 2AU d'environ 9 000 m<sup>2</sup> immédiatement au sud. L'ensemble présente de plus un fort potentiel viticole, en situation de première côte, qui répond aux critères de délimitation en « Touraine Chenonceaux ».

A l'est de la commune, au lieu-dit les Raimbaudières, le secteur en 1AUic au nord du chemin de la Croix Bigot devra faire l'objet d'aménagements paysagers et limitant les éventuels conflits d'usage avec la zone viticole attenante au sud, largement plantée en vigne et retenue pour être délimitée en AOC « Touraine Chenonceaux ». Afin de ne pas accroître le risque de gel au nord du secteur viticole, en pied de coteau, ces aménagements devront cependant présenter une perméabilité permettant l'écoulement vers le val des masses d'air froid.

Sous réserve de la prise en compte des demandes exprimées ci-dessus, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDT 41

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires

Service Urbanisme et Aménagement  
Mission SCoT

Affaire suivie par : Florian Maro

Tél : 02 54 55 76 31

Florian.Maro@loir-et-cher.gouv.fr



18 JUL. 2019

Le Préfet

à

M. le Président de la communauté de communes Val  
de Cher-Controis  
15A rue des entrepreneurs  
41 700 CONTRES

Blois, le 16 JUL. 2019



Objet : Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée – Élaboration du PLUi ex-Cher à la Loire  
P.J. : Avis de la CDPENAF du 28 mai 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 18 mars 2019, à la préfecture de Loir-et-Cher, vous sollicitez une dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes Cher à la Loire, aujourd'hui incluse dans le territoire de Val de Cher-Controis. En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, il n'est en effet pas possible d'ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles ou naturelles ou à urbaniser, comme le précise l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme.

Cet article expose qu'une dérogation au principe d'urbanisation limitée est possible, 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 ».

Ce même article précise également que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) doit donner son avis sur le projet. Lors de la séance du 28 mai 2019, la commission a émis un avis favorable sur le projet de PLUi ex-Cher à la Loire. Cependant, des réserves avaient été émises par des membres, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de zones AOP Touraine. Les dérogations au principe d'urbanisation limitée avaient été acceptées par 2 avis favorables, les autres membres s'étant abstenus.

Le tome 3 du rapport de présentation intègre une synthèse des surfaces ouvertes à l'urbanisation, ainsi qu'une cartographie pour chaque commune du PLUi. Or, l'analyse des zones soumises à dérogation réalisée par mes services diffère de celles présentées dans le document que vous nous avez transmis. À titre d'exemple, ne sont pas soumises à demande de dérogation :

- les fonds de parcelle, sur lesquels des droits à construire sont ouverts dans une limite de 15 mètres, relèvent des STECAL ;
- une partie importante de la zone d'activité des Raimbaudières a déjà été ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une déclaration de projet en 2016, pour laquelle une dérogation vous avait été accordée le 22 novembre 2016 ;
- les parcelles classées en zone 2AU ne sont pas non plus soumises à dérogation. Elles le seront, lors de leur ouverture effective à l'urbanisation (passage en zone 1AU).

Dans mon avis daté du 19 juin 2019, je vous ai fait part de plusieurs réserves sur la traduction dans le zonage de l'objectif de modération de la consommation de l'espace prônée dans le PADD. J'ai en effet indiqué « un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale. Ainsi, il convient d'ajuster les surfaces prévues en extension aux besoins et de phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU, et ce d'autant que votre projet vise à stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols de ces dernières années ». Cet avis appelle également votre attention sur certains secteurs en urbanisation linéaire qu'il conviendrait de limiter.

À la lecture des documents que vous m'avez transmis, certains secteurs m'interpellent eu égard au stock important déjà ouvert à l'urbanisation et leur rythme de commercialisation. A titre d'illustration, concernant la zone d'activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, il semblerait opportun de classer en 2AU les parcelles que vous souhaitez ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du PLUi. Elles pourront être classées 1AU ultérieurement, en fonction de la commercialisation des zones déjà ouvertes. Cela permettrait de mettre en adéquation la volonté de limiter la consommation d'espace tout en répondant aux besoins de développement économiques de votre territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles, comme à Chissay-en-Touraine, Bourré ou Saint-Georges-sur-Cher ne semble pas opportune, car elles sont situées à l'extrémité de zones bâties et renforcent ainsi l'urbanisation linéaire.

Compte tenu de ces différentes réserves, je ne suis pas en mesure de vous accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée, pour l'ensemble des parcelles induites par votre zonage. Une analyse au cas par cas ne serait par ailleurs possible que sur la base d'un tableau complet de chaque parcelle ou zone ouverte à l'urbanisation par le PLUi et soumise à dérogation, en justifiant chacune des demandes. Ainsi, mes services seront en capacité de les analyser, au regard des critères définis par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

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

*Je reste bien sûr à votre disposition pour  
rechercher avec vous des solutions dans  
le cadre ainsi défini !*

Le Préfet,



Yves ROUSSET

470



SERVICE SÉCURITÉ GESTION ET ENTRETIEN

Blois, le 08 AOUT 2019

470

Hôtel du département  
Place de la République  
41020 Blois Cedex

Bureaux ouverts au public  
du lundi au vendredi  
de 9 h à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30

SH/NB - Affaire suivie par Sandrine Hurel (77)  
Tél : 02 54-58-54-99

Monsieur Jean-Luc BRAULT  
Président  
Communauté de communes  
Val-de-Cher-Controis  
15A rue des entrepreneurs  
41700 CONTROIS-EN-SOLOGNE

**Objet :** PLUI communauté de communes du val-de-cher-Controis

Monsieur le Président,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Val-de-Cher-Controis concernant les huit communes de l'ex-communauté de communes du Cher à la Loire a été étudié par mes services.

Ce dossier n'appelle pas de remarque particulière ; c'est pourquoi, j'émet un avis favorable.

Pour votre information, le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) en annexe au PLUi peuvent être fournis, celui-ci constituant un outil de sauvegarde des chemins et participant à la préservation du cadre de vie des habitants de la communauté.

Des données numériques de ce plan peuvent également vous être envoyées sur simple demande.

Les services du conseil départemental restent à votre disposition pour vous apporter tout renseignement qui vous serait utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguées.

**Le président du conseil départemental,**

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation  
L'adjoint au DGA aménagement du territoire,

  
Christian VIROULAUD

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mil dix-neuf, le 11 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, dûment convoqué le 4 avril 2019, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de son Maire.

**Présents** : AUBERT Lolita, BARBOUX Hervé, BOYFINI TENGAYE Never, CHANCELIER François, CHIDAINÉ Jocelyne, DÉCHAMPS Nathalie, DUBREUIL Jean-Paul, GERMAIN Pascal, GESMIER Francis, LACROIX Eric, LE FRÊNE Patrick, LORTHIOS Claudette, LUNAIS Elisabeth, METIVIER Fabien, THIBAUT Alain

**Formant la majorité des membres en exercice.**

**Procurations** : /

**Absents excusés** : /

**Invité** : BESSIN Philippe, Inspecteur Divisionnaire responsable de la trésorerie de Montrichard.

M METIVIER Fabien a été nommé secrétaire à l'unanimité.

<b>Nombre de Membres en exercice :</b>	<b>15</b>	<b>Votes Pour :</b>	<b>15</b>
<b>Nombre de Membres présents :</b>	<b>15</b>	<b>Votes Contre :</b>	<b>0</b>
<b>Nombre de suffrages exprimés :</b>	<b>15</b>	<b>Abstention :</b>	<b>0</b>

**Délibération n° 2019/40**

**OBJET : ARRÊT DE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'EX-CHER A LA LOIRE**

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRE ;

VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1er janvier 2018,

VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

**CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

**CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

*Après en avoir délibéré, le conseil municipal émet :*

**Un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.

**De transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

A Vallières-les-Grandes, le 11 avril 2019.

Le Maire, Patrick LE FRÈNE



Transmis au Représentant de l'État le 30 AVR. 2019, publié le 30 AVR. 2019.  
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État

DEPARTEMENT  
LOIR ET CHER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 21 mars 2019

MAIRIE  
CHISSAY EN TOURAINE  
41051



**Délibération n° 2019/05**

L'an deux mil dix-neuf, le 21 mars, le Conseil Municipal de la commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Philippe PLASSAIS, Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION : 13/03/2019**

**ETAIENT PRESENTS :** M. PLASSAIS Philippe, M. PELLÉ Gilles, M. MARLE Michel, Mme DORNE Laurence, Mme VIDALLET Caroline, M. PLAUT-AUBRY Richard, Mme BESSARD Nicole, Mme SIMIER Catherine, M. CHARRIER Maxime, Mme BAK Stéphanie, M. LE PETIT Michel.

**ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS :**

M. VERRIER Julien, M. MARTIN Pierre.

**ETAIENT ABSENTS NON EXCUSÉS :**

M. MIJEON Jean-Michel, M. COSNIER Régis.

**POUVOIRS :**

M. VERRIER Julien a donné pouvoir à M. PELLÉ Gilles.

La séance a été ouverte sous la présidence de M. PLASSAIS Philippe, Maire.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Secrétaire de séance : Mme SIMIER Catherine.

## **Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire,**

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L. 153-17, et R151-3 ;

Vu la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire de Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,

Vu les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible,

Vu le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

Vu le débat qui a eu lieu le 05 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

Vu la délibération n° 25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

**Considérant** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

**Considérant** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes et donner son accord afin que soit transmise la délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés :

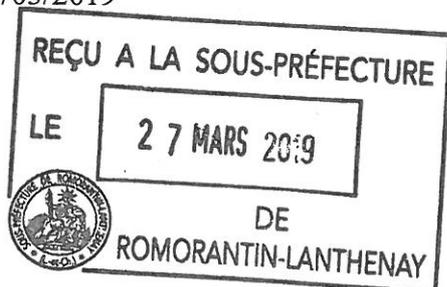
Pour: 12

Contre: 0

Abstention: 0

Emet un avis favorable au projet du PLU arrêté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Acte rendu exécutoire après  
Transmission en Préfecture de Blois  
Le 26 /03/2019  
Publié le 26/03/2019



Pour copie conforme  
Le Maire,  
M. PLASSAIS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DÉLIBÉRATION N° 2019/18**

L'An deux mil dix-neuf, le seize avril à dix-huit heures trente  
Le Conseil Municipal de la Commune de Faverolles-sur-Cher  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie  
sous la présidence de M. Bernard GIRAULT, Maire.

**OBJET : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS : PROJET PLUi**

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15  
Date de convocation du Conseil Municipal : 9 avril 2019

**PRESENTS** : Bernard GIRAULT, Jean-Michel VRILLON, Yvette MERCIER, Olivier RACAULT, Elisabeth AUGÉ, Jean-Claude COUTANT, Maryse MARCHAIS, Jean-Yves MARTINEAU, Lionel MORIN, Nathalie PERRET, Jean-Michel VALADE, Nathalie VIGNEAU, Brigitte VOLET

**PROCURATIONS** : Sylvie MARCONNET à Yvette MERCIER, Philippe BAN à Maryse MARCHAIS

Monsieur Lionel MORIN a été élu secrétaire de séance.

<b>VOTE</b>	<b>POUR : 15</b>	<b>CONTRE : 0</b>	<b>ABSENTATION : 0</b>
-------------	------------------	-------------------	------------------------

- **VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- **VU** la délibération du 9 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- **VU** l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- **VU** la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- **VU** les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- **VU** le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- **VU** le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- **VU** la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- **VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

- **VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres ou représentés, le Conseil municipal **DÉCIDE** :

- **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **DE TRANSMETTRE** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Pour extrait certifié conforme  
Faverolles-sur-Cher, le 30 avril 2019

Le Maire,



Bernard GIRAULT

Transmission au Représentant  
de l'Etat le : 04 MAI 2019

Publication en mairie le : 04 MAI 2019

**Séance du 3 avril 2019**

**Conseillers Municipaux**

**En exercice : 23**

**Présents : 20**

**Procuration : 1**

**Votants : 21**

**Date de convocation : 29 mars 2019**

**Date d'affichage : 29 mars 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le trois avril, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jacques PAOLETTI.

**Présents :** THIELIN Yannick, MARTIN Sabine, CLICHY Bernard, DALUZEAU Véronique, SAUVAGEAU Christiane, DECAUDAIN Marie, CORTIER Gérard, VIDAL Marie France, ROBIN Jacqueline, SIMOES Nelson, GAUTHIER Philippe, MEUNIER Véronique, BAUDRAN Éric, BORIE Alain, GASSELIN Sophie, , PONTLEVOY Emmanuel, COMODE Romain, JOUANNEAU Jean François, BARILLET Laurence.

**Absent(e) excusé(e) :** BARBIER Vincent, ARETHUSE Charles (*procuration à GASSELIN Sophie*) GIRAUD-MONTAGNE Mirabelle.

**Secrétaire de Séance :** Yannick THIELIN

**ARRET DE PROJET DU PLUI EX CHER A LA LOIRE**

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

**VU** la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

**VU** l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

**VU** la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,

**VU** les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

**VU** le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

**VU** le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**VU** la délibération n°16Q17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

**VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

2018 SG SC 33

**CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

**CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal

Après en avoir délibéré

**POUR 20 – ABSTENTION 0 – CONTRE 1**

- **EMET un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **TRANSMET** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

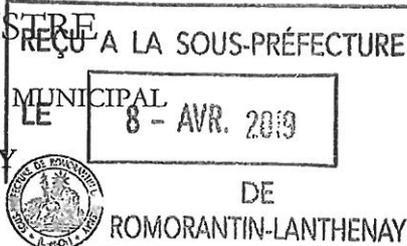
Pour copie conforme  
Au registre des délibérations



Le Maire,  
**PAQUETTI**

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE



DEPARTEMENT

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LOIR ET CHER

DE LA COMMUNE DE PONTLEVOY

Séance du 29 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf et le **vingt-neuf mars** à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean Louis BERTHAULT.

Date de la convocation : 25/03/2019

Présents : Mmes SOMMIER, BARBOUX, OLIVIER, COURATIN, GUILBAUD, GUEHL,

Mrs. ARMAND, GUESNARD, BIGOT, BOURDIN, GUILLO Antony, GUILLOT Daniel,

Absents excusés : Mme MARTINS pouvoir à Mme BARBOUX ; Mmes ; Mme NOUAILLE, pouvoir à Mme GHUEL ; M. LELOIR, M. TERRIER pouvoir à M. BERTHAULT ; M. LELOIR pouvoir à M. GUESNARD ; Mme CHARMOY ; M. MICAS

Mme BARBOUX a été nommée secrétaire de séance.

**18 – Objet : PLUi – avis sur le projet arrêté par la Communauté de Communes**

- VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,
- VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- VU la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;
- VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal émet à l'unanimité :

- **Un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **Demande de transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Acte rendu exécutoire  
après transmission en Préfecture  
le  
et publication ou notification  
du

Pour copie conforme  
Le Maire



Jean Louis BERTHAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



L'an deux mil dix-neuf, le 5 mars à 18h30, le conseil municipal de la commune de Saint Julien de Chédon, dûment convoqué le 1<sup>er</sup> mars 2019, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence du maire, M. Bernard CHARRET.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14.

Présents : B. CHARRET, A. DUVOUX, J. DESTOUCHES, C. VIOU, N. LAURENT, T. BROSSIER, M. LEPLARD, O. JUSZKIEWICZ, F. LANTIGNY.

Absents : V. HOURY, L. CUISINIER, A. LE PELTIER, F. RAYMOND, L. CHA.

Pouvoirs : 1 pouvoir, F. RAYMOND à T. BROSSIER.

Mme O. JUSZKIEWICZ a été élue secrétaire.

### Délibération N° D20190305-011

#### Arrêt de projet du PLUi

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

**VU** la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

**VU** l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

**VU** la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,

**VU** les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

**VU** le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

**VU** le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

**VU** la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

**VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

**CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

**CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal :

- **émet un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **charge M. le Maire de transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

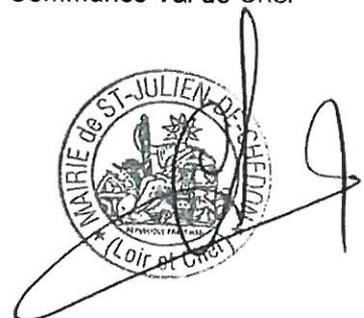
Vote : 10 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention.

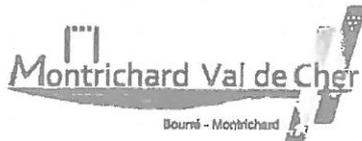
Fait et délibéré en séance le 5 mars 2019.

Publié, certifié exécutoire et transmis en sous-préfecture le 7 mars 2019.

Pour extrait conforme.

Le Maire, Bernard CHARRET





Mairie de Montrichard Val de Cher  
25 rue Nationale  
41400 MONTRICHARD

### Extrait du Registre des Délibérations

L'An deux mil dix-neuf, le 14 du mois de mars à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de Montrichard Val de Cher, dûment convoqué le 07 mars 2019, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances en session ordinaire, sous la présidence de Damien HÉNAULT, Maire.

**PRÉSENTS** : M. LE MAIRE – M. BOISBOURDIN – Mme BOURREAU – M. BRISARD – M. CAILLET – Mme CANTIN – Mme CARRÉ – Mme COUCHARRIÈRE – M. COURTAULT – M. DUMONT-DAYOT – Mme ESNARD – Mme FIDRIC – M. FOUILLET – Mme FRANCE – M. GAUTHIER – M. GEFFARD – Mme GILLES – Mme JOSSELIN – M. LANGLAIS – M. MARTIN – Mme MONSALLIER – M. PILLAULT – Mme PLATTEAU – M. PROU – M. SIMIER – Mme SIMON

### **ABSENTS** :

Mme AÏDI donne pouvoir à M. GAUTHIER  
Mme BAUDRY donne pouvoir à Mme CARRÉ  
M. CHARRET donne pouvoir à M. COURTAULT  
M. GAGNEUX donne pouvoir à M. HÉNAULT  
M. GUINCHARD donne pouvoir à M. LANGLAIS  
M. KERMORVAN donne pouvoir à M. DUMONT-DAYOT  
M. PASNON donne pouvoir à Mme ESNARD  
M. RAYNAL donne pouvoir à Mme PLATTEAU  
Mme NÉDEY  
M. ROUGERON  
Mme VASSEUR

M. CAILLET est désigné secrétaire de séance

Question n° 17

### **OBJET : PLUI EX COMMUNAUTE DU CHER A LA LOIRE – BILAN DE CONCERTATION**

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;  
Vu la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;  
Vu l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRE ;  
Vu la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,  
Vu les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;  
Vu le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

Vu le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;  
Vu la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;  
Vu la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;  
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;  
Considérant le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;  
Considérant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,

**ÉMET** un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

**DECIDE** de transmettre cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Fait et délibéré à Montrichard val de Cher, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour expédition conforme  
Montrichard Val de Cher, le 14 mars 2019  
Le Maire  
Damien HÉNAULT





DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
de MONTHOU SUR CHER  
N° 66/2019  
-----

Certifié exécutoire par le Maire,  
le ~~Président~~  
Compte-tenue de la réception  
en Préfecture le 25.03.19  
et de la publication le 28.03.19  
Le Maire, ~~Président~~

Séance du 14 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf, le quatorze du mois de mars à dix-neuf heures, le conseil municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-François MARINIER, Maire.

Etaient présents : Mme MARTEAU, MM CHANTELOUP, DESLOGES, Adjoint, Mmes BRETONNEAU, CHMIEL, EPRON, LACHÉ, VASLIN, MM BOUCHER, GENDT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents : Mme NATURELLE, MM JOLY, LABORDE

Procurations : Mme NATURELLE à M. CHANTELOUP

Convocation : 07.03.2019

Secrétaire de séance : M. CHANTELOUP

Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :



- VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018,
- VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

- **VU** la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- **VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;
- **VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le conseil municipal procède au vote :

Pour : 8                      Contre : 2              Abstention : 2

Le conseil municipal émet :

- **Un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **De transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Fait et délibéré à Monthou sur Cher,  
Le 14 mars 2019  
Le Maire,  
**Jean-François MARINIER**

