

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

ETUDE LOI BARNIER CONCERNANT LE SECTEUR DU CLOS DES RAIMBAUDIÈRES

066



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

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 27 MARS 2017

L'an deux mille dix-sept, le 27 Mars à 18 h 00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du VAL-DE-CHER-CONTROIS s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Contres, sous la Présidence de Monsieur BRAULT Jean-Luc, le Président :

Etalent présents : Les délégués des communes de :

ANGE	JOUAN Daniel (Suppléant)	NOYERS/CHER	SARTORI Philippe
CHATEAUVIEUX	SAUX Christian	OISLY	BOUHIER Sylvie
			LELIEVRE Jean-Jacques
CHATILLON/ CHER	JULIEN Pierre	OUCHAMPS	JOLY Florence
	LHUILIER Laure	PONTLEVOY	SIMON André
CHEMERY	CHARLES Françoise		BERTHAULT Jean-Louis
CHISSAY-EN-TOURAIN	PLASSAIS Philippe	POUILLE	OLIVIER Christine
CHOUSSY	---		GOUTX Alain
CONTRES	BRAULT Jean-Luc	ROUGEOU	JOULAN Bénédite
	DELORD Martine	SAINT-AIGNAN/CHER	SAUQUET Claude
	MARILLEAU Isabelle		GOMES DE SA Zila
	COLLIN Guillaume	SAINT-GEORGES/CHER	TROTIGNON Xavier
COUDES	PENNEQUIN Elisabeth	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON	PAOLETTI Jacques
COUFFY	EPIAIS Jean-Pierre	SAINT-ROMAIN/CHER	ROBIN Jacqueline
FAVEROLLES-SUR-CHER	GIRAULT Bernard	SASSAY	GAUTHIER Philippe
FEINGS	MICHOT Karine	SEIGY	CHARRET Bernard
FOUGERES/BIEVRE	MARTELLIERE Eric	SELLES/CHER	---
FRESNES	DYE Jean-Marie		TURMEAUX Sylviane
GY-EN-SOLOGNE	COLONNA Anne-Marie		BOIRE Jacky
LASSAY/CROISNE	GAUTRY François		MONCHET Francis
MAREUIL/CHER	ALMYR Jean-Claude		LATOUR Marlène
MEHERS	CHARBONNIER François		MARGOTTIN Gérard
MEUSNES	SINSON Daniel	COCHETON Stella	
MONTHOU-SUR/CHER	MARINIER Jean-François	BERNARD Bruno	
MONTRICHARD- VAL-DE-CHER	JANSSENS Jean-Marie	BOYER Danielle	
	LANGLAIS Pierre	SOINGS/EN/SOLOGNE	BIETTE Bernard
	DUMONT-DAYOT Michel	THENAY	DELALANDE Anne-Marie
	FIDRIC Dominique	THESEE	ROINSOLLE Daniel
	SIMIER Claude	VALLIERES-LES-GRANDES	CHARLUTEAU Daniel
			GESMIER Francis (suppléant)

Etalent absents excusés : Les délégués des Communes de : ANGE : M. DEFORGES Jacky - CHOUSSY : M. GOSSEAUME Thierry
SAINT-ROMAIN/CHER : M. TROTIGNON Michel - VALLIERES-LES-GRANDES: M. LE FRÉNE Patrick -

Madame MICHOT Karine est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance ce qu'elle accepte.

Absents avant donné procuration :

Monsieur GOSSEAUME Thierry à Madame JOULAN Bénédite

N°27M17-24'

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-SUR-CHER**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 et R.153-16 ou R.153-17 ;
- Vu l'arrêté communautaire n° 2016-1117 en date du 17 novembre 2016 prescrivant l'enquête unique, qui s'est déroulée du lundi 12 décembre 2016 au mercredi 11 janvier 2017, portant sur l'intérêt général du projet d'extension de la zone d'activités « le clos des Raimbaudières » à Saint-Georges-sur-Cher ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant création du nouvel EPCI à fiscalité propre Issue de la fusion des communautés de communes du Val de Cher Controis et du Cher à la Loire ;

- Vu les statuts de la Communauté de Communes Val de Cher-Controls annexés à l'arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 ;
- Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Georges-sur-Cher, approuvé le 15 juin 1990, modifié le 25 avril 2001 et mis à jour le 26 novembre 2015 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Georges-sur-Cher en date du 21 mai 2014 approuvant le lancement d'une procédure de déclaration de projet pour modification du POS ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du Cher à la Loire du 09 février 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Vu l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 05 octobre 2016 ;
- Vu les conclusions du commissaire enquêteur en date du 08 février 2017 ;

Monsieur le Président indique que conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil communautaire se prononce sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher ;

Le Président précise les motifs et considérations qui justifient le caractère général du projet et indique les modifications apportées au projet après enquête publique ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et considérant que le présent projet est d'intérêt général, le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Approuve la procédure de déclaration de projet qui met en compatibilité le projet avec le plan d'occupation des sols de Saint-Georges-sur-Cher ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet :
 - d'une transmission aux services préfectoraux de Loir-et-Cher,
 - d'un affichage pendant un mois à la mairie de Saint Georges sur Cher et au siège de la Communauté de communes Val-de-Cher-Controls,
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
 - d'une publication pour information au Recueil des Actes Administratifs (RAA) du département de Loir-et-Cher.

Le dossier de déclaration de projet sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Georges-sur-Cher, au siège de la Communauté de communes de Val de Cher-Controls, à la Sous-Préfecture de Romorantin-Lanthenay aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de la réception par le représentant de l'Etat.

Copie conforme au registre
Contres, le 12 avril 2017

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception à la Préfecture

Accusé de réception en préfecture 041-200040863-20170327-27M17-24BIS-DE Date de télétransmission : 13/04/2017 Date de réception préfecture : 13/04/2017
--

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS DE SAINT- GEORGES-SUR-CHER

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « LE CLOS DES RAIMBAUDIÈRES »

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire

en date du 27 mars 2017

approuvant la déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du POS de Saint-
Georges-sur-Cher.

Le Président,

Jean-Luc BRAULT



LE MAITRE D'OUVRAGE



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

Communauté de Communes Val de Cher Controis

15 A, Rue des Entrepreneurs

41700 Contres

L'EQUIPE



L'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



THEMA Environnement

1 mail de la Papoterie

37170 CHAMBRAY LES TOURS

CONTEXTE.....	4
PRESENTATION DU PROJET.....	6
PERIMETRE D'ETUDE	6
PROJET.....	10
RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	13
MISE EN COMPATIBILITE DU POS.....	15
EVOLUTION DU ZONAGE.....	17
EVOLUTION DU REGLEMENT.....	19
DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE.....	22
ETUDE L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME	23
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25

CONTEXTE

La commune de St-Georges-sur-Cher dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 15 juin 1990, qui a fait l'objet d'évolutions depuis cette date.

Dans le cadre des compétences obligatoires « aménagement de l'espace », la Communauté de communes du Cher à la Loire est devenue compétente en matière de planification urbaine. Par délibération en date du 9 février 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément à l'article 13 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 a permis de suspendre la caducité du POS au 1^{er} janvier 2016 comme le prévoyait la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, et de la reporter au 1^{er} janvier 2020.

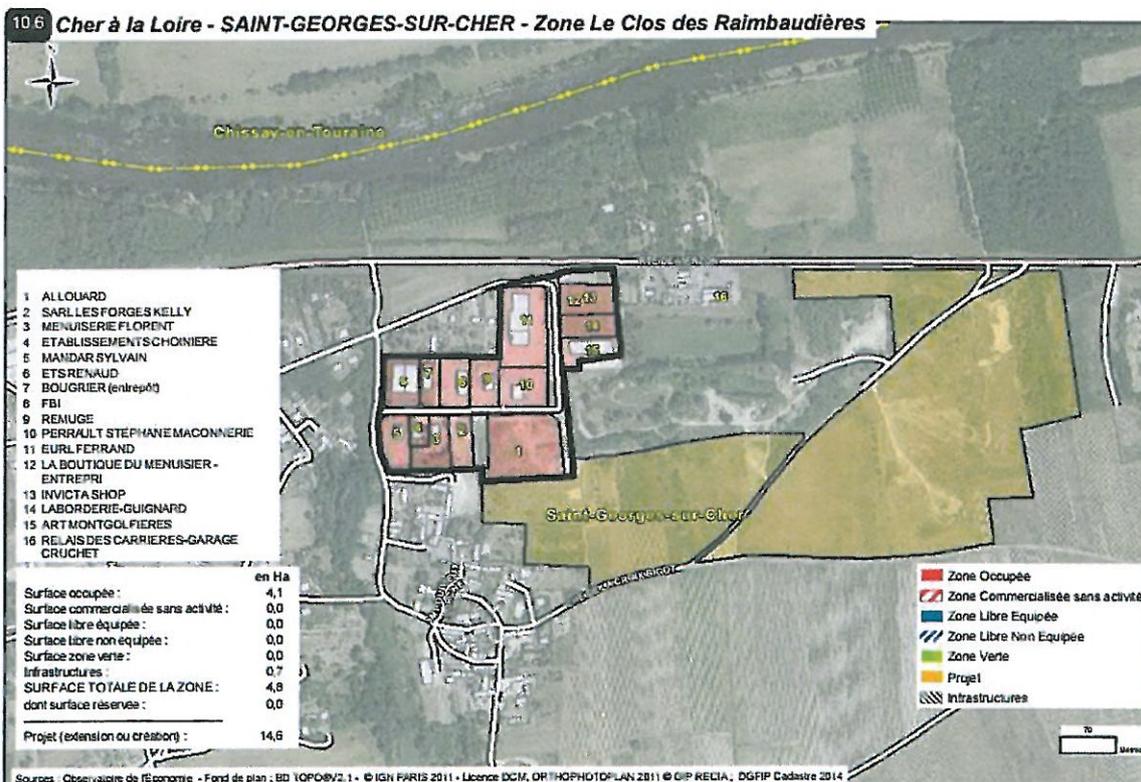
Porté par la Communauté de communes du Cher à la Loire, le projet d'extension de la zone d'activités « Le Clos des Raimbaudières » nécessitait une mise en compatibilité du POS de Saint-Georges-sur-Cher, possible uniquement au moyen d'une procédure de déclaration de projet. Par délibération du 21 mai 2014, le conseil municipal de Saint-Georges-sur-Cher avait délibéré en ce sens.

A la suite de l'arrêté préfectoral n° 2014335-0011 du 1^{er} décembre 2014 actant du transfert de la compétence urbanisme à la Communauté de communes du Cher à la Loire, cette dernière a conduit la procédure jusqu'à sa fusion avec la Communauté de communes Val de Cher Controis au 1^{er} janvier 2017. La Communauté de communes du Cher à la Loire ayant conduit la procédure jusqu'à l'enquête publique, il est conservé dans le dossier les références à cette entité administrative aujourd'hui intégrée au Val de Cher Controis.

La dénomination Communauté de communes du Cher à la Loire fait donc référence au territoire formé des communes de Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes.

4

Afin de faire face au tarissement des disponibilités foncières au sein de la zone d'activités « Le Clos des



Dé

Raimbaudières » à St-Georges-sur-Cher, la Communauté de communes du Cher à la Loire a souhaité recourir à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de St-Georges-sur-Cher.

D'une superficie de 4,8 ha, la zone d'activités « Le Clos des Raimbaudières » est occupée à 100% ; elle accueille 15 entreprises pour un total de 35 emplois (source : Observatoire de l'Economie et des Territoires – Juillet 2015).

Initiée dès 1989, cette zone a fait l'objet d'une première extension aménagée en 2009 pour une superficie commercialisable de 2,1 ha. Les 6 lots de cette extension ont été commercialisés en l'espace de 2 ans (2010-2011).

A l'échelle du territoire communautaire, les 6 zones d'activités ne disposent plus que de 3,3 ha de surfaces libres équipées :

- 1,7 ha au sein de la ZA du Haut de la Plaine St-Gilles à Pontlevoy,
- 1,1 ha au sein de la ZA de la Chambaudière à Monthou,
- 0,5 ha au sein de la ZA du Clos de la Bonneterie à Montrichard,

ce qui correspond à 3 ans de commercialisation foncière, au regard du rythme de commercialisation observé sur le territoire entre 2006 et 2014 (9 ha commercialisés en 9 ans, soit une moyenne de 1 ha par an), mais toute l'offre encore disponible se situe en rive droite du Cher, dans des zones difficilement accessibles pour les poids lourds en provenance de l'autoroute A 85 ou de la RD 976 du fait des gabarits et des limitations de tonnage affectant les ponts franchissant le Cher à Bourré, Chissay ou Montrichard.

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » doit permettre de satisfaire quelques besoins endogènes supplémentaires d'activités artisanales et de répondre à des besoins croissants d'entreprises de services en quête de visibilité aux abords de la RD 976. Ce projet pourrait également permettre à la collectivité d'accompagner les porteurs de projet au travers d'initiatives publiques en matière d'immobilier d'entreprises (atelier-relais, village d'entreprises, pépinière d'entreprises), voire de se constituer une réserve foncière permettant de répondre le moment venu aux besoins de développement d'activités industrielles locales en expansion.

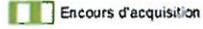
PRESENTATION DU PROJET

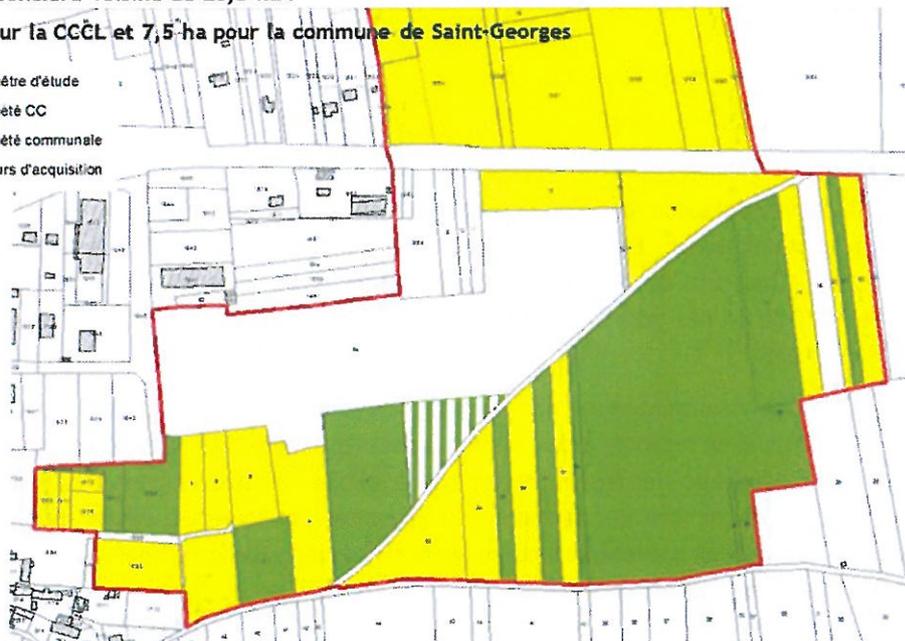
PERIMETRE D'ETUDE

A elles deux, la commune de St-Georges-sur-Cher et la Communauté de communes du Cher à la Loire ont fait l'acquisition d'une vingtaine d'hectares à l'est de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », de part et d'autre de la RD 976.

Maîtrise foncière voisine de 20,5 ha :

13 ha pour la CCCL et 7,5 ha pour la commune de Saint-Georges

-  Périmètre d'étude
-  propriété CC
-  propriété communale
-  Encours d'acquisition



Ces acquisitions foncières concernent pour une bonne partie d'anciennes carrières à ciel ouvert aujourd'hui abandonnées ayant permis l'extraction du tuffeau jaune (pierre de St-Georges).

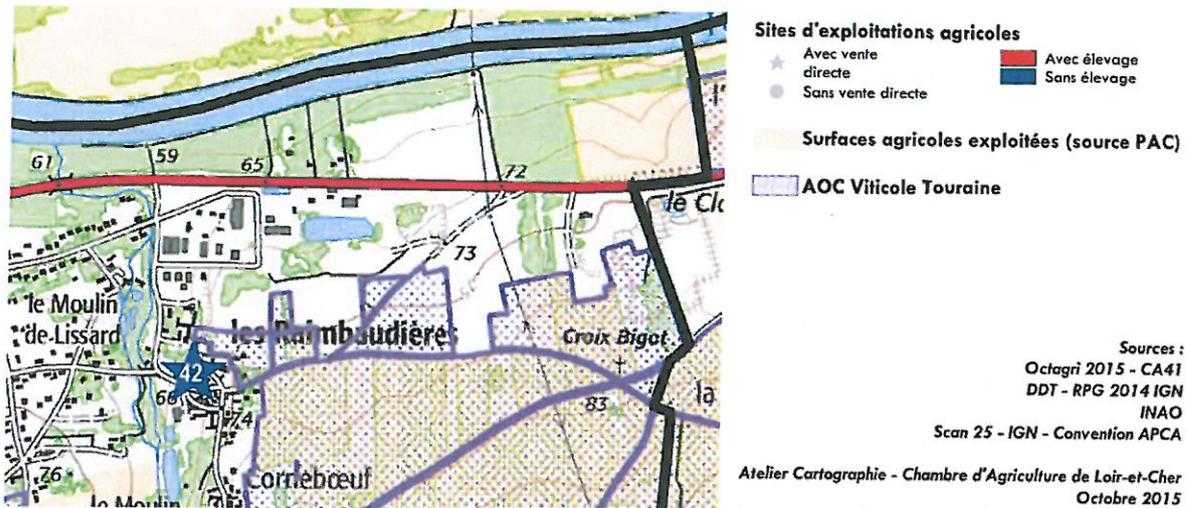
Etat parcellaire réalisé en février 2015

6

SYNTHÈSE DES TERRAINS EXPLOITÉS AVEC REMBLAIS

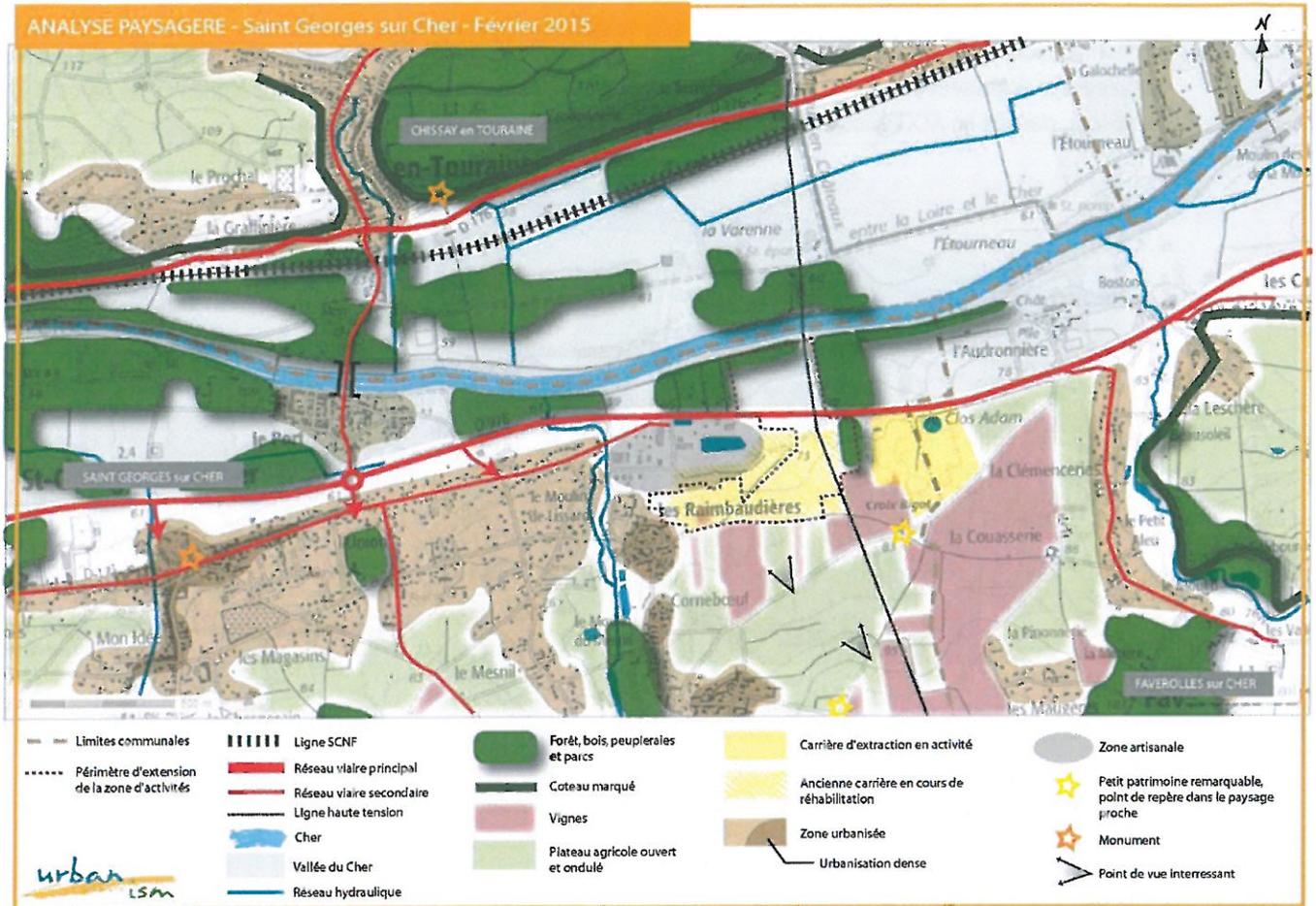


Concernant pour une bonne partie d'anciens sites d'extraction, le projet d'extension de la zone d'activités s'intéresse à des parcelles délaissées par l'agriculture. La dernière parcelle viticole située au Carroi de St-Aignan sur la parcelle ZX 2 (34a64ca), classée en AOC viticole Touraine, a été arrachée (pour être replantée ailleurs).



Au sein du périmètre d'étude, THEMA Environnement a réalisé un recensement des enjeux environnementaux, dont les principaux sont :

- le risque d'inondation dans la vallée du Cher (PPRi), qui affecte une bonne partie des surfaces au nord de la RD 976 ;
- le repérage de deux zones humides pédologiques ;
- le signalement d'une zone de stockage de déchets non dangereux, dont les ordures ménagères ;
- l'importance des stations d'Origan commun, habitat favorable à l'Azuré du serpolet, papillon protégé à l'échelle nationale et européenne ;
- l'observation de la Vergerette âcre (déterminante ZNIEFF en région Centre) et d'un pied d'Orchis pyramidal, espèce végétale protégée à l'échelle régionale ;
- le trafic circulant sur la RD 976 (de l'ordre de 6.000 véhicules/jour en moyenne annuelle, dont 12% de poids lourds), voie classée à grande circulation ;
- l'intégration paysagère du projet depuis la RD 976 (traitement de l'entrée de bourg) ainsi que depuis le coteau viticole (traitement de la transition avec le vignoble au long du chemin de la Croix Bigot).



8

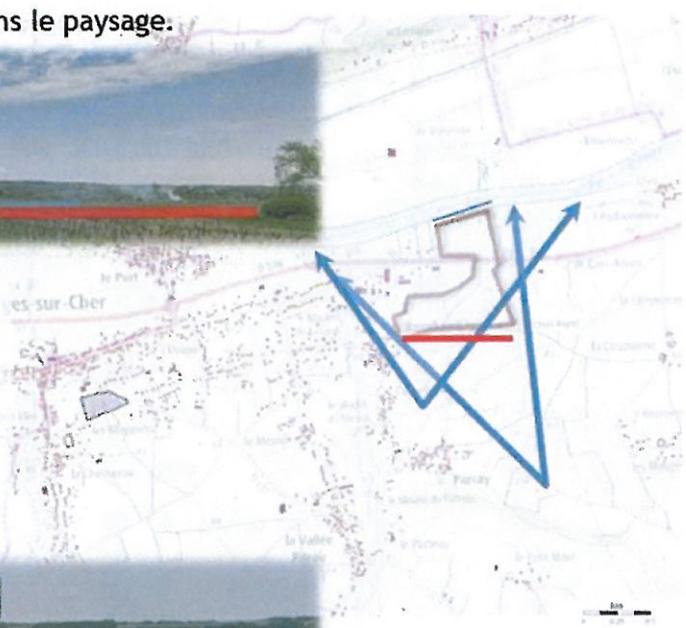
Reportage photographique - le site dans le paysage:



Les covisibilités sont rares sur le site, enclavé qu'il est dans un univers de rideaux d'arbres plus ou moins épais.

Seules les vues depuis le coteau sud, avec son paysage très ouvert (vignoble très peu boisé), permettent dans la distance d'identifier clairement le site, coincé qu'il est entre ligne HT, peupleraie de bord de Cher et ourlet de ville.

Les voies et chemins ruraux qui sillonnent le coteau offrent aujourd'hui de jolis points de vue sur la vallée et le coteau de Chissay (château).



Reportage photographique - le site de l'intérieur

COUEST



Le long de la lisière urbaine, les terres agricoles sont des pâtures à chevaux et des vergers en fin de vie. En contrebas, on distingue les bâtiments de la zone artisanale toute proche. Entre les deux, des terres en friches sont remblayées régulièrement.



En regardant vers l'est, c'est le vignoble qui domine. Les terres hautes, plus sèches et ensoleillées regroupent l'essentiel des terres à vignes. A gauche du chemin, une parcelle résiste au milieu des pâtures.

Les arbres sont rares. A la croisée des chemins, on peut identifier un châtaigner ou un noyer.



LEGENDE PLANTATIONS :

-  Traitement paysager enherbé de type prairial complété de massifs arbustifs et/ou de plantations arborées
-  Plantations arbustives basses, couvre-sol, ...
-  Plantations de type haie bocagère
-  Plantations de vivaces (Origan, Thym serpolet)
-  Espace enherbé
-  Conservation de la strate arbustive existante
-  Plantations de strate arbustive complémentaire
-  Plantation de boisement
-  Plantations d'arbres tige
-  Plantations de baliveaux
-  Plantations d'arbres fruitiers
-  Ligne électrique THTA : servitude à préciser (Plantations, constructibilité,...)
-  Continuité piétonne
-  Cheminement piéton à conserver



Compte tenu du caractère inondable d'une bonne partie des terrains situés au nord de la RD 976 et du caractère chahuté des terrains aux abords de la RD (présence d'une ancienne carrière intégrant dorénavant une zone humide pédologique), le projet d'aménagement d'une zone d'activités au nord de la RD a été très vite abandonné. Il ne subsiste plus aujourd'hui dans cette zone que l'implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Le projet de ZA proprement dit n'intéresse donc plus que les parcelles situées au sud de la RD 976.

La parcelle de près de 5 ha située à l'arrière de la station-service et du plan d'eau (ZX 64) n'a pas été intégrée au projet en raison de sa topographie très chahutée et de son encaissement important par rapport aux chemins la bordant. Néanmoins, le projet s'est attaché à ne pas l'enclaver, de manière à garder ultérieurement la possibilité de s'y intéresser.

Au sein du parcellaire maîtrisé par les collectivités (communauté de communes du Cher à la Loire et commune de St-Georges-sur-Cher), le projet diffère également l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise voisine de 5 ha, qui pourrait répondre à l'implantation d'une activité industrielle d'envergure, en raison de besoins d'investigations complémentaires concernant la nature du remblai (jusqu'à 7,5 m d'épaisseur et l'enfouissement de déchets qualifiés de non dangereux). Là aussi, des continuités viaires sont préservées de manière à ne pas hypothéquer une possible extension ultérieure de la zone d'activités.

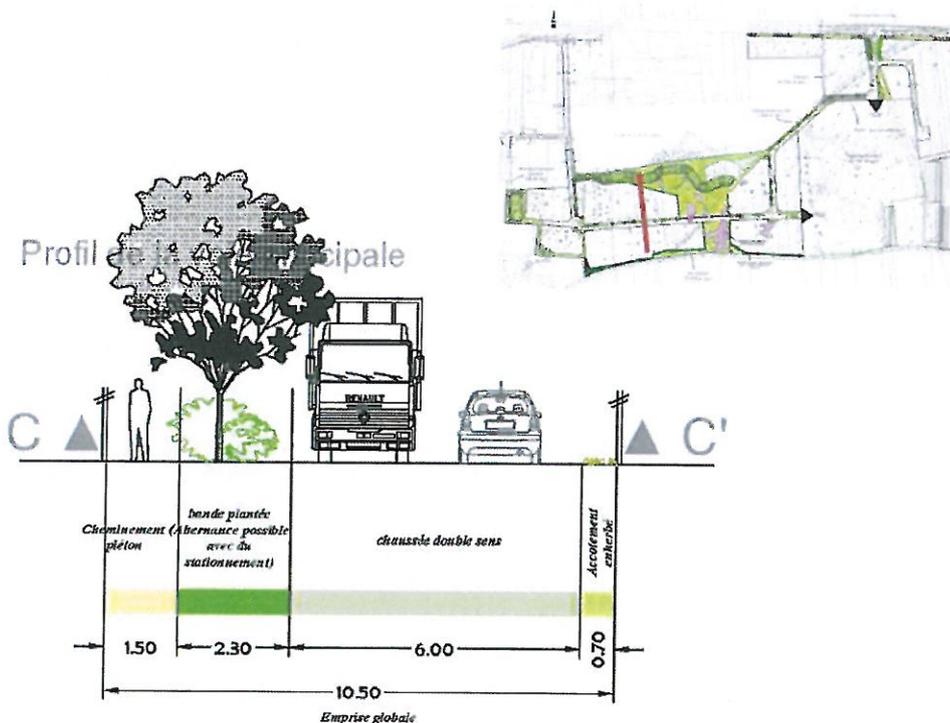
De ce qui précède, le projet d'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » se solde par l'aménagement de deux entités distinctes, une en partie ouest prolongeant la ZA actuelle (emprise voisine de 7 ha), principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales, et une seconde en partie est, aux abords de la RD 976 (emprise voisine de 3,5 ha), davantage vouée aux activités commerciales ou de services ayant davantage besoin de s'implanter aux abords d'axes fréquentés.

DESSERTE DE LA ZA

En l'état actuel, la ZA « Le Clos des Raimbaudières » est desservie depuis le tourne-à-gauche aménagé sur la RD 976 à hauteur du chemin du Port, puis par la rue du Général de Gaulle.

Cette configuration oblige donc les poids lourds fréquentant la zone d'activités à parcourir près de 600 mètres au sein de l'agglomération de St-Georges-sur-Cher et à traverser un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Port et de la rue du Général de Gaulle non conçu pour les poids lourds, et ce à proximité de l'accès à l'ensemble du pôle santé.

Afin de remédier à ce dysfonctionnement, le projet prévoit de desservir la ZA « Le Clos des Raimbaudières » et ses extensions à partir d'un nouveau tourne-à-gauche à aménager sur la RD 976, près de 1,3 km en amont du tourne-à-gauche existant.



Par rapport au profil de la voie desservant l'extension actuelle de la ZA (emprise de 12 mètres), le profil du prolongement de la voirie principale serait réduit à 10,50 mètres, avec une chaussée double sens de 6 mètres d'emprise séparée d'un cheminement piéton par une bande plantée pouvant alterner avec du stationnement.

11

INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

En l'état actuel, la ZA « Le Clos des Raimbaudières » est desservie depuis le tourne-à-gauche aménagé sur la RD 976 à hauteur du chemin du Port, puis par la rue du Général de Gaulle.

Abords de la RD 976

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » au long de la RD 976, voie classée à grande circulation, sera traitée avec soin de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville. Au-delà des emprises de la route départementale (de l'ordre de 19 mètres d'emprise au total), une bande de 5 mètres d'épaisseur sera conservée sur le domaine privé de la Communauté de communes et paysagée (bande enherbée ponctuée de bosquets).

Contact des zones habitées

Les abords verdoyants du hameau des Raimbaudières seront renforcés par un accompagnement végétal dans un registre de verger au contact des zones bâties, ainsi que par le positionnement d'un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement dans le prolongement d'un bassin déjà existant.

Transition avec les zones agricoles

Les abords du chemin de la Croix Bigot feront l'objet d'un traitement paysager de type plantations d'arbres de haute tige (fruitiers) de manière à ne pas former écran et ne pas aggraver le caractère gélif des terres viticoles.

En provenance de Faverolles, les boisements existants à la frange est de l'extension de la zone d'activités feront l'objet d'une protection stricte de manière à préserver les écrans arbustifs et arborés existants.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet d'extension de la ZA intercepte trois bassins versants :

- les eaux de ruissellement de la partie ouest de la zone seront gérées par un bassin contigu à l'ouvrage existant au sein de la ZA « Le Clos des Raimbaudières »,
- les eaux de ruissellement de la partie centrale seront collectées dans un bassin linéaire épousant les courbes de niveau en partie basse de l'opération, aux abords de la carrière non remblayée ; cet équipement interceptera les eaux se déversant aujourd'hui dans la carrière, ce qui permettra d'améliorer la rétention des eaux pluviales et leur réacheminement vers l'exutoire le plus proche,
- les eaux de ruissellement de la partie est transiteront sous la RD 976 avant traitement dans un ouvrage réalisé en deux temps se présentant sous la forme de deux bassins étagés, ce qui permettra de limiter les affouillements et de préserver l'ouverture visuelle sur la vallée du Cher.

PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Afin d'assurer la préservation de l'Azuré du serpolet, papillon protégé à l'échelle nationale et européenne, les plus importantes stations d'Origan commun, habitat favorable à cette espèce, seront conservées au sein d'espaces ouverts non cessibles.

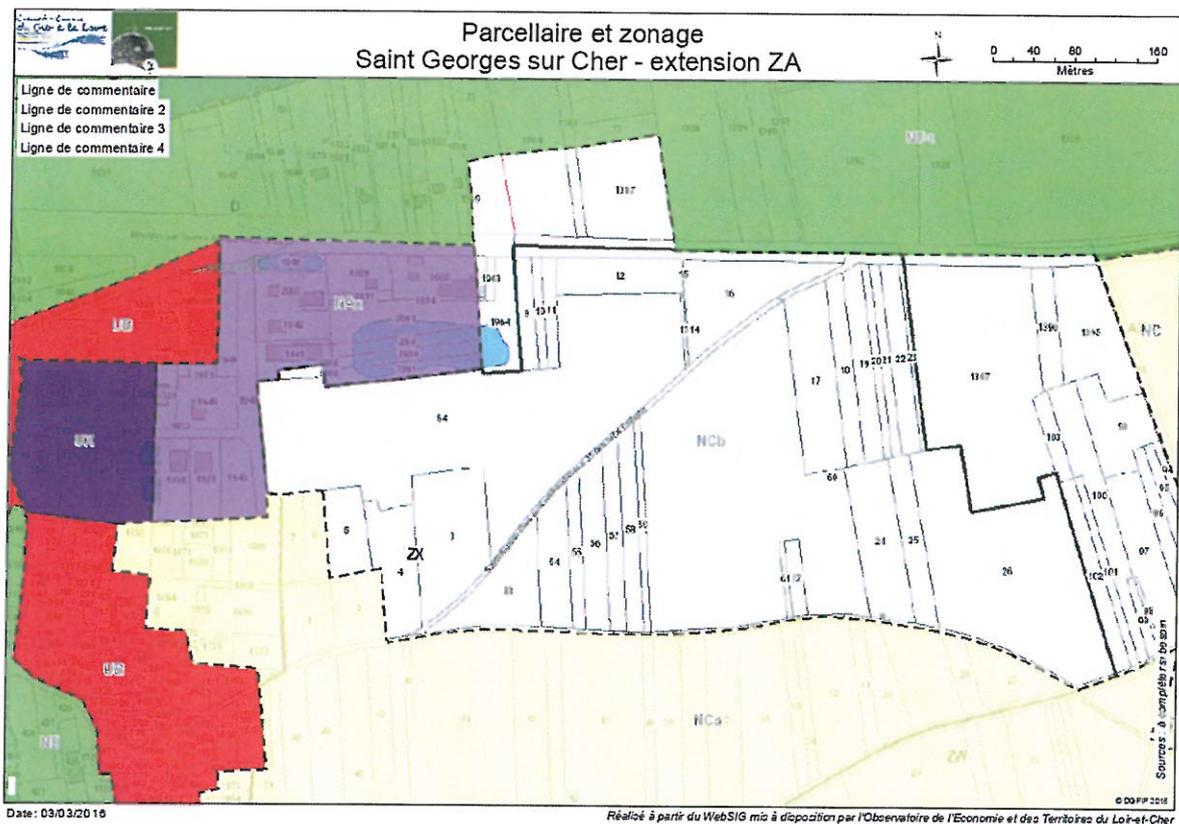
La protection de prairies herbeuses et buissonnantes s'accompagne d'une limitation des espaces cessibles à 7 ha environ.

RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Mise en place par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la révision simplifiée des POS n'est plus possible depuis le 1^{er} janvier 2010. Dès lors qu'un projet porte atteinte à des zones agricoles, naturelles ou forestières, la seule procédure possible pour faire évoluer le POS est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.

En l'occurrence, au sud de la RD 976, le projet affecte des terrains classés au POS de St-Georges en zone NC : NCa (zone agricole de vigne) et NCb (zone de carrière), à basculer en NAX.

Concernant le bassin de rétention des eaux pluviales prévu au nord de la RD 976 au sein du secteur NDa (zone naturelle correspondant à la quasi-totalité de la zone inondable du Val de Cher ; en réalité, le bassin est implanté en dehors de la zone inondable définie par le PPRi de la Vallée du Cher), il n'est pas nécessaire de faire évoluer le POS, l'article ND 1 autorisant les équipements publics ainsi que les constructions, installations ou travaux liés à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements (infrastructure ou superstructure).



13

A l'heure actuelle, la communauté de communes ne dispose plus que de 3,3 ha de surfaces libres équipées au sein des différentes ZA, ce qui correspond à 3 ans de commercialisation foncière (au regard du rythme de commercialisation observé sur le territoire entre 2006 et 2014). Cette offre se situe en rive droite du Cher, dans des zones difficilement accessibles pour les poids lourds en provenance de l'autoroute A 85 ou de la RD 976 du fait des gabarits et des limitations de tonnage affectant les ponts franchissant le Cher à Bourré, Chissay ou Montrichard.

Compte tenu des délais nécessaires à la finalisation des études et à la réalisation des travaux de viabilisation, il devient urgent pour la collectivité de se doter de réserves nouvelles afin de permettre au territoire de pouvoir répondre aux besoins d'installation d'entreprises et par là-même de conserver son équilibre entre emploi et activités (4.896 emplois recensés au sein du territoire du Cher à la Loire pour 5.135 actifs ayant un emploi y résidant en 2012).

Cette offre nouvelle est donc destinée à satisfaire des besoins endogènes supplémentaires d'activités artisanales mais aussi à répondre à des besoins croissants d'entreprises de services en quête de visibilité aux abords de la RD 976.

Outre les réponses apportées à des enjeux sociaux et économiques, ce projet intègre également une dimension environnementale : économie de terres agricoles par une reconversion d'anciennes carrières, maintien de stations propices à la préservation d'une espèce protégée.

Ce projet d'aménagement présente donc bien un intérêt général répondant aux préoccupations de développement durable.

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » requiert une mise en compatibilité du POS :

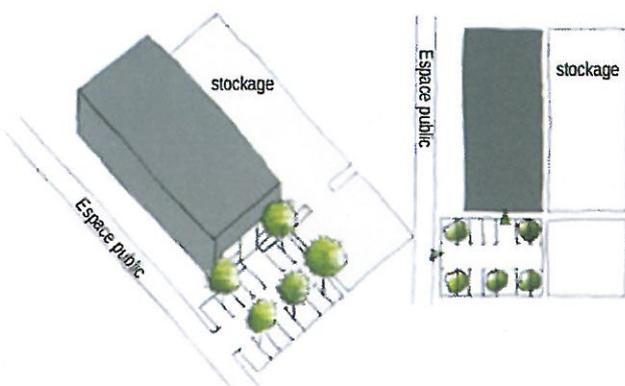
- plans de zonage : extension de la zone NAX au détriment des secteurs NCa et NCb ; ajout d'une trame « espace boisé classé » à la frange est du projet de manière à garantir la préservation des boisements participant de l'intégration paysagère du projet (boisements existants situés hors emprise du projet).
- règlement : modification des articles NAX 6 et 7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Article NAX 6 : « les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX 1.2. Toutefois, pour les constructions éventuellement autorisées, recul de 10 m au moins par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sera respecté. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m de l'axe de la RN 76. Ce retrait peut être ramené à 25 m pour les bâtiments à usage exclusif d'activités ou d'entrepôts ».



L'article NAX 6 impose un recul minimal des constructions de 10 m par rapport à l'alignement des voies, ce qui ne paraît pas nécessairement judicieux ; en effet, le retrait des constructions par rapport à la voie peut s'accompagner de l'implantation de stockages en premier plan peu valorisants (photo prise au sein de la ZA du Clos des Raimbaudières).

Il convient donc de réduire cette marge de recul, tant pour des motifs paysagers que d'économie de la consommation foncière.



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

La réduction du retrait obligatoire pourra permettre des implantations bâties plus proches de la voie, et par là-même de positionner les aires de stockage à l'arrière du bâtiment, qui viendra les masquer depuis la rue.

Source : CAUE du Lot, Fiches thématiques « paysages des zones d'activités »

Par rapport à la RD 976 (ex RN 76), il est proposé de conserver la règle actuelle : « aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m de l'axe de la RN 76. Ce retrait peut être ramené à 25 m pour les bâtiments à usage exclusif d'activités ou d'entrepôts ».

L'extension de la ZA bordant une voie classée à grande circulation, les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-8 du code de l'urbanisme s'appliquent : à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que des réseaux d'intérêt public, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des communes.

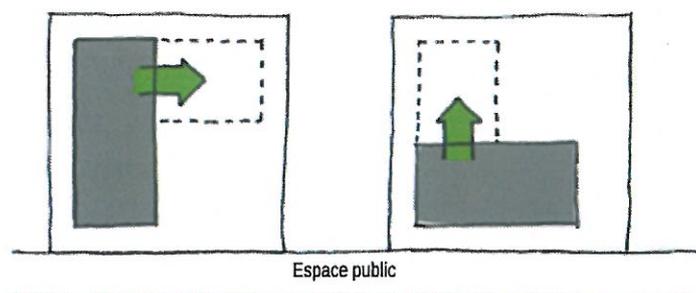
Néanmoins, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article NAX 7 : « les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX 1.2. Toutefois, les constructions éventuellement autorisées, respecteront au moins les distances suivantes :

- 10 m par rapport aux délimitations de zones U,
- 4 m par rapport aux autres limites séparatives ».

L'article NAX 7 impose un recul minimal des constructions de 4 m par rapport aux limites séparatives autres que communes avec une zone U, ce qui ne paraît pas nécessairement judicieux ; en effet, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est consommateur de foncier et une implantation trop « centrale » peut contrarier des possibilités d'évolution ultérieure du bâti.

Il convient donc de réduire cette marge de recul, tant pour des motifs d'anticipation des évolutions ultérieures que d'économie de la consommation foncière.



Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.

► L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre

CARACTERE DE LA ZONE NAX

La zone NAX est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités (industrielle ou artisanales, par exemple).

Dans ce cas, la réalisation de tous les équipements et l'adaptation du parcellaire à une structure urbaine envisagée est obligatoire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone sera interdit.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ART NAX1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe NAX1.2 ci-après :

1 - les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- les lotissements et opérations d'ensemble réservés aux activités propres aux usages suivants : industrie, artisanat, services, commerces ;
- les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes à condition qu'ils soient liés à une activité ci-dessus ;
- les aires de jeux, de sports et de loisirs annexées aux bâtiments d'entreprises ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre.

2 - tout projet d'aménagement doit :

- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics: voiries, réseaux divers, espaces publics ...
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol :

- ne peut être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

ART NAX2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article NAX1 ci-dessus, et notamment :

- les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires par les équipements publics nécessaires à l'opération,
- l'ouverture de carrières,
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART NAX3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m sur une voie publique ou privée et répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères ...

ART NAX4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - DESSERTE EN EAU ET ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Les câbles et branchements doivent être rattachés aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sauf en cas d'impossibilité technique.

2 - DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ART NAX5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Elles seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2.

ART NAX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m de l'axe de la RD 976.

ART NAX7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des délimitations de zones U.

ART NAX8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2.

ART NAX9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ART NAX10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle sera déterminée en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2 ; toutefois, pour les constructions éventuellement autorisées, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 8 m.

ART NAX11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - ASPECT GENERAL - NIVEAU D'IMPLANTATION

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Bardages et Toitures

Les bardages des constructions à usage professionnel et les toitures, si elles sont vues, devront présenter un aspect compatible avec l'environnement. Les matériaux mats et de coloration soutenue s'intégrant discrètement dans le paysage sont préconisés.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, ainsi que l'usage en grandes surfaces de matériaux de couleur très claire ou à forte brillance.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en ardoise ou tuile plate de ton patiné ou tout matériau présentant la même texture et la même couleur.

Enduits extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

3 - CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux métalliques dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou de massifs de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4,00 m.

4 - MATERIAUX NOUVEAUX

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UX11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

ART NAX12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de cette construction.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :
 - a) les véhicules de livraison et de service,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ART NAX13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère ; il doit comporter un programme de plantations d'accompagnement, d'essences régionales, avec arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART NAX14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ART NAX15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

L'article L. 142-4 du code de l'urbanisme prévoit, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, que les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

Il peut néanmoins être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » porte sur une superficie de 10,9 ha classés en zone NAX, au détriment de 2.4 ha de zone NCa (zone agricole de vigne) et 8.5 ha de zone NCb (zone de carrière).

L'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai. Ces terrains ont donc évolué pour la plupart vers la friche ou le fourré, au sein desquels a été observé un individu d'Azuré du serpolet (papillon protégé à l'échelle européenne) avec présence d'importantes stations d'Origan (constituant son habitat de vie et de reproduction). Le plan de composition de l'aménagement envisagé prévoit la conservation à l'état naturel de surfaces conséquentes au sein de la zone de manière à préserver la plupart des stations d'Origan et par là-même l'Azuré du serpolet.

Au sein de l'extension, la dernière parcelle valorisée par l'agriculture (vigne sur la parcelle ZX 2 d'une superficie de 3.464 m² au Carroir de Saint-Aignan) a été arrachée à la suite d'un échange foncier, de manière à permettre son transfert plus à l'est (lieu-dit Les Carrières), au contact d'un ilot viticole bien constitué.

PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » ne présente pas d'enjeu majeur concernant la trame verte et bleu régionale, le projet ayant pris soin de s'implanter à l'écart de la zone de corridors diffus des zones humides de la vallée du Cher.

CONSOMMATION DE L'ESPACE

Ces dix dernières années, la commercialisation des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes s'opère à un rythme voisin d'un hectare par an. La raréfaction des disponibilités foncières au sein de l'ensemble des zones d'activités et la priorité donnée au développement de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », mieux desservie que les ZA situées au nord du Cher, a conduit la collectivité à privilégier cette extension.

Eu égard aux projets d'implantation connus et à la volonté locale de conforter cette zone, et à l'importance des surfaces au sein de la zone NAX laissées à vocation naturelle pour les raisons évoquées ci-dessus, l'extension proposée est appelée à satisfaire les besoins de développement économique de la collectivité à l'horizon de 6-7 ans, ce qui laissera le temps de finaliser l'élaboration du PLUi ainsi que les études complémentaires à mener relatives à l'épaisseur et à la nature des remblais entre les deux secteurs NAX.

DEPLACEMENTS

L'extension privilégiée de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », plutôt que des autres de la ZA du Cher à la Loire situées en rive droite du Cher va permettre de limiter le trafic poids lourd dans la traverse de Montrichard, les ponts de Bourré et de Chissay-en-Touraine leur étant interdits.

En outre, l'aménagement de cette extension s'accompagnera de la réalisation d'un nouveau tourne-à-gauche sur la RD 976, réduisant le trafic poids lourd obligé actuellement de transiter par la rue du Général de Gaulle.

REPARTITION EQUILIBREE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCE ET SERVICES

A l'échelle de la communauté de communes du Cher à la Loire, l'indicateur de concentration d'emploi est de 95,3 en 2012, c'est-à-dire que l'on recense 95,3 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone ; à l'échelle de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, cet indicateur n'est que de 47,7 en raison d'une progression beaucoup plus rapide du nombre d'actifs ayant un emploi y résidant que du nombre d'emplois locaux.

Particulièrement attractive sur le plan résidentiel (taux de croissance démographique de + 2,1% par an entre 2007 et 2012) en raison de son orientation tourangelle et de son niveau d'équipement remarquable, la commune de Saint-Georges-sur-Cher est appelée à accroître son nombre d'emplois pour restaurer une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

ETUDE L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme précise que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (ce qui est le cas de la RD 976), sauf exceptions listées à l'article L. 111-7.

L'article L. 111-8 du code de l'urbanisme souligne néanmoins que le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le projet d'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » propose de réduire de 75 m à 25 m de l'axe de la RD 976 la marge de recul des constructions et installations. Il est donc nécessaire de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

23

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La RD 976 est une infrastructure routière figurant au classement des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2009 modifié le 15 avril 2010 (une nouvelle révision du classement sonore a été engagée en 2015).

Cette infrastructure est classée en catégorie 3, avec une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de chaque côté du bord extérieur de la chaussée.

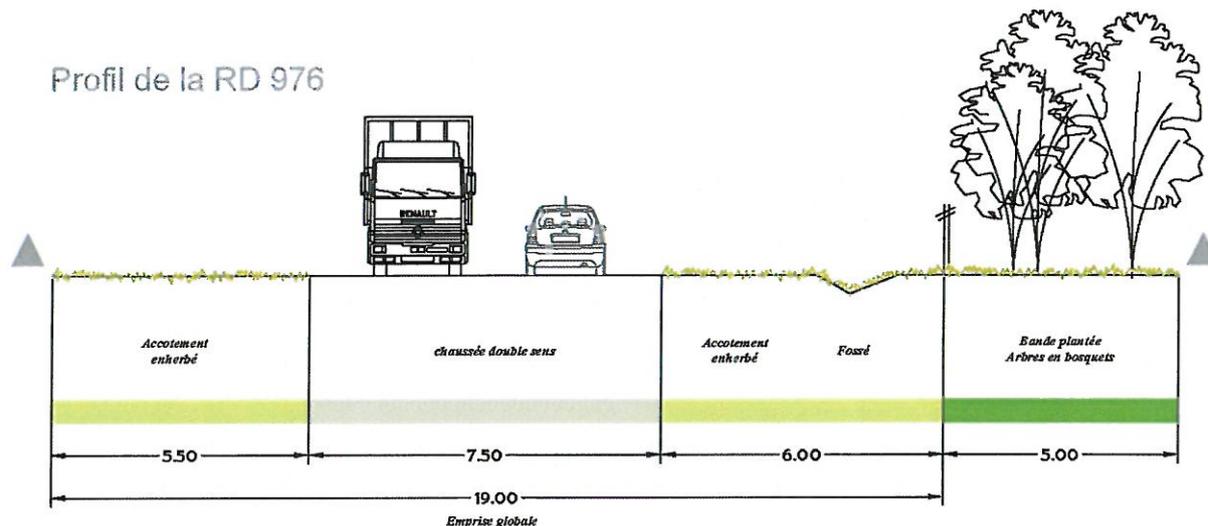
La problématique bruit liée au trafic sur la RD 976 implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé sur la RD 976, la desserte des lots s'opérant à partir d'une voie nouvelle interne à la zone. L'aménagement d'un tourne-à-gauche sécurisera l'entrée dans la zone d'activités depuis la RD 976 en provenance de l'est.

Le caractère linéaire de la RD 976 à hauteur de l'extension de la ZA et l'interdiction de doubler du fait de la mise en place d'un tourne-à-gauche limite les risques d'accident routier. Le cas échéant, la présence d'un fossé au long de l'infrastructure et le maintien d'un espace paysager en épaissement réduit encore les effets possibles sur les activités situées à l'arrière.

Profil de la RD 976

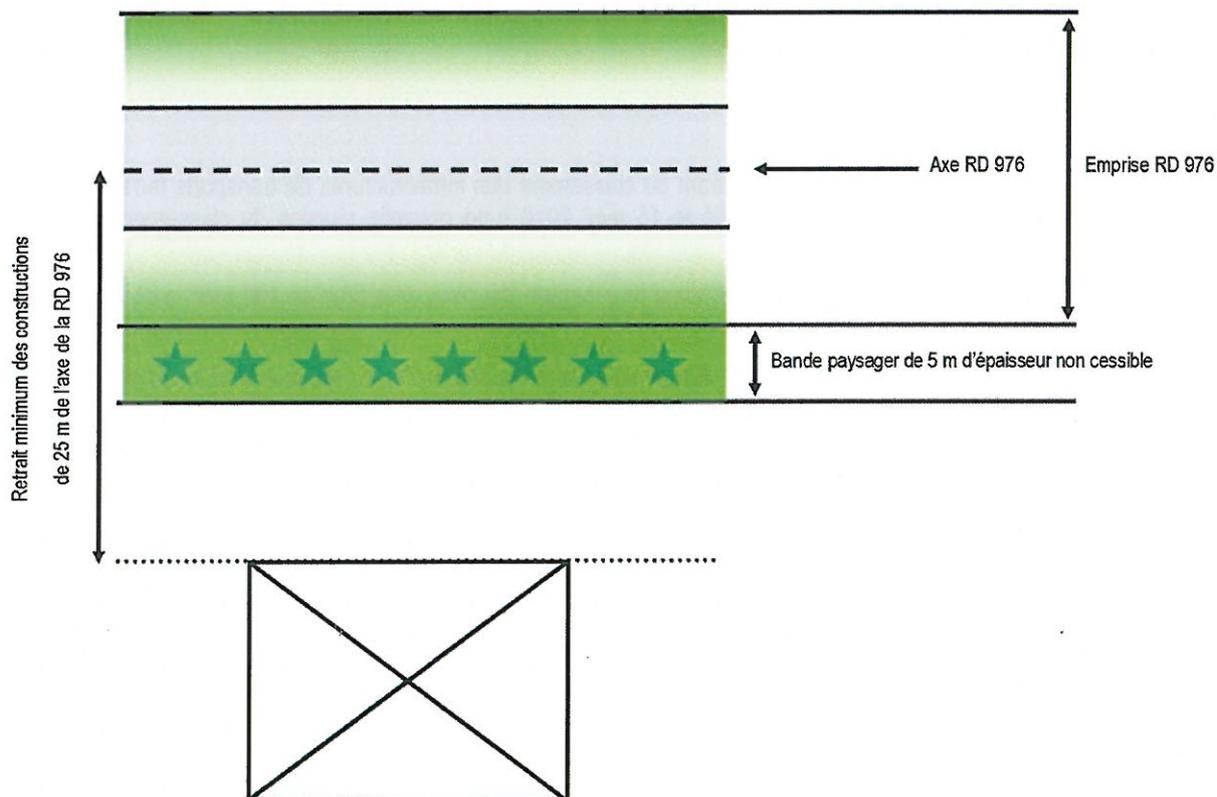


A hauteur de l'extension de la ZA, l'emprise globale de la RD 976 est de 19 m, dont 6 m entre la bordure de chaussée et la limite de l'emprise de la route départementale traités sous la forme d'un accotement enherbé et d'un fossé.

Cet espace vert sera étoffé d'une bande plantée d'arbres en bosquets sur une épaisseur de 5 m supplémentaires, épaisseur suffisante pour conforter l'intégration paysagère de la ZA sans gaspiller inutilement du foncier, la préservation des stations d'Origan par ailleurs contribuant déjà à minimiser le foncier cessible.

L'intégration paysagère des bâtiments sera facilitée par l'exigence de teintes foncées et d'aspect mat ainsi que par une hauteur maximale des constructions limitée à 8 m à l'égout.

24



INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ELEMENTS CLIMATIQUES

Compte tenu de la nature du projet, l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières ne dispose pas d'une envergure suffisante pour influencer de façon significative sur le climat et les microclimats locaux.

GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

La partie centrale du périmètre d'étude présente d'importantes zones de remblais dont la délimitation et la répartition géographique restent à définir. L'hétérogénéité du sol au droit de l'ancienne carrière remblayée constitue une contrainte à l'aménagement. La partie centrale, dont la composition reste inconnue a été exclue du périmètre projet dans l'attente d'études spécifiques permettant de statuer sur la nature du sol et du sous-sol.

Aucun évènement de mouvement de terrain n'est répertorié dans l'emprise projet ni à proximité immédiate. Par ailleurs, les contours du périmètre projet ont été dessinés de manière à exclure la quasi-totalité des secteurs ayant fait l'objet d'une exploitation du sous-sol puis d'un remblaiement, afin de s'assurer de la stabilité des terrains au droit du projet.

Le classement du site en aléa nul (a priori) à faible sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction des bâtiments (risques de mouvements de terrain).

Le classement du site d'étude en zone d'aléa sismique faible n'implique la mise en œuvre d'aucune règle de constructions parasismique particulière.

L'aménagement de ce secteur est susceptible de générer une modification des conditions pédologiques locales et une imperméabilisation des sols, induisant une hausse des ruissellements.

TOPOGRAPHIE

La topographie relativement marquée du site contraint l'aménagement en terme de terrassement et d'insertion paysagère et conditionne les choix en terme de gestion des eaux pluviales (axe préférentiel des écoulements) avec un point bas identifié au niveau du Cher.

Le projet prévoit toutefois de se caler au maximum sur les courbes de niveau en adaptant au mieux les parcelles. Par ailleurs, les ouvrages de rétention des eaux pluviales, et en particulier le bassin central, s'appuient sur les courbes de niveaux pour limiter déblais/remblais et insérer au mieux ces ouvrages dans le paysage local.

EAUX SUPERFICIELLES

Actuellement, les eaux météoriques sont pour partie absorbées par le sol et pour le reste rejoignent le Cher pour la partie nord, le ruisseau de Senelles via le fossé de la RD 976 et le réseau d'eaux pluviales au clos des Raimbaudières, l'étang et plus généralement l'ancienne zone de carrière. L'ensemble des exutoires du site appartient au même hydrosystème représenté par le Cher et sa nappe alluviale. Tout aménagement du périmètre projet nécessitera la prise en compte des bassins versants naturels dans les modalités de gestion des eaux pluviales.

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un évènement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport « anticipé » des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial),
- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières, les eaux pluviales seront collectées par un réseau d'eaux pluviales séparatif et dirigées vers des dispositifs de traitement (bassins de rétention aériens) avant rejet dans le Cher.

Le projet d'extension de la ZA intercepte trois bassins versants :

- les eaux de ruissellement de la partie ouest de la zone seront gérées par un bassin contigu à l'ouvrage existant au sein de la ZA « Le Clos des Raimbaudières »,
- les eaux de ruissellement de la partie centrale seront collectées dans un bassin linéaire épousant les courbes de niveau en partie basse de l'opération, aux abords de la carrière non remblayée ; cet équipement interceptera les eaux se déversant aujourd'hui dans la carrière, ce qui permettra d'améliorer la rétention des eaux pluviales et leur réacheminement vers l'exutoire le plus proche,
- les eaux de ruissellement de la partie est transiteront sous la RD 976 avant traitement dans un ouvrage réalisé en deux temps se présentant sous la forme de deux bassins étagés, ce qui permettra de limiter les affouillements et de préserver l'ouverture visuelle sur la vallée du Cher.

L'événement pluvieux de période de retour 30 ans constitue la base de dimensionnement du réseau pluvial envisagé et des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus. On rappelle que le débit de fuite spécifique maximum retenu dans le cadre du projet est basé sur un ratio de 3 L/s/ha collecté.

Les débits de fuite des bassins de rétention seront contrôlés par un ajustage ou un régulateur de débits.

De fait, le projet aura pour incidence hydraulique d'étaler dans le temps l'arrivée des eaux pluviales au milieu récepteur pour des pluies d'occurrence trentennale ou inférieure.

RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'aménagement potentiel de cet espace, accompagné des mesures spécifiques en terme de gestion des eaux pluviales (bassins de collecte au-dessus du toit de la nappe), apparaît comme sans incidence significative sur la qualité des eaux souterraines.

En outre, aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable n'interfère avec le secteur d'étude.

Le fond des berges des bassins de rétention sera imperméabilisé par compactage des sols en place. A défaut d'une imperméabilité suffisante, l'imperméabilisation des ouvrages sera assurée par la mise en place d'une couche d'argile.

Les dispositifs mis en place permettent de garantir une bonne qualité des eaux souterraines, même en cas de pollution accidentelle. De ce fait, le projet n'aura pas d'incidence sur les la qualité des eaux souterraines au droit du projet.

CADRE BIOLOGIQUE

Le secteur d'étude est exempt de zonage d'inventaire, de mesure de gestion ou de protection du milieu naturel. Le projet devra prendre en compte les sites naturels sensibles présents à proximité afin de permettre sa bonne intégration environnementale.

Le site ne présente pas d'enjeu majeur concernant la trame verte et bleue régionale ni celle du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais. Une attention particulière doit néanmoins être portée sur la partie nord qui s'insère dans la zone de corridors diffus des zones humides de la vallée du Cher.

Le périmètre projet se caractérise par des milieux façonnés par l'activité anthropique (activité passée de carrière, remblaiement, pâturage, vignes arrachées) et la recolonisation des milieux par des espèces herbacées opportunistes. La plupart de ces milieux sont relativement « banals » et colonisés par des espèces végétales communes à très communes participant à la biodiversité ordinaire.

Parmi ces espèces, il est à noter la présence de la Vergerette âcre, une espèce déterminante ZNIEFF en région Centre, présente dans la partie ouest du périmètre projet, essentiellement sur la pelouse calcicole et la prairie enfrichée. La présence de cette espèce en compagnie d'un cortège d'orchidées communes en Loir-et-Cher témoigne d'une certaine qualité de ces habitats, malgré un enrichissement progressif.

Par ailleurs, un pied d'une espèce végétale protégée à l'échelle régionale (l'Orchis pyramidal) a été observé au sein du fourré préforestier clair localisé dans la partie est du périmètre projet.

Les dépôts et remblais s'effectuant encore dans l'ancienne carrière de la partie centrale génèrent des apports de matériaux exogènes qui associés aux remaniements des terrains favorisent le développement d'espèces végétales exotiques à fort pouvoir colonisateur. Une vigilance particulière doit être portée vis-à-vis de ces espèces à forte expansion.

L'intérêt faunistique du site d'étude repose essentiellement sur son potentiel entomologique et ornithologique lié à la présence d'habitats favorables à la reproduction.

Le périmètre projet inclut des habitats (stations d'Origan commun de moyenne à très forte densité) favorables à l'Azuré du serpolet, lépidoptère qui est protégé au niveau européen, dont un individu a été observé sur le site tardivement par rapport à sa période optimale de vol. Des inventaires complémentaires permettront de compléter les données sur cette espèce et de caractériser la population sur le secteur.

Les habitats favorables à l'Azuré du serpolet au niveau de la pelouse calcaire enrichie et la prairie mésophile également en cours d'enrichissement, apparaissent également favorables à l'Azuré des coronilles, une espèce non protégée mais rare à l'échelle du département et vulnérable à l'échelle de la région.

D'une manière générale, les potentialités d'accueil du périmètre projet pour l'avifaune semblent limitées, ceci s'expliquant par des milieux communs et fortement marqués par la présence de l'homme. En tout état de cause, les espèces d'oiseaux fréquentant le périmètre projet sont relativement peu nombreuses et restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces). Les fourrés, les fourrés préforestiers et les milieux incluant des arbres de haut jet constituent les principaux sites de reproduction dans le périmètre projet.

Dans les fourrés préforestiers clairs au nord-est du périmètre projet, a été observée la présence d'un pied d'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), une espèce végétale protégée à l'échelle régionale présentant une préoccupation mineure (LC) dans la liste des espèces menacées de la région Centre. Sa localisation dans l'emprise du projet ne permet pas d'exclure son habitat de tout aménagement. L'impact du projet sur cette espèce isolée dans le site nécessite son transfert pour éviter sa destruction.

L'aménagement du site pourra conduire à un report d'une partie de la faune (avifaune notamment) fréquentant les terrains concernés vers des secteurs voisins, écologiquement équivalents et présentant moins de dérangements.

Le site s'inscrivant en contexte périurbain, la plupart des espèces contactées (avifaune notamment) fréquentent également les jardins, les fourrés et les espaces arborés alentours. L'aménagement du secteur des Raimbaudières ne remet pas en cause l'état de conservation de ces espèces ni les populations locales. Les passereaux, et notamment les espèces généralistes et les espèces du cortège des milieux anthropiques, pourront en effet fréquenter des habitats similaires présents à proximité, ainsi que les espaces verts et jardins du tissu urbain alentour. Par ailleurs, le projet entend créer des espaces verts de qualité intégrant des strates arborées et arbustives favorables aux passereaux, ainsi que la conservation d'espaces herbacés.

La partie sud du site constitue l'habitat d'espèce pour un Lépidoptère bénéficiant d'une protection nationale et européenne : l'Azuré du Serpolet. Ce papillon est inféodé à deux hôtes obligatoires [une plante (*Origanum vulgare*) et une fourmi (*Myrmica sabuleti*)] présents dans l'emprise projet. L'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières implique la destruction d'environ 654 m² d'habitat favorable à l'Azuré du Serpolet sur un site localisé aux marges de l'aire de répartition de l'espèce dans la vallée du Cher. La conception du projet a néanmoins pris en compte l'enjeu de conservation de l'espèce et réduit au maximum la surface impactée (environ 28 % des stations d'Origan vulgaire de moyenne à très forte densité) en intégrant une grande partie de la pelouse calcicole et de la prairie enrichies dans des espaces verts non constructibles.

Les mesures d'évitement, réductrices et accompagnatrices liées au cadre biologique ont trait dans le cadre de ce projet à la conservation et à l'aménagement des espaces verts au sein de l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières :

- intégration d'une grande partie de la pelouse calcicole et de la prairie mésophile enrichies favorables à l'Azuré du serpolet au sein d'espaces verts non cessibles,
- recréation d'espaces herbacés sous forme de prairies avec une composition proche de celles présentes sur le site, incorporant l'Origan vulgaire dans les semis,
- plantation d'arbres et arbustes en alignement type haie bocagère, notamment dans la partie sud pour marquer la transition paysagère avec le secteur viticole et les espaces herbacés conservés,
- plantations sur les abords de voiries d'arbres tige ou en bosquet avec des espèces arbustives,
- conservation de la frange boisée en limite est du périmètre projet et sécurisation de sa présence à long terme par l'établissement d'un EBC,
- réalisation de retenues d'eaux pluviales multifonctionnelles (hydrauliques, paysagères et écologiques) à vocation de biotopes humides qui favoriseront l'installation d'espèces inféodées aux milieux humides.

Les espaces verts feront l'objet d'un entretien suivant une gestion différenciée. Ainsi, la plupart des espaces enherbés seront entretenus régulièrement par tonte, notamment aux abords des virages et intersections des voiries.

La pelouse calcicole et les espaces prairiaux conservés en faveur de l'Azuré du serpolet bénéficieront d'un entretien par fauche tardive.

Ainsi une fauche sera réalisée deux par an en dehors de la période de floraison de l'Origan vulgaire, soit préférentiellement au printemps (fin avril) et à l'automne (octobre) afin d'une part de ne pas détruire les sites de ponte (boutons floraux non éclos) et d'autre part de laisser le temps à la larve de gagner la fourmilière. Par ailleurs, aucun produit phytosanitaire ne sera employé sur le site.

Les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des espaces verts seront choisies suivant deux types d'herbiers : l'herbier indigène comprenant des espèces correspondant à celles existant actuellement sur les milieux naturels de la commune et l'herbier complémentaire permettant une diversification des textures et des couleurs. Ces deux herbiers seront définis suivant les besoins agronomiques et climatiques des végétaux et en adéquation avec le site. Par ailleurs, la mise en place d'une gestion différenciée et la pratique d'une taille douce des végétaux s'accompagneront de l'absence de traitements phytosanitaires notamment grâce à la technique du mulch (protection couvre-sol autour des plantations à base d'écorce d'arbre par exemple).

L'ensemble des mesures environnementales proposées est de nature à garantir la meilleure intégration du projet dans son environnement et le maintien des conditions de conservation sur place de la biodiversité mise en évidence lors du diagnostic initial.

Mesures spécifiques à l'Orchis pyramidal

Le pied d'Orchis pyramidal présent dans l'emprise projet fera l'objet d'un transfert selon la méthode du « transfert par plaque ». Cette technique consiste à prélever l'ensemble du substrat de la station existante sous forme de motte prélevée à l'aide d'une pelle mécanique. Le transfert de l'espèce est envisagé sur la pelouse calcicole actuellement enfrichée, et qui sera conservée en espaces verts après aménagement du site, en dehors des stations de plus fort recouvrement de l'Origan vulgaire.

L'ensemble des opérations de transfert devra se dérouler pendant la période de repos végétatif de l'espèce concernée, soit entre les mois d'août et février inclus.

Mesures spécifiques à l'Azuré du Serpolet

Compte tenu de l'enjeu de conservation de l'Azuré du Serpolet sur le site qui s'établit en marge de son aire de répartition dans la vallée du Cher, le projet a fait l'objet d'une démarche itérative lors de l'élaboration du plan de composition pour intégrer l'habitat de l'espèce.

Sur les stations d'Origan vulgaire de densité de recouvrement moyenne à très forte, la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a été mise en œuvre :

- adaptation de la disposition des emprises cessibles pour éviter toute intervention sur près de 77 % des stations identifiées qui sont dès lors intégrées dans un grand espace vert public herbacé,
- mise en défense des espaces herbacés conservés par une matérialisation adaptée visant à interdire toute évolution d'engin de chantier ainsi que tout stockage de matériaux pour ne pas générer de dégradation de l'habitat,
- adaptation du planning des travaux pour éviter la période de reproduction de l'Azuré du Serpolet et de fait la destruction de pontes sur les stations d'Origan vulgaire non conservées dans le cadre du projet, soit en dehors de la période allant de juin à septembre.

Malgré les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre, 654 m² d'habitat favorable à l'Azuré du serpolet seront détruits lors de l'aménagement du site.

La compensation des surfaces d'Origan vulgaire détruites se fera in situ afin de favoriser la population existante. Un premier entretien par débroussaillage permettra au sein des secteurs exclus de la zone à aménager de réouvrir les milieux par suppression des ligneux. Cette action sera complétée par un entretien annuel. Des pieds d'Origan vulgaire seront prélevés sur les stations vouées à disparaître en amont des travaux, en dehors de la période de reproduction de l'Azuré du Serpolet, et transportés dans l'emprise des futurs espaces publics herbacés définis sur la pelouse calcicole et la prairie enfrichées (représentant 5 974 m²) afin de densifier le recouvrement par l'espèce. Cette densification sera complétée par des semis de graines d'Origan vulgaire issues de source locale et indigène qui seront répartis sur 1 650 m² au sein de ces espaces prairiaux conservés.

PAYSAGE

L'enjeu paysager du site repose sur :

- la perception du site depuis la RD 976 qui le traverse,
- la fenêtre visuelle sur le Cher depuis la RD 976,
- la perception du site depuis les points hauts de la rive droite du Cher,
- la couture urbaine avec la zone d'activités des Raimbaudières,

- le traitement paysager des franges du périmètre projet notamment vis-à-vis du plateau viticole au sud et de la vallée du Cher au nord.

Le projet générera un nouveau paysage urbain qui se substituera au paysage rural et de friches rudérales actuel. Les effets sur les composantes paysagères sont donc liés de façon prépondérante au changement de vocation de l'espace (artificialisation), avec les différents attributs que cela comporte.

La modification du paysage sera la plus forte pour les usagers de la RD 976 qui s'insère entre la limite nord de la partie aménagée et les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans la vallée du Cher. La modification du paysage sera plus ponctuelle pour les habitations proches de l'emprise du projet, dont les fonds de jardins arborés limitent la perception du site.

Afin de prendre en compte ces enjeux et assurer une intégration paysagère satisfaisante du projet, des mesures réductrices d'impacts ont été envisagées.

Les aménagements paysagers prévus modifieront le paysage actuel de la zone et participeront à sa requalification. Toutefois, le parti d'aménagement est basé sur l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du site en tenant compte de la topographie, de la perception depuis la RD 976 et de l'accroche au tissu urbain existant.

Abords de la RD 976

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » au long de la RD 976, voie classée à grande circulation, sera traitée avec soin de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville. Au-delà des emprises de la route départementale (de l'ordre de 19 mètres d'emprise au total), une bande de 5 mètres d'épaisseur sera conservée sur le domaine public et paysagée (bande enherbée ponctuée de bosquets).

Par ailleurs, le choix d'un ouvrage de rétention en deux bassins au nord de la RD 976 a été fait pour minimiser la hauteur des talus nécessaires à sa réalisation.

Contact des zones habitées

Les abords verdoyants du hameau des Raimbaudières seront renforcés par un accompagnement végétal dans un registre de verger au contact des zones bâties, ainsi que par le positionnement d'un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement dans le prolongement d'un bassin déjà existant.

Transition avec les zones agricoles

Les abords du chemin de la Croix Bigot feront l'objet d'un traitement paysager (haie bocagère) de manière à dissimuler les clôtures et assurer la transition avec les secteurs viticoles.

En provenance de Faverolles, le boisement existant en frange est de l'extension de la zone d'activités fera l'objet d'une protection stricte de manière à préserver les écrans arbustifs et arborés existants (classement en Espace Boisé Classés).

Les choix urbanistiques et paysagers optés dans le cadre de ce projet tendent à réduire les impacts sur le paysage générés par l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières.

AGRICULTURE

Les parcelles classées en AOC viticole Touraine du plateau sud s'étendent au-delà du chemin de la Croix Bigot, au sein du périmètre projet. Contrairement au plateau sud du chemin de la Croix Bigot où le vignoble est très développé, les parcelles classées AOC dans l'emprise de ce projet ne sont plus plantées de vignes à ce jour, la dernière vigne ayant été arrachée à la suite d'un échange foncier ayant permis son transfert plus à l'est (lieu-dit Les Carrières), au contact d'un îlot viticole bien constitué.

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » porte sur une superficie de 10,9 ha classés en zone NAX, au détriment de 2,4 ha de zone NCa (zone agricole de vigne) et 8,5 ha de zone NCb (zone de carrière).

L'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai. Ces terrains ont donc évolué pour la plupart vers la friche ou le fourré. Le plan de composition de l'aménagement envisagé prévoit la conservation à l'état naturel de surfaces conséquentes au sein de la zone.

PATRIMOINE CULTUREL

Le périmètre projet n'est affecté par aucun périmètre de protection de monument historique inscrit ou classé au titre de la loi du 31 décembre 1913.

La zone faisant l'objet de la mise en compatibilité s'inscrit au contact du hameau des Raimbaudières dont la mention dans les sources archivistiques indique la présence potentielle d'un site archéologique. De ce fait, l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières implique un risque de destruction de vestiges archéologiques lors de son aménagement.

Toute découverte d'indices ou traces de présences de vestiges archéologiques au sein du périmètre faisant l'objet de la déclaration de projet devra faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, conformément à la réglementation, lequel fera connaître sans délai toute découverte aux services de la DRAC entre afin que soit prises toutes mesures nécessaires à la préservation du patrimoine culturel.

RISQUES

Aucun évènement de mouvement de terrain n'est répertorié dans l'emprise projet ni à proximité immédiate. Par ailleurs, les contours du périmètre projet ont été dessinés de manière à exclure la quasi-totalité des secteurs ayant fait l'objet d'une exploitation du sous-sol puis d'un remblaiement, afin de s'assurer de la stabilité des terrains au droit du projet.

Les risques naturels pouvant affecter le site sont :

- le risque tempête (auquel est soumis l'ensemble du département),
- les risques de remontée de nappe avec un aléa faible à moyen sur la partie centrale n'impliquant pas de vigilance particulière. Le risque de remontée de la nappe alluviale le long du Cher devra néanmoins être pris en compte lors de la réalisation des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales.

Aucun aménagement constituant un obstacle à l'écoulement des eaux ne doit être réalisé dans l'emprise du PPRI du Cher.

La RD 976, sur laquelle s'accroche le périmètre projet, est affectée par le risque de transport de matières dangereuses.

La mise en œuvre du projet n'est pas susceptible d'entraîner l'accroissement des risques naturels sur le territoire communal. Le secteur faisant l'objet de la mise en compatibilité est localisé en dehors des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Cher.

La base de données BASIAS sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable recense une zone de stockage de déchets non dangereux dont les ordures ménagères (activité terminée), dans l'ancienne carrière remblayée. L'emprise du projet d'extension a été adaptée afin d'exclure cette zone présentant des incertitudes quant à la nature et la stabilité des remblais. La présence d'anciennes activités potentiellement polluantes au droit de l'ancienne carrière nécessitera la réalisation d'analyses géotechniques afin de s'assurer de l'absence de pollution des sols avant toute procédure d'aménagement.

Les entreprises qui seront amenées à s'implanter sur le secteur d'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières ne seront a priori pas génératrices de risques pour les populations riveraines (risques industriels, augmentation des risques liés aux transports de matières dangereuses par voie routière).

Les risques sont d'autant plus limités que le règlement du POS précise que dans la zone NAX « toute occupation ou utilisation du sol :

- ne peut être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique. »

Le projet se positionne en bordure de la RD 976, infrastructure identifiée pour le risque transport de matières dangereuses. A ce titre, le projet prévoit une marge de recul pour l'implantation des bâtiments et un aménagement paysager entrant dans le cadre de la Loi Barnier – Amendement Dupont.

TRAFIC ET DEPLACEMENTS

L'enjeu sur cette thématique réside dans la gestion des flux issus de l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières avec une sécurisation nécessaire des points de raccordement viaire créés, notamment au droit de la RD 976.

Le trafic généré par l'extension de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières peut être estimé à terme à 13 poids lourds et 53 véhicules légers par jour (source : SAFEGE). Ce trafic ne sera pas à même d'augmenter significativement le trafic sur la RD 976.

Le projet prévoit la réalisation d'un tourne-à-gauche sur la RD 976 avec une capacité de stockage suffisante pour permettre de sécuriser l'entrée de la zone depuis la route départementale. Cet aménagement permettra par ailleurs de réduire le trafic poids lourd obligé actuellement de transiter par la rue du Général de Gaulle.

L'extension privilégiée de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », plutôt que des autres de la ZA du Cher à la Loire situées en rive droite du Cher va permettre en outre de limiter le trafic poids lourd dans la traverse de Montrichard, les ponts de Bourré et de Chissay-en-Touraine leur étant interdits.

Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé sur la RD 976, la desserte des lots s'opérant à partir d'une voie nouvelle interne à la zone. L'aménagement d'un tourne-à-gauche sécurisera l'entrée dans la zone d'activités depuis la RD 976 en provenance de l'est.

Le caractère linéaire de la RD 976 à hauteur de l'extension de la ZA et l'interdiction de doubler du fait de la mise en place d'un tourne-à-gauche limitent les risques d'accident routier. Le cas échéant, la présence d'un fossé au long de l'infrastructure et le maintien d'un espace paysager en épaissement réduit encore les effets possibles sur les activités situées à l'arrière.

NUISANCES SONORES

L'ambiance sonore est calme de jour comme de nuit, avec une élévation des niveaux sonores à proximité de la RD 976 (infrastructure, classée en catégorie 3, s'accompagnant d'une empreinte sonore de 100 m de part et d'autre de la chaussée représentant le secteur affecté par le bruit).

Le projet prendra en compte les textes réglementaires de protection contre le bruit. Ces textes sont relatifs au bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'au bruit de voisinage.

Si l'on excepte la période des travaux, le projet aura un impact acoustique dans la mesure où son changement de vocation le fera passer d'un ensemble d'espaces plus ou moins délaissés à une zone d'activités. L'augmentation des niveaux sonores sur le site sera liée aux effets conjugués de l'occupation de la zone d'activités et du trafic de desserte.

Les zones qui seront le plus directement soumises aux modifications de l'ambiance sonore générées par le projet correspondent aux habitations situées en périphérie du périmètre projet. Le projet aura toutefois un impact sonore maîtrisé aux abords des habitations existantes. Dans tous les cas, aucun dépassement du seuil réglementaire de 60 dB(A) en période diurne et de 55 dB(A) en période nocturne n'est prévu en façade des habitations existantes et à construire.

D'une façon générale, afin de limiter les nuisances sonores des riverains, on veillera à influencer sur le trafic routier :

- en incitant aux déplacements non motorisés par la mise en place de liaisons douces (réservées aux piétons et aux cycles) sécurisées,
- en limitant les vitesses de circulation sur les voiries.

RESEAUX

La capacité de production et de stockage est suffisante pour répondre aux besoins actuels et permettre le développement de la zone d'activités des Raimbaudières. Des poteaux incendies supplémentaires devront être mis en place, ceux de la zone existante ne pouvant répondre aux besoins de l'extension.

La station d'épuration de Saint-Georges-sur-Cher présente des dysfonctionnements hydrauliques ponctuels liés à une mise en charge du réseau par des eaux parasites issues notamment du réseau d'eaux pluviales.

Consciente de cette problématique, la commune de Saint-Georges-sur-Cher a engagé des études préalables au raccordement de sa STEP à la station d'épuration du SIAAM (Chissay-Montrichard) qui a actuellement une charge traitée représentant 53 % de sa capacité nominale (22 500 EH).

Une attention particulière devra être portée à la gestion quantitative des eaux pluviales issues du projet afin de ne pas surcharger le réseau communal et ne pas provoquer de désordre hydraulique au droit des fossés accompagnant la RD 976.

Le périmètre projet s'établit en continuité du tissu urbain économique desservi par les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. L'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières va nécessairement induire une hausse des consommations énergétiques (eau potable et électricité) sur le territoire afin d'assurer l'alimentation des futurs bâtiments.

PRISE EN COMPTE DES AVIS CONSULTATIFS (L 104-7 CU)

AVIS CDPENAF ET DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE

La CDPENAF réunie le 27/09/2016 a rendu un avis favorable à l'unanimité sur le projet. Elle a néanmoins fait remarquer :

- qu'il conviendrait de prévoir un traitement paysager adapté des lisières entre la zone d'activités et les zones AOC situées au sud du projet : observation prise en compte, des plantations d'arbres de haute tige (fruitiers) permettant l'écoulement de l'air froid et donc n'aggravant pas le caractère gélif des vignes voisines étant dorénavant proposées en lieu et place de la haie bocagère ;
- que les bassins de retenue des eaux pluviales prévus au nord de la RD 976 pour les extensions ultérieures de la ZA auraient pu être implantés dans les terrains « en creux » situés immédiatement à l'ouest des parcelles proposées dans le projet présenté, ce qui aurait permis par ailleurs de maintenir les vues dégagées sur le Cher : observation non retenue, le bassin de rétention ayant été positionné en dehors de la zone humide délimitée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009, dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, qui stipule que « les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités ».

Les membres de la CDPENAF se sont également interrogés sur :

- le devenir des parcelles situées dans la pointe constituée par les voies dites du Carroir de Saint-Aignan et de la Croix Bigot (parcelles 53 à 59 de la zone NAX) : ces parcelles appartiennent au projet d'extension de la zone d'activités ;
- le devenir des parcelles classées en zone NCa qui subsistent entre le projet d'extension de la déclaration de projet et les habitations existantes, qui auraient pu être utilisées pour les aménagements paysagers : ces parcelles font partie de l'unité foncière d'habitations du hameau des Raimbaudières ; ces jardins contribuent déjà à assurer un espace tampon entre les habitations existantes et la zone d'activités, qu'il convient de renforcer.

Sur la base de l'avis favorable de la CDPENAF, et du constat que l'urbanisation envisagée ne nuisait 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 conduisait pas à une consommation excessive de l'espace, ne générait pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisait pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, le préfet a donné son accord le 22/11/2016 pour déroger au principe d'urbanisation limitée.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CENTRE VAL DE LOIRE

La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire s'est réunie le 07/10/2016 pour rendre son avis.

Concernant l'appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire, il est apporté les observations suivantes :

- stabilité et pollution des sols : la carte fait apparaître de manière factuelle les informations fournies par le BRGM sous forme d'un point de localisation (barycentre). La représentation graphique d'un point par une forme carrée ne peut être considérée comme la délimitation réelle du site BASIAS. De fait ce n'est pas l'emprise du site qui intercepte le périmètre projet ; la forme spécifique du périmètre projet est justement liée à l'exclusion du secteur qui a fait l'objet de remblaiement et qui a été identifié par analyse diachronique des photos aériennes ;
- préservation de la ressource en eau : il est difficile surtout dans le cas d'une zone d'activité de pouvoir préjuger de la consommation d'eau puisqu'on ne sait pas encore le nombre et la taille des entreprises qui s'installeront, ainsi que leur type d'activités. Des précisions seront apportées dans l'étude d'impact ;
- bruit : la réalisation des mesures acoustiques à l'état initial est prévue au droit du site dans l'étude d'impact ; l'identification des bâtiments sensibles pourra être réalisée à ce stade également.

Concernant l'analyse de la prise en compte de l'environnement, il est apporté les observations suivantes :

L'argumentation détaillée est reprise pour chaque thématique dans l'analyse des impacts et justifier le cas échéant dans les mesures comme mesure d'évitement le cas échéant.

- stabilité et pollution des sols : la Communauté de communes a fait le choix de ne pas engager pour l'instant d'études géotechniques complémentaires ; par ailleurs, le règlement de l'article NAX2 est modifié pour tenir compte de l'exception évoquée dans l'évaluation environnementale ;

- préservation de la ressource en eau : la capacité épuratoire des ouvrages sera détaillée dans le cadre du dossier loi sur l'Eau ; la quantification des volumes d'eau potable consommés est difficile à apprécier tant qu'on ne connaît pas la nature des entreprises à venir ; des compléments à la question de l'assainissement pluvial seront apportés dans le dossier loi sur l'Eau ; enfin, s'il n'a pas été réalisé de suivi piézométrique au droit de la zone d'implantation du bassin de rétention, on note que :
 - le fond des deux compartiments du bassin sont calés respectivement aux cotes 67,80 m NGF et 65,10 m NGF ;
 - la cote du haut de la berge du Cher au droit du projet est de 59,05 m, soit plus de 6 m au-dessous de la cote de fond des bassins.

De plus, on note que le fond de l'ancienne carrière, qui jouxte l'emplacement du bassin de rétention, est à la cote 59,50 m NGF (soit environ 6,5 m en-dessous du fond du bassin), et que d'après les informations locales, aucune remontée d'eau n'y est observée. La nappe d'accompagnement du Cher n'interférera donc pas avec le fond du bassin de rétention ;

- biodiversité : le détail technique et calendaire des mesures de suivi se fera dans le dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.
- bruit : à part la comparaison sur des sites équivalents, il n'est pas possible de préciser une estimation de trafic sur une zone d'activités sans connaître à l'avance les entreprises qui s'installeront et leur type d'activité.

Concernant la qualité de l'évaluation environnementale, il est apporté les observations suivantes :

- les indicateurs de suivi proposés visent les thématiques de la qualité de l'eau, de la biodiversité et du paysage car le suivi des autres thématiques est difficile à mettre en œuvre par la collectivité et implique des coûts supplémentaires qui ne s'imposent sans doute pas au regard des enjeux définis ;
- la définition d'indicateurs de suivi tels que le rythme de consommation d'espace, la consommation d'eau, la production d'effluents, le trafic routier, la pollution de l'air, les risques technologiques, le bruit ... relèvent davantage du suivi global du territoire ; ils entreront donc dans le champ d'application du PLUi en cours de réalisation.

En conclusion, la mission régionale d'autorité environnementale soulignait que l'évaluation environnementale identifiait correctement les enjeux environnementaux. Des précisions sur la stabilité et la pollution des sols restent à préciser lors d'investigations complémentaires. Concernant le bruit, sachant que le projet est soumis à étude d'impact, il paraissait plus pertinent de l'aborder précisément dans ce dossier, mais il n'est pas prévu de modélisation acoustique. Il en est de même de la gestion des eaux pluviales où des compléments seront apportés dans le dossier loi sur l'Eau qui sera soumis à l'avis de l'autorité compétente.

33

AVIS DES PPA EXPRIMES LORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Concernant la dérogation à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 976, un schéma a été ajouté explicitant la règle dérogatoire, qui concerne les terrains qui feront partie du permis d'aménager qui suivra l'approbation de la mise en compatibilité du POS. Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, une orientation d'aménagement et de programmation sera élaborée, qui précisera les conditions d'urbanisation des terrains non encore viabilisés à la date d'approbation du PLUi.

L'élaboration du PLUi sera par ailleurs mise à profit pour redéfinir un zonage plus cohérent aux abords immédiats du projet, concernant notamment l'enclave NCa conservée entre la zone NAX et la zone UB du hameau des Raimbaudières ou des parcelles conservées dans l'immédiat en NCb qui pourront être vouées à l'extension de la zone d'activités lorsque des investigations complémentaires relatives à la stabilité et à la pollution des sols auront permis de lever les doutes.

Quant aux autres remarques formulées par les PPA, elles ont déjà été traitées dans le cadre de l'avis de la CDPENAF.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur considère qu'il ne lui apparaît pas justifié de prendre en considération les observations formulées par la seule personne qui s'est manifestée lors de l'enquête publique.