PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire

Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

JUSTIFICATIONS DU PROJET ET CHOIX RETENUS



Vu pour être approuvé le 11 décembre 2025 par délibération du Conseil Communautaire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire en tant que pièce du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Fait à Sancerre,

Laurent PABIOT,
Président de la Communauté de Communes
du Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire

Date d'approbation

11/12/2025

Pièce du PLUi

1.2

Cittànova

Les articles R 151-1 et R 151-2 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation d'un PLU :

Article R 151-1 :

«*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.»

Article R 151-2 :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.»

SOMMAIRE

PREAMBULE. GUIDE DE LECTURE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1_Contexte et démarche 10
1.2_La démarche de l'évaluation environnementale 11
1.2.1. L'évaluation environnementale intégrée et la démarche ERC 12
1.2.2. L'évaluation environnementale dans le rapport de présentation 13
1.2.3. Les choix retenus pour établir le PADD 14

PARTIE A. UNE STRATÉGIE TERRITORIALE À TRAVERS LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1 | LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 19
1.1_Rappel réglementaire 20
1.2_Un dessein mené sur la base des enjeux et constats du diagnostic territorial et environnemental 20
1.2.1. Les principaux constats issus du diagnostic territorial 21
1.2.2. La définition et la hiérarchisation des enjeux 34
1.2.3. Des ateliers de travail pour construire le scénario 35
1.3_Un scénario d'aménagement conté 36
1.4_Considération des obligations réglementaires et législatives liées aux documents supracommunaux 37
2 | UN PROJET DE TERRITOIRE EN TROIS AXES 39
2.1_Une approche collective à travers trois axes 40
2.1.1. Une ambition commune 40
2.1.2. La convergence d'un travail affiné 40
2.1.3. Trois axes pour un projet de développement structuré 41
3 | LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD 43
3.1_La traduction réglementaire du projet de territoire 44
4 | AMBITIONS ET PROSPECTIVES : RÉPONDRE AUX BESOINS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN 81
4.1_Le scénario de développement démographique et de logements 82
4.1.1. Les invariants ou l'intégration du point mort 84
4.1.2. La projection démographique basée sur un scénario de développement 89
4.1.3. Les implications du scénario de développement retenu 95
4.2_L'identification d'une armature territoriale 97

4.3_Répondre aux besoins en équipements....100
5 | ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE....103
5.1_La consommation d'espace : le cadre d'analyse....104
5.1.1. Regard croisé sur les périodes de référence....104
5.1.2. La consommation d'espace au regard de la période précédente, 2014-2024....105
5.1.3. La consommation d'espace au regard de la période fixée par la Loi Climat & Résilience, 2011-2021/2021-2031....106
5.1.4. La consommation d'espace au regard du cadre imposé par le SCoT Sancerre Sologne, 2021-2043....107
5.1.5. Le cadre de la consommation d'espace, en résumé....108
5.2_Prioriser la densification de la consommation d'espace....109
5.2.1. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis habitat....109
5.2.2. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis économiques....135
5.3_Bilan de la consommation d'espace dans le cadre du projet au regard des objectifs fixés de modération....151
5.3.1. Les besoins en foncier résidentiel....151
5.3.2. La consommation d'espace du projet....153
5.3.3. La répartition dans le temps de la consommation d'espace....156
5.3.4. La consommation d'espace du projet au regard des périodes de référence....157

PARTIE B. DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ESQUISSÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 | LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE....163
1.1_Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation....165
1.1.1. Choix et délimitation des secteurs d'OAP....165
1.2_L'élaboration et la définition des orientations d'aménagement et de programmation....166
1.2.1. Analyse préliminaire des secteurs de projet et visites de terrain....166
1.2.2. La production des OAP et leurs ajustements....167
1.3_Des dispositions générales applicables à tous les secteurs....168
1.4_La complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation....170
1.5_Regard macro des incidences des OAP Secteurs sur l'environnement....171
2 | PRÉSENTATION ET HISTORIQUE DES SECTEURS DE PROJET....175
2.1_La complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation....177
2.2_Présentaton des secteurs de projet et des choix opérés quant à la prise en compte des incidences environnementales....178

2.3 Les secteurs de projet au regard de l'aire d'appellation 273
2.4 Tableau synthétique des secteurs de projet et leur programmation 274
3 | LA COHÉRENCE ENTRE LES OAP ET LE PADD 279
3.1 Un projet politique qui transparaît dans les OAP 281
3.1.1. Cohérence des OAP avec l'axe 1 du PADD : assumer les spécificité du territoire pour en faire des supports d'attractivité et de rayonnement 281
3.1.2. Cohérence des OAP avec l'axe 2 du PADD : consolider l'unité du territoire pour plus de proximité 282
3.1.3. Cohérence des OAP avec l'axe 3 du PADD : s'adapter aux changements sociétaux pour les générations futures 283
3.2 Des orientations d'aménagement et de programmaton thématiques appuyant sur les orientations environnementales du PADD 284
3.2.1. L'OAP Thématique relative à la Trame Verte et Bleue 284
3.2.2. L'OAP Thématique relative à la Qualité des secteurs économiques 285

PARTIE C. LE RÈGLEMENT, OUTIL DE STRUCTURATION INTERCOMMUNALE

1 | LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE 289
1.1 Le règlement comme outil d'urbanisme 291
1.2 Une approche homogène à l'échelle des 36 communes 291
1.3 Une meilleure lisibilité et compréhension des règles 291
1.4 Intégrer les évolutions législatives et réglementaires 292
1.5 La démarche de construction des pièces réglementaires en cohérence avec les réalités vécues 292
2 | MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS ASSOCIÉES 295
2.1 La délimitation des zones urbaines 296
2.1.1. Définition et caractérisation des zones urbaines 296
2.1.2. Méthodologie de délimitation de la zone urbaine 298
2.1.3. Objectifs des zones et règles d'aménagement et de constructibilité 305
2.1.4. L'intégration des enjeux environnementaux au sein des zones urbaines 308
2.2 La délimitation des zones à urbaniser 310
2.2.1. Définition et caractérisation des zones à urbaniser 310
2.2.2. Méthodologie de délimitation des zones à urbaniser 311
2.2.3. Objectifs des zones et règles d'aménagement et de constructibilité 312
2.2.4. L'intégration des enjeux environnementaux au sein des zones à urbaniser 314
2.3 La délimitation des zones naturelles 315
2.3.1. Définition et caractérisation des zones naturelles 315
2.3.2. Méthodologie de délimitation de la zone naturelles 315

2.3.3. Objectifs des zones et règles d'aménagement et de constructibilité....318
2.3.4. L'intégration des enjeux environnementaux au sein des zones naturelles....319
2.4_La délimitation des zones agricoles....320
2.4.1. Définition et caractérisation des zones agricoles....320
2.4.2. Méthodologie de délimitation de la zone agricoles....320
2.4.3. Objectifs des zones et règles d'aménagement et de constructibilité....321
2.4.4. L'intégration des enjeux environnementaux au sein des zones agricoles....322
2.5_La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées....324
2.5.1. Méthodologie d'identification des STECAL....324
2.5.2. Focus sur les STECAL et l'approche réglementaire associée....326
3 | LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE CADRE DU PROJET....355
3.1_Des règles applicables à toutes les zones du territoire....337
3.1.1. Des règles concernant l'implantation et la volumétrie....357
3.1.2. Des règles concernant l'insertion paysagère, l'architecture et la qualité environnementale....358
3.1.3. Des règles concernant la qualité environnementale....359
3.1.4. Des règles concernant les stationnements....359
3.1.5. Des règles concernant les conditions de desserte des terrains....360
3.1.6. Des règles concernant les performances énergétiques et environnementales....360
3.2_Des dispositions associées aux prescriptions graphiques....361
3.2.1. Dispositions concernant le patrimoine et le paysage....361
3.2.2. Les éléments liés à l'environnement et aux continuités écologiques....366
3.2.3. Les éléments contribuant à la mixité fonctionnelle et sociale....370
3.2.4. Les éléments liés aux déplacements....370
3.2.5. Les éléments de planification....371
3.3_Des dispositions relatives au parcours résidentiel et social....373
3.4_Des dispositions supplémentaires relatives aux spécificités locales....374

PARTIE D. BILAN DES SURFACES

1 | BILAN INTERCOMMUNAL DES SURFACES....379

PARTIE E. COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE DES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1 | COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS SANCERRE-SOLOGNE....385
1.1_Rappel réglementaire....387

1.2_Analyse de la compatibilité du PLUi ... 387
2 | COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET) ... 401
2.1_Rappel réglementaire ... 403
2.2_Analyse de la compatibilité du PLUi ... 403
3 | COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE ... 409
3.1_Rappel réglementaire ... 411
3.2_Analyse de la compatibilité du PLUi ... 411
4 | COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE ... 415
4.1_Rappel réglementaire ... 417
4.2_Analyse de la compatibilité du PLUi ... 417
5 | COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 2024-2029 ... 423
5.1_Quelques éléments de contexte ... 425
5.2_La déclinaison du schéma départemental à l'échelle de l'EPCI ... 425

CHAPITRE F. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

1 | ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET ... 429
1.1_Tableau synthétique des incidences par phase ... 435
1.2_Tableau synthétique des incidences sur l'environnement et de l'application de la démarche ERC ... 438
2 | ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000 ... 445
2.1_Rappel réglementaire ... 447
2.1.1. Présentation du réseau Natura 2000 ... 447
2.1.2. Analyse des incidences du projet de PLUi sur le réseau Natura 2000 ... 456

CHAPITRE G. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 | RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET INDICATEURS ... 465
1.1_Rappel réglementaire ... 467

PRÉAMBULE

GUIDE DE LECTURE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE





1.1 CONTEXTE ET DÉMARCHE

Rappel de la composition du PLU et du rôle des différentes pièces et des points de vigilance :

ici!



Pièce 1: Le rapport de présentation

Diagnostic du territoire qui justifie le document d'urbanisme et qui intègre également l'évaluation environnementale et la démarche ERC

Traduction en projet politique adaptée

VIGILANCE

- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?

- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?



Pièce 2: Le projet d'aménagement et de développement durable ou PADD

Volet stratégique et politique du PLUi. C'est un document multi-thématique qui définit plusieurs grandes orientations d'aménagement pour les 10 ans à venir à l'échelle de la commune. Déclinaison plus concrète

VIGILANCE

- Les besoins socio-économiques sont-ils suffisamment justifiés?

- Tous les enjeux environnementaux sont-ils bien identifiés?



Pièce 3: Le règlement

Il comprend :

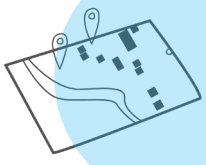
1. Les documents graphiques sur lesquels sont définies différentes zones selon leur vocation (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles).

2. Un règlement écrit détaillant pour chaque zone les usages des sols, les activités possibles et la manière dont elles peuvent être implantées.

VIGILANCE

- Vérifier la cartographie des secteurs à enjeux opposable au PLU

-Vérifier que le zonage est compatible avec les enjeux environnementaux



Pièce 4: Les orientations d'aménagement et de programmation ou OAP

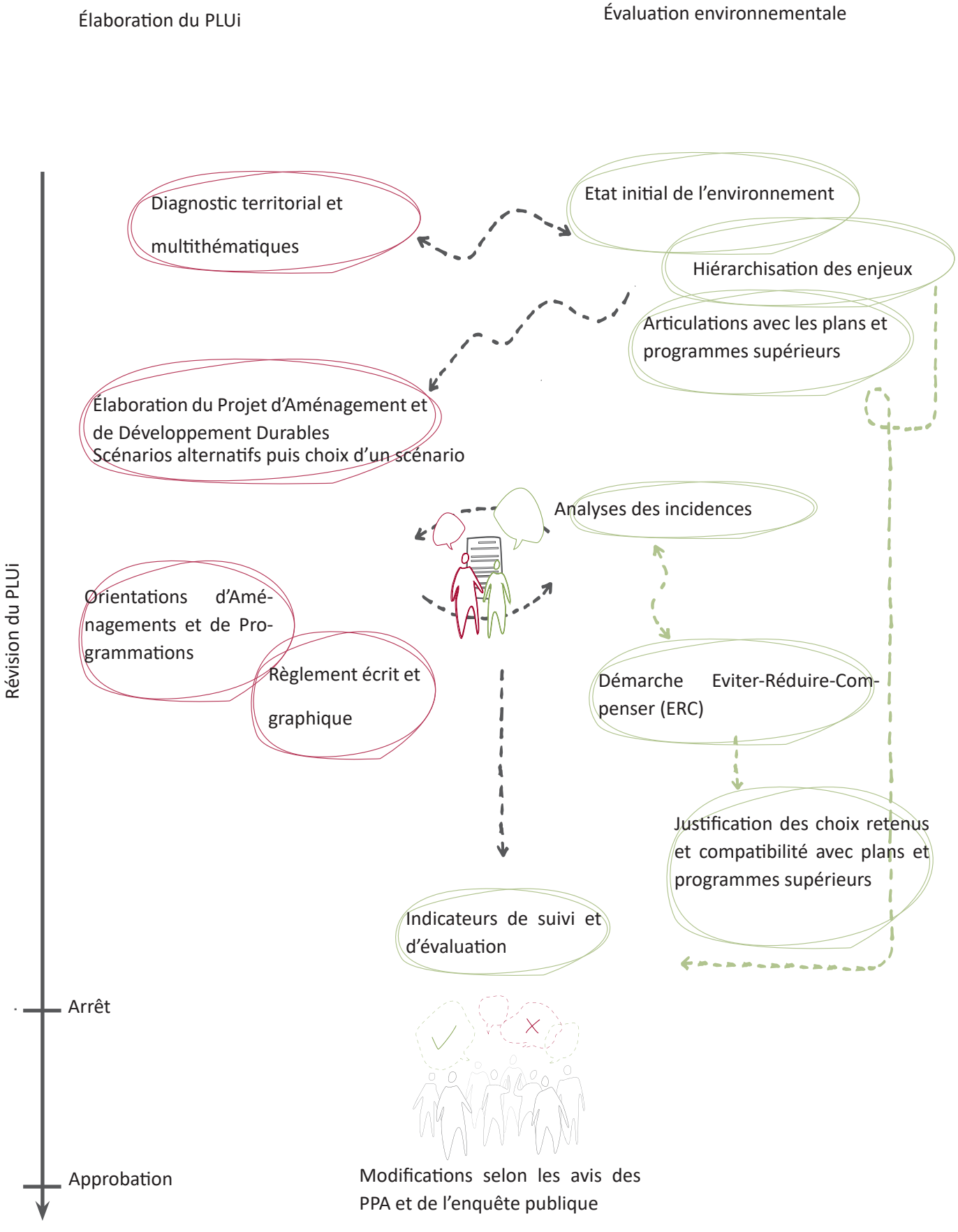
Outils souples complémentaires au règlement qui permettent la déclinaison pré-opérationnelle du projet de territoire. Elles cadrent les opérations futures sans figer le contenu. Elles peuvent être sectorielles ou thématiques (OAP TVB, OAP patrimoine, ...).

VIGILANCE

- Éviter de doublonner les orientations des OAP avec des dispositions réglementaires

- Bien définir la complémentarité entre les OAP et le règlement

1.2 LA DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

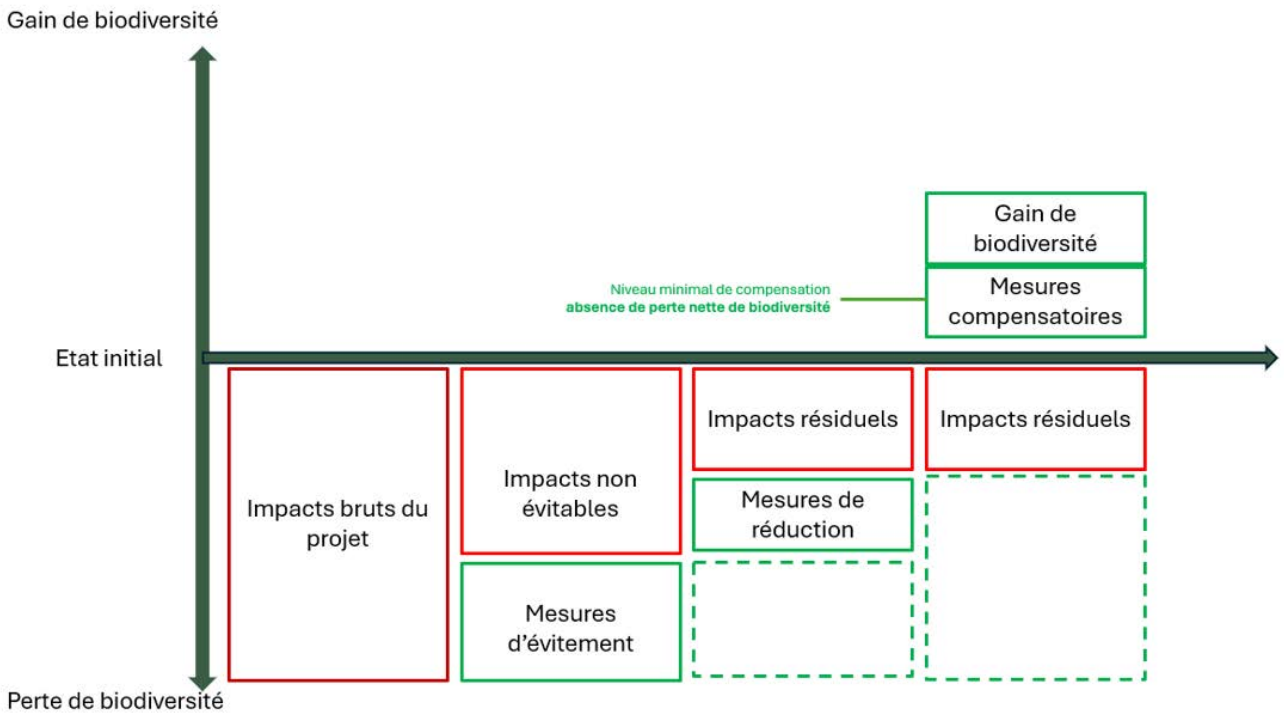


1.2.1 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE INTÉGRÉE ET LA DÉMARCHE ERC

La prise en compte de l'environnement doit être intégrée le plus tôt possible dans la conception d'un plan, programme ou d'un projet (que ce soit dans le choix du projet, de sa localisation, voire dans la réflexion sur son opportunité), afin qu'il soit le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont est essentielle pour prioriser : les étapes d'évitement des impacts tout d'abord, de réduction ensuite, et en dernier lieu, la compensation des impacts résiduels du projet, du plan ou du programme si les deux étapes précédentes n'ont pas permis de les supprimer. La séquence éviter-réduire compenser (ERC) est un outil d'action publique qui vise à concilier aménagement des territoires et préservation de l'environnement. Son principe : dans tout projet d'aménagement ou plan et programme, d'abord et surtout s'attacher à éviter toute atteinte à l'environnement, puis réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités et, en dernier recours, compenser toute atteinte qui n'aurait pas pu être évitée ou réduite. Cette séquence s'inscrit dans le processus d'évaluation environnementale notamment. La première étape de cette séquence, l'évitement, est aussi la plus importante, car c'est la seule qui permette de s'assurer de la non-dégradation de l'environnement. Elle est donc à privilégier.

Cette séquence ERC est appliquée à toutes les étapes du projet et s'applique de manière proportionnée aux enjeux du site.

- **Les mesures d'évitement,** qui peuvent consister à renoncer à certains projets ou éléments de projets qui pourraient avoir des impacts négatifs, d'éviter les zones à forts enjeux du point de vue de l'environnement ;
- **Les mesures de réduction** qui visent à atténuer les impacts dommageables du projet sur le lieu au moment où ils se développent. Il s'agit de proposer des mesures qui font partie intégrante du projet : rétablissement ou raccordement des accès et des communications, insertion du projet dans le paysage, protections phoniques, etc. ;
- **Les mesures de compensation** qui interviennent lorsqu'un impact ne peut être réduit ou supprimé. Elles n'agissent pas directement sur les effets dommageables du projet, mais elles offrent une contrepartie lorsque subsistent des impacts non réductibles.



1.2.2 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)

3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

Ainsi, conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUi évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent à toutes les échelles du territoire et d'intégrer les réponses de projet à la hauteur des enjeux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement. Les choix d'aménagement opérés se sont portés en amont (d'où une approche par l'évitement permanent) et lors de nombreuses réunions de travail afin d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLUi pour écarter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

L'évaluation environnementale revient sur la globalité de ses éléments afin de justifier et démontrer en quoi le projet de PLUi du Pays Fort Sancerrois s'instaure dans une démarche de développement durable et dans les finalités définies par le cadre de référence national.

1.2.3 | LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour construire le PADD, les enjeux du diagnostic ont servi à construire les axes et les objectifs du PADD.

Les enjeux qui sont ressortis sont autour de la ruralité et de la diversité paysagère, le patrimoine bâti et naturel, la trame verte et bleue, l'agriculture, la démographie, le logement, les activités économiques, la morphologie urbaine, la gestion des risques, la ressource en eau , le tourisme, l'énergie, le cadre de vie.

Ensuite, un scénario défini en fonction de enjeux inhérents au territoire et des objectifs chiffrés qui tient compte des besoins de la population et du socle naturel a permis de fixer les objectifs de +0.2% habitants/an la création de 630 logements neufs d'ici 2038.

Pour ce faire, le PADD s'est construit autour des 3 axes indissociables, déclinés en 17 objectifs qui reflètent les constats, les enjeux du territoire, et la nécessité d'y intégrer les enjeux environnementaux:

AXE 1: ASSUMER LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE, POUR EN FAIRE DES SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT

> Maintenir la qualité et la diversité des paysages

> Utiliser ces différentes entités comme support du "temps libre"

> Ré-organiser la découverte touristique du territoire autour de ces entités

> Permettre un développement de chacune des entités

> Prendre en compte les spécificités économiques du territoire

> Placer le maintien de la biodiversité au coeur des préoccupations

La diversité des paysages participe au cadre de vie des habitats et à l'attractivité touristique du territoire. Au travers de son projet, l'intercommunalité souhaite préserver mais aussi mettre en valeur cette richesse paysagère, via des aménagements qualitatifs et une consommation d'espace modérée. Les grandes entités paysagères (vignoble, Loire, bocage) devront être préservées et chacune devra garder son identité. Le patrimoine bâti, témoin d'un socle géologique varié et participant à la richesse paysagère, devrai également être préservé et mis en valeur. Travailler à l'aménagement des entrées de ville et l'apaisement des ambiances concourt à la qualité paysagère de ces espaces. La préservation et la mise en valeur des paysages vont permettre au territoire de garder ses identités locales.

Egalement, la mise en valeur des paysages impact également de manière positive les milieux naturels et la biodiversité, par la préservation des haines, des arbres isolés, la valorisation des mares ou encore le classement de zones sensible en Espaces Boisés Classés. Ce choix permet à la communauté d'agglomération d'adapter la richesse du patrimoine et du «petit patrimoine» aux enjeux climatique à venir. Le traitement des abords du patrimoine va également concourir à réduire la vulnérabilité de ce patrimoine L'aménagement des itinéraires pédestres et cyclables participe à une mise en valeur conjointe du paysage et des milieux naturels liés à la trame bleue. Cependant, ces aménagements ne doivent pas impacter ces espaces naturels et doivent s'intégrer dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser.

Via notamment l'objectif 6, le PADD donne les moyens d'agir au territoire dans un respect du socle naturel de ce dernier, via des orientations et des actions fortes en faveur de la biodiversité.

AXE 2 : CONSOLIDER L'UNITÉ DU TERRITOIRE, POUR PLUS DE PROXIMITÉ

> Définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature

> Favoriser les interactions entre les communes

> Assurer une vie de proximité de qualité

> Composer avec une urbanisation dispersée

> Afficher la trame verte et bleue comme lien structurant

L'axe 2 du PADD met en exergue la nécessité de mettre en complémentarité tout les niveaux de l'armature territoriale, en pensant le territoire non pas comme une entité uniforme, mais comme un socle naturel aux multiples facettes, au même titre que les différents pôles et centralité urbaines du territoire. C'est ici que sont fixés les objectifs de développement pour l'ensemble des communes à l'horizon 2038 et notamment les attentes compatibles avec le SCoT en termes de consommation foncière et d'accueil de logements. C Ainsi la TVB est le premier support qui fait fi des frontières pour connecter et rassembler les interactions entre communes, valoriser ce rythme rural du Pays Fort Sancerrois et calibrer le développement futur. Cette dynamique passe aussi bien par la consolidation des bourgs que par la mise en avant de la trame verte et bleue, omniprésente sur le territoire.

AXE 3 : S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS SOCIÉTAUX, POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

> Apporter des réponses aux évolutions démographiques

> Gérer le foncier de manière économe

> Valoriser les ressources du territoire

> Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement et des paysages

> Accorder le développement du territoire avec la capacité d'accueil

> Faciliter l'accès au numérique

L'axe 3 se centre davantage sur les espaces naturels et agricoles et plus particulièrement sur les impacts qui peuvent être formulés par la présence de l'Homme et ses modes de vie sur le socle environnementale. La société s'ancre aujourd'hui dans un paysage qui change, dans des conditions climatiques qui changent, et le territoire doit être en mesure de s'adapter, anticiper et comprendre les évolutions pour s'en préserver et préserver son habitat et son patrimoine. La collectivité cherche ici à décliner son projet de manière respectueuse et intelligente en gérant le foncier de manière économe et en valorisant le cadre dans lequel il s'intègre. L'axe s'empare, via les objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de la consommation foncière, de la problématique d'une urbanisation respectueuse de l'environnement. Grâce à la mobilisation des disponibilités foncières, la modération de la consommation d'espace, couplés à a la protection des différents milieux naturels, le territoire s'engage dans une sobriété foncière nécessaire à l'anticipation des changements de demain, permettant, en finalité, le maintien au fil des années de l'affirmation de l'identité du territoire à travers cet environnement fragile.

Le PADD s'est également doté de nombreuses orientations qui engagent et ancrent le territoire vers la sobriété et le respect du cadre de vie, et donc de l'environnement dans sa globalité. Parmi ces orientations les plus engageantes , on peut citer :

> Veiller à prendre en compte les enjeux paysagers, notamment en améliorant les portes d'entrée

> Préserver les supports naturels de la biodiversité, notamment en réduisant l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité

> Préserver les qualités agricoles et viticoles représentatives du territoire

CHAPITRE A

UNE STRATÉGIE TERRITORIALE À TRAVERS LA DÉFINITION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)





1 LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



1.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

1.2 UN DESSEIN MENÉ SUR LA BASE DES ENJEUX ET CONSTATS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables représente le fer de lance du projet de territoire et il jouera un rôle de guide tout au long du développement du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire mais également tout au long de la justification des parties du présent document.

En guise de mise en contexte, il peut être souligné que la méthode de construction du projet de PLUi repose sur trois dimensions, à la fois liées les unes aux autres mais découlant également les unes des autres de la manière suivante :

1- La méthode s'appuie sur les constats ou enjeux issus du diagnostic territorial ;

2- Elle est orientée par la vision commune des élus pour l'aménagement et le développement du territoire ;

3- Elle prend en compte les obligations réglementaires ou législatives à considérer et à traduire localement.

Afin de bien cerner les enjeux du territoire, et comprendre les marqueurs qui le définissent, un travail de fond a été réalisé sur le terrain et à partir des bases de données à disposition. Ces éléments et ces différentes approches amènent à éclairer des tendances et des réalités, des chiffres issus des bases INSEE et des marqueurs de développement qui permettent de se projeter dans l'avenir du territoire.

L'objet du point 3 de la présente partie cherche donc à faire un retour non-exhaustif du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui représentent, ensemble, la pièce 1.1 du PLUi.

En revenant sur ce portrait, il est possible de mettre en exergue les particularités du territoire et les grands enjeux qui en ressortent. C'est sur cette base affinée de la compréhension du territoire que le projet global du territoire peut s'appuyer et se dessiner.

1.2.1 | LES PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

3 grands constats	14 thématiques
UN TERRITOIRE D'ATTACHES	MORPHOLOGIE URBAINE TRAME VERTE ET BLEUE GESTION DES RISQUES
UN TERRITOIRE AUX SPÉCIFICITÉS MARQUÉES	AGRICULTURE ET VITICULTURE PAYSAGES ECONOMIE PATRIMOINE
TERRITOIRE PARTAGEANT DES DYNAMIQUES COMMUNES	CADRE DE VIE DÉPLACEMENTS DÉMOGRAPHIE LOGEMENTS TOURISME ÉNERGIE ET NUMÉRIQUE

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.

Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations des documents d'urbanisme actuels. Ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLUi (plus-value apportée, etc.).

Les 120 enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus de chaque commune. Cette étape importante structure le projet du PLUi. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLUi.

SUR LA THÉMATIQUE "DÉMOGRAPHIE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Le site de la Centrale participant à l'attractivité résidentielle de la communauté de communes. » Une décroissance démographique enregistrée à l'échelle du territoire atténuée par l'attractivité de la centrale nucléaire ; les communes situées à proximité du site voient leur population augmenter. » Un solde migratoire positif. » Une proportion des moins de 14 ans relativement stable sur les dernières années. » Une taille des ménages comparable à celle enregistrées à d'autres échelles.	» Une décroissance démographique. » Des évolutions démographiques inégales sur le territoire. » Un accueil de jeunes ménages limité traduit par le solde naturel négatif depuis plusieurs décennies. » Un vieillissement de la population entraînant de nouveaux besoins en termes de logements et d'équipements. » Une diminution de la taille des ménages nécessitant toujours plus de logements pour une population équivalente ou une adaptation de l'offre de logements existante.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

> La recherche de la sédentarisation sur le territoire de la population sénior jusqu'ici présente en résidence secondaire

> Le maintien de la population présente sur le territoire

> L'accueil de jeunes ménages pour inverser le solde naturel et alimenter les équipements, notamment scolaires

> L'accueil de nouveaux habitants pour retrouver une croissance démographique à l'échelle du territoire

> L'accueil de familles pour rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages

SUR LA THÉMATIQUE "LOGEMENT"

ATOUTS	FAIBLESSES
» La présence de structures d'accueil médicalisées pour les personnes âgées. » L'existence de logements pour les personnes âgées autonomes.	» Une production de logements qui n'engendre pas une hausse des résidences principales. » Une production de logements quasi-exclusivement tournée vers la maison individuelle. » Un parc de logements peu diversifié en termes de taille. » Un nombre de logements vacants important et en augmentation. » Un développement en extension qui génère des besoins en réseaux importants (assainissement, gestion des déchets, transport scolaire, etc.) et donc un coût pour la collectivité. » Un développement en extension qui s'est réalisé au détriment de la réappropriation du bâti existant.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La sédentarisation des gens du voyage

> La diversification de l'offre en termes de statut d'occupation (locataire/ propriétaire)

> La production de logements dans les espaces déjà urbanisés

> Le développement d'une offre en logements adaptée pour les personnes âgées autonomes à proximité des services

> Le maintien des résidences secondaires

> La diversification de l'offre en termes de taille de logements

> Le développement d'une offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers

> Le développement de l'offre locative publique (logement sociale et/ou communal)

> La réduction de la vacance

> L'optimisation qualitative et quantitative du foncier en extension urbaine

> L'équilibrage de la production de logements en fonction de la place et du rôle de chaque commune dans le territoire

SUR LA THÉMATIQUE "CADRE DE VIE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un territoire relativement bien doté en équipements et services. » L'existence de structures d'enseignement. » Un tissu commercial de première nécessité dans les pôles. » Des temps de trajet courts pour rejoindre ces équipements et services. » Des ré-aménagements d'espaces publics afin de les rendre plus appropriables par les habitants (par un traitement et un dimensionnement adapté).	» Une répartition des équipements et des services engendrant des déplacements. » Une offre médicale qui tend à se réduire ou se centraliser » Un tissu commercial de première nécessité incomplet, limité voire inexistant dans de nombreuses communes. » Des espaces publics souvent dédiés à la voiture.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La recherche d'un accès aux équipements garanti à toute la population

> La mise en valeur des espaces publics centraux des villages

> Le développement et la diffusion des commerces ambulants

> Le développement de l'offre en équipements sportifs et culturels

> Le maintien des équipements scolaires, source d'attractivité territoriale

> Le maintien d'une offre de santé satisfaisante par le renforcement de structures d'accueil médicalisées

> Le maintien de l'offre commerciale de proximité existante

> La préservation de la qualité de vie rurale du territoire

> Le renforcement et la restauration des réseaux d'assainissement et d'eau potable

SUR LA THÉMATIQUE "DÉPLACEMENT"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un réseau routier permettant une bonne desserte du territoire, particulièrement Sud-ouest/Nord-est avec la RD 955. » Un réseau routier qui facilite les déplacements et donc les liens entre les communes. » Une offre d'emploi permettant de limiter les flux vers l'extérieur. » Des enjeux de stationnement bien pris en compte dans les centralités. » Un service de TAD permettant de désenclaver les communes. » Une pratique du covoiturage qui se développe. » L'existence d'un réseau de cheminements doux.	» Une RD 9555 qui écarte de nombreuses communes dans sa logique de desserte, et qui, par conséquent, influence les dynamiques démographiques (répartition de la population). » Deux RD jouant un rôle important dans le mode de découverte du territoire, dont les abords sont parfois peu qualitatifs en termes de traitement. » Axe de passage principal, la RD 955 a polarisé de nombreuses activités à ses abords, générant une "dilatation" du tissu urbain et parfois une multiplication des accès sur cette voie. » Un réseau routier générant des risques (TMD, accidents) et des nuisances (sonores). » Un taux de motorisation élevé et une forte dépendance à l'automobile. » Un paysage urbain marqué par la voiture. » Des secteurs habités non desservis par le bus. » Peu de cheminements en site propre rendant les déplacements piétons et vélos parfois dangereux

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> L'amélioration du maillage et de la communication du TAD

> L'amélioration des liaisons vers le pôle ferroviaire de Cosne

> Le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture

> La meilleure articulation des connexions routières depuis la RD955

> La favoration des modes de déplacement actifs

> Le développement des liaisons douces

> L'amélioration des déplacements touristiques depuis la Loire (Loire à vélo) vers l'intérieur du territoire

> La sécurisation des déplacements piétons et cycles

> La mobilité entre les "pôles de vie" concentrant les services et les villages/ hameaux

> La suppression des secteurs accidentogènes

> La régulation de la vitesse, notamment dans les entrées de villages en vallon

SUR LA THÉMATIQUE "ÉCONOMIE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» L'existence d'un pôle d'emploi d'envergure sur le territoire : la centrale nucléaire. » Une économie locale, en partie, portée par l'agriculture, générant de nombreux emplois directs et indirects. » Des zones d'activités principalement positionnées le long de la RD 955, bénéficiant d'une facilité de desserte et d'une bonne visibilité. » Un foncier et un immobilier disponible important dans les zones d'activités existantes.	» Des zones d'activités, souvent peu ou pas aménagées, peu qualitative d'un point de vue urbain et architecturale. » Des impacts forts de certaines zones d'activités sur le paysage. » Une activité agricole et touristique entraînant de nombreuses temporalités sur le territoire.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

> L'évolution des entreprises isolées (en dehors des espaces urbanisés)

> Le développement de nouvelles zones d'activités

> La qualification des zones économiques

> La sédentarisation des saisonniers dans un principe de boucle saisonnière

> La diversification des emplois locaux

> Le devenir des bâtiments vacants dans les ZA

> La bonne cohabitation entre les secteurs d'activités et les secteurs habités

> L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions et aménagements destinés à accueillir des activités économiques

> Le comblement des espaces encore disponibles dans les zones d'activités

> La cohérence entre l'offre foncière à vocation économique, les disponibilités existantes et les besoins des acteurs locaux

> Les possibilité d'implantation des prestataires de la centrale sur le territoire

> Le maintien des activités artisanales et viticoles au sein des bourgs et villages

> Le maintien et le développement des sites pourvoyeurs d'emplois

> La valorisation du réseau artisanal du territoire

> L'accueil de nouveaux secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois

> Le maintien des emplois liés à la centrale nucléaire

> La recherche de solutions d'emploi pour les conjoints des nouveaux actifs du territoire

> La diversification économique du territoire

> L'accompagnement de l'évolution de l'activité de la centrale nucléaire

SUR LA THÉMATIQUE "MORPHOLOGIE URBAINE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un relief marqué et différent d'un point à un autre du territoire rythmant la découverte du territoire. » Des formes urbaines et architecturales anciennes qui se sont adaptées au socle. » Des formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la multiplication des usages. » Des possibilités de densification (évolution des constructions existantes, comblement de dents creuses, etc.) dans plusieurs bourgs. » Une trame viaire et parcellaire qui participe au rythme de l'espace bâti créant de multiples ambiances. » Une découverte progressive du centre ancien du fait d'une trame viaire "irrégulière" et de l'existence de venelles piétonnes.	» Un relief contraignant pour le développement urbain; ce dernier pouvant avoir des impacts notables sur la qualité des paysages. » Des formes architecturales anciennes qui ne répondent plus à toutes les attentes et tous les besoins des ménages. » Une vacance qui marque le paysage urbain des centres-bourgs. » Des possibilités de densification parfois uniquement en renouvellement du bâti (en raison de la densité existante) pouvant nécessiter des coûts importants (réhabilitation, démolition/reconstruction...). » Un dimensionnement de voirie peu adapté dans certains centres anciens aux besoins des activités existantes (circulation difficile pour certains véhicules motorisés). » Un bâti dispersé engendrant de nombreux déplacements, des besoins en termes de réseaux et des incidences sur le paysage et les espaces naturels.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> Le respect de la silhouette des villages par des modes d'implantation cohérents avec la logique urbaine initiale

> La limitation de la consommation d'espace

> La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés (dents creuses, friches, logements vacants...)

> La réappropriation/ remobilisation du bâti existant

> L'encadrement de la densification pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien

> L'encadrement des évolutions urbaines afin d'arrêter le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles

SUR LA THÉMATIQUE "PATRIMOINE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un patrimoine historique riche » Un petit patrimoine qui anime les centres-bourgs et l'espace rural	» Un patrimoine bâti parfois méconnu.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> Le requestionnement des secteurs soumis aux périmètres des monuments historiques

> Le maintien et la restauration du patrimoine bâti ancien

> Le maintien des caractéristiques architecturales locales et traditionnelles

> La valorisation du patrimoine

> La poursuite du développement de la mise en réseau des sites/points d'intérêt du territoire

> Lorsque c'est adapté, la valorisation du bâti agricole ancien par les changements de destination

> La préservation et la mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire (lavoir, château, grange, etc.)

SUR LA THÉMATIQUE "TOURISME"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un territoire attractif d'un point de vue touristique, attractivité liée aux richesses locales (vins, paysages...). » Des hébergements touristiques relativement diversifiés.	» Une gamme moyenne en termes d'hôtellerie. » Un tourisme d'affaire encore peu développé.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La mise en valeur du tourisme vert (la Loire à vélo, randonnées pédestres et équestres, circuits vélos, etc.)

> La visibilité de l'offre touristique (produits, paysages, hébergements...)

> Le développement du tourisme vert

> La mise en réseau des lieux touristiques

> La poursuite des initiatives culturelles et touristiques

> Le maintien et le développement de l'oenotourisme et du tourisme gastronomique

> Le développement du lien avec les territoires voisins

> La montée en gamme de l'hébergement touristique

> Le rayonnement touristique et culturel du territoire

SUR LA THÉMATIQUE "GESTION DES RISQUES"

ATOUTS	FAIBLESSES
» L'existence de plusieurs PPR pour prévenir les risques naturels majeurs du territoire.	» Un socle naturel engendrant des risques (inondation lié aux cours d'eau, retrait/gonflement des argiles, etc.). » L'existence du risque nucléaire

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La prise en compte de la problématique des eaux pluviales

> La réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions aux risques (argile, sismique,...)

> La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués

> L'anticipation des effets du changement climatique sur les risques

> La préservation des zones inondables et des zones d'expansion de crue

> La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque et de nuisances

SUR LA THÉMATIQUE "AGRICULTURE/VITICULTURE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» La forte présence agricole en termes d'occupation de l'espace. » Des bâtiments agricoles anciens participant à l'identité. » Des exploitations agricoles (hors viticoles) en majorité isolées, isolement limitant les conflits d'usage (avec l'habitat notamment). » Une économie portée par la renommée de ses produits (Sancerre et dans une moindre mesure, le Chavignol). » Une agriculture diversifiée à l'interface de plusieurs régions naturelles comprenant des systèmes de grandes cultures, de la polyculture-polyélevage et de la vigne. » Des exploitants agricoles impliqués et attachés au caractère rural de leur région, au terroir, et la participation de l'agriculture dans la construction du territoire. » La naissance de projets de diversification : énergétique (méthaniseur,...), circuits courts (vente directe,...) ou touristique afin de répondre à des attentes nouvelles et de valoriser le savoir-faire local » Une agriculture diversifiée et reconnue à l'interface de plusieurs régions naturelles. » Une agriculture pourvoyeuse de nombreux emplois directs et indirects sur le territoire. » Un système de vente directe bien développé. » Des ressources locales (le vin de Sancerre et, dans une moindre mesure le Chavignol) renommées.	» Un habitat disséminé pouvant potentiellement impacter le développement de l'activité agricole. » Des unités de silos agricoles impactant fortement le paysage. » Des sites de silos désaffectés. » Des difficultés récurrentes sur les activités agricoles (y compris viticoles) pouvant fragiliser fortement l'économie locale. » Des difficultés récurrentes sur les activités d'élevage qui fragilise la filière à terme, notamment lors des reprises d'exploitations. » Des pratiques culturales intensives dans certains secteurs fragilisant l'environnement naturel. » Une très forte pression foncière sur les terres classées en AOC aux conséquences complexes pour la filière viticole. » Des emplois agricoles saisonniers nombreux qui posent des questions sur l'hébergement de ces actifs. » Une baisse du nombre d'exploitations et d'actifs agricoles ces dernières années.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

> L'émergence de projets énergétiques

> Le développement d'une offre de circuits courts

> La protection des terres agricoles, pour éviter l'enclavement et protéger la richesse agronomique

> La cohabitation entre le monde agricole et habités

> L'accompagnement des projets agricoles pour permettre aux exploitations de répondre aux évolutions

> Le développement de l'agrotourisme

> L'encouragement et l'encadrement de la diversification des exploitations parfois garante de leur pérennité

> Le maintien et la reprise des exploitations agricoles et viticoles

> Le maintien d'une agriculture dynamique et variée

> L'évitement du mitage et de la banalisation des paysages sur les terres viticoles situées dans l'AOC

SUR LA THÉMATIQUE "TRAME VERTE ET BLEUE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Un réseau hydrographique dense dans un bon état chimique. » Des vallées à forte valeur écologique (vallée de la Loire, de la Sauldre, etc.). » Des massifs boisés, refuge pour la faune et la flore. » Des pelouses calcaires, milieux de grand intérêt.	» Quatre cours d'eau dans un état biologique moyen à mauvais. » Une ripisylve par endroits fragile. » Des pratiques agricoles, parfois intensives, peu favorables à la biodiversité.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La préservation et l'amélioration du bon état biologique du réseau hydrographique (qualité, débit, fonctionnement,...)

> La préservation des vallées et vallons (cours d'eau et ripisylves) des perspectives qu'elles génèrent

> Le développement de pratiques agricoles favorables à la biodiversité (gestion des milieux ouverts, maintien des habitats, politiques de renaturation,...)

> La protection des zones humides, des continuités écologiques et sa biodiversité

> La conservation des habitats naturels et des espèces inhérentes

> Le maintien de la nature en ville

> La prise en compte des milieux sensibles et des continuités écologiques en milieu urbain et dans les projets d'aménagement

> La lutte contre les espèces envahissantes

SUR LA THÉMATIQUE "PAYSAGES"

ATOUTS	FAIBLESSES
» L'existence de paysages très diversifiés. » Des paysages emblématiques et identitaires : le vignoble et la vallée de la Loire. » Des paysages de qualité qui bénéficient de reconnaissances réglementaires. » Des entrées de ville végétalisées dans les communes les plus rurales.	» Des paysages qui ont évolué au cours des dernières décennies avec un développement du bâti en rupture avec les constructions historiques (extensions des bourgs, constructions agricoles...) et une part grandissante de la grande culture. » Une simplification de l'espace agricole avec la disparition de certains marqueurs : haies, arbres isolés, etc. » Un développement de l'urbanisation qui entraîne une omniprésence du bâti dans les paysages. » Un développement qui a engendré une consommation d'espace importante, une banalisation du bâti et des impacts paysagers souvent forts. » Une banalisation du bâti. » Une remise en question de certains cônes de vue qui font la richesse locale et une des raisons pour lesquelles le territoire est attractif.

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire



> La recherche d'un bâti groupé, en évitant le développement linéaire le long des voies et les îlots vides dans l'urbanisation

> La qualité paysagère des entrées de ville et bourgs

> La préservation des milieux ouverts

> La bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles

> La poursuite des initiatives culturelles et touristiques comme le classement UNESCO

> L'intégration du bâti récent dans le paysage

> Le traitement des zones de transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles/naturels

> Le maintien du bocage et des haies

> Le maintien de la qualité et de la diversité des paysages

> La préservation des perspectives paysagères et points de vue

SUR LA THÉMATIQUE "ÉNERGIE ET NUMÉRIQUE"

ATOUTS	FAIBLESSES
» Des potentiels de développement de certaines énergies renouvelables (le solaire par exemple).	» Une couverture en Très Haut Débit limitée. » Une dépendance énergétique aux énergies fossiles non renouvelables. » Des secteurs consommateurs en énergie et émetteurs de GES (agriculture, résidentiel...).

LES ENJEUX À L'HORIZON 2038

Les enjeux découlant des constats et du scénario au fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

> Le développement de l'éolien

> Le développement du bois énergie

> Le développement de la géothermie

> Le développement de la méthanisation

> La rénovation énergétique du bâti ancien (isolation, chauffage, etc.)

> Un urbanisme économie en énergie

> Le développement de l'énergie solaire

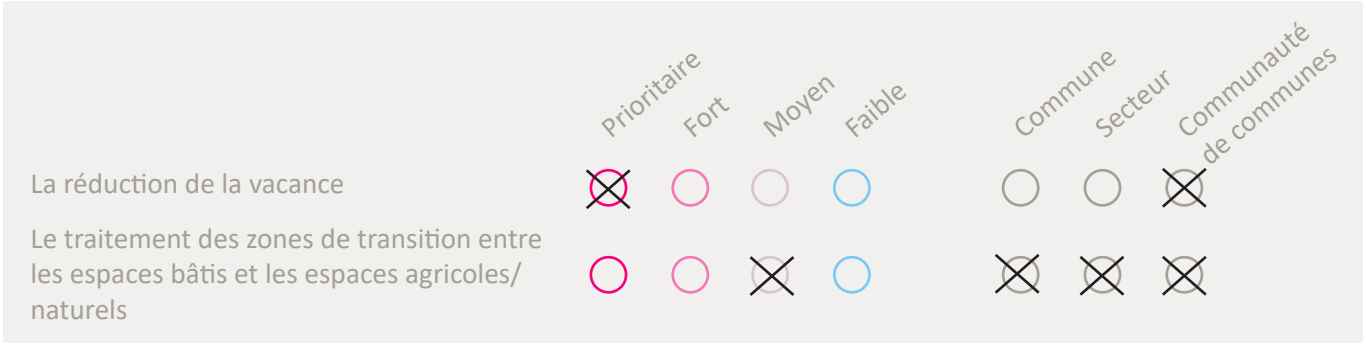
> La couverture du territoire (internet et mobile)

> L'amélioration des moyens de communication pour favoriser le télétravail et le coworking

1.2.2 | LA DÉFINITION ET LA HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

La définition et la hiérarchisation des enjeux a été une étape importante car elle a fondé et structuré le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi.

Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus communaux et communautaires ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement sur leur hiérarchisation pour les 12 prochaines années (2038). Pour y parvenir, cette hiérarchisation a été opérée à l'échelle communale et intercommunale sur la base d'un "Carnet d'Intentions" répertoriant l'ensemble des enjeux identifiés. Chaque enjeu a été évalué de la manière suivante :



Chaque enjeu a ensuite fait l'objet d'une analyse afin de déterminer son niveau d'importance jusqu'à obtenir une classification des enjeux sur toutes les thématiques. Cette priorisation dans la classification a permis ensuite d'établir un PADD qui soit également prioriser et où l'accent a pu être placé selon le bon curseur. En effet, le PADD fait office de guide pour l'avenir du territoire et les axes donnent le pas quant aux attentes de développement. Cette classification a permis de mettre à l'honneur les sujets les plus marquants.

Plusieurs éléments sont révélés au travers de cette hiérarchisation des enjeux :

> Quatre thématiques consensuelles soulignant les attentes fortes des élus concernant le développement du numérique, le maintien du cadre de vie, la recherche d'outils en faveur de l'accueil de nouvelles populations et le développement touristique.

> Alors que la population du territoire est vieillissante et en déclin, les enjeux sont ciblés sur le fait d'attirer des jeunes familles avec enfants pour maintenir les services et créer une dynamique de croissance.

> Concernant l'économie, l'emploi est au coeur des préoccupations et s'affiche comme un levier d'action pour attirer de nouveaux ménages. Il ressort une volonté de consolider et accompagner au mieux l'existant.

> La préservation des motifs paysagers (bocage notamment) et des perspectives paysagères sont deux grands objectifs qui découlent de cette hiérarchisation.

> Deux thématiques apparaissent comme secondaires : le logement et les énergies renouvelables. Pour cette dernière, la volonté est de privilégier les modes de production individuels.

> Des disparités s'affichent ensuite en fonction des réalités communales notamment sur les thématiques suivantes : les déplacements et le patrimoine notamment.

1.2.3 | DES ATELIERS DE TRAVAIL POUR CONSTRUIRE LE SCÉNARIO

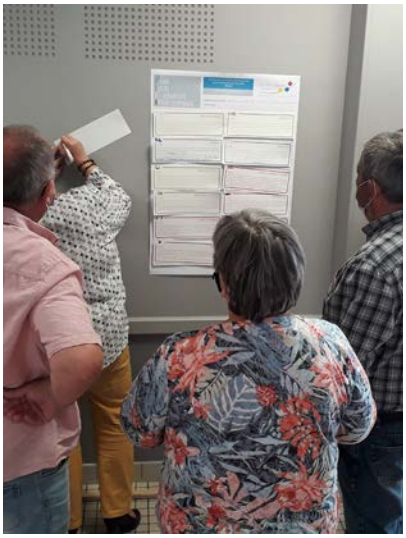
Des ateliers de travail ont été organisés avec les élus du territoire au printemps 2021. Deux grands objectifs étaient poursuivis : d'une part, imaginer le territoire à horizon 2038 et construire un scénario d'aménagement traduisant une vision partagée par l'ensemble des élus, d'autre part, faire émerger les premières orientations permettant la mise en oeuvre de ce scénario.

Ces ateliers avaient les objectifs suivants :

- 1 atelier de scénarisation de l'avenir territorial du Pays Fort Sancerrois Val de Loire basé sur la déclinaison de trajectoires thématiques sur le temps d'application du PLUi pour estimer, à partir de plusieurs horizons, celui à privilégier ;

- 1 atelier de projet visant à décliner le scénario choisi sous la forme d'actions concrètes à déployer dans le cadre du projet politique.





1.3 UN SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT CONTÉ

A l'issu de ce travail de définition, l'ensemble des intentions a été retranscrit en un PADD qui se veut global décrivant une feuille de route pour l'avenir du territoire. Ces intentions ont également fait l'objet d'une synthèse contée à destination des élus, proposant en quelques lignes le résultat du projet tel qu'il pourrait être raconté tel un bilan :

" En 2038, un territoire uni par ses différences…

Le territoire connaît depuis plusieurs décennies une légère croissance démographique portée d'une part, par l'arrivée de jeunes ménages qui quittent les grands pôles urbains et d'autre part, par l'installation de jeunes retraités, tous séduits par les courbes du paysage local et à la recherche d'un cadre de vie de qualité. Les changements sociétaux et les évènements sanitaires du début des années 2020 ont permis de porter le rural comme un mode de vie vertueux et recherché, et le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire a souhaité être acteur dans l'évolution de ces « modes d'habiter » ; il s'affiche aujourd'hui comme un fier garant de ce cadre de vie.

Assurer des services de proximité aux habitants a été un des principaux objectifs atteint ; ainsi, maintenant, le territoire fonctionne selon un rouage appuyé sur quatre grandes centralités qui tissent le maillage entre le Pays Fort avec Vailly-sur-Sauldre, le Sancerrois avec Sancerre, le Val de Loire avec Boulleret et l'axe vers Belleville-sur-Loire et la Champagne Berrichonne avec Veaugues. Le territoire intercommunal assume pleinement ses quatre essieux représentatifs d'une collectivité qui travaille conjointement mais assume ses spécificités. Chaque commune a cherché à maintenir son niveau de services porteur d'une attractivité à défendre et répondant aux différentes attentes des nouveaux arrivants.

Ces spécificités ont également été mises en exergue dans le cadre de la promotion touristique du territoire en extension du classement UNESCO opéré il y a une dizaine d'années. Les visiteurs sont à présent accompagnés depuis le Val de Loire jusqu'aux espaces bocagers du Pays Fort, et la Champagne berrichonne. Le tourisme fluvial est ponctué de points d'arrêt jalonnant ensuite vers le tourisme vert et gastronomique des terres vallonnées. Les touristes restent ainsi sur des séjours de plus en plus long, adoptant des pratiques variées : péniche, vélo, visites de sites, découvertes culinaires, etc.

L'attractivité du territoire ne s'est pas uniquement appuyée sur la richesse de son patrimoine naturel, paysager et bâti ; en effet, les efforts de la collectivité sur la question du numérique ont contribué à donner une véritable impulsion à l'attractivité du territoire. La connexion avec l'extérieur a été favorisée par la généralisation du très haut débit et une couverture mobile performante. Le rural attire tout autant que la ville puisque la dématérialisation et la mobilité ont permis en même temps souplesse et liberté dans les modes de vie. Des espaces de co-working ont vu le jour sous la forme de tiers-lieux dans certains villages, rassemblant notamment des actifs du milieu tertiaire autour d'espace conviviaux qui redonnent vie aux bourgs. Cafés et épiceries de proximité se voient ainsi confortés dans leur localisation, et les commerces ambulants captent plus facilement ces travailleurs mobiles en s'implantant sur les places des villages fraîchement réaménagées. L'Opération de Revitalisation des Territoires a participé à donner vie à cette redynamisation.

Le territoire a également réussi le tour de force de remobiliser une importante partie de son parc de logements anciens grâce à des actions massives de requalification du bâti ancien dans les bourgs menés par la collectivité et appuyé notamment par l'Etablissement Public Foncier. Des actions publiques accompagnent le logement neuf sur des secteurs choisis pour leur proximité aux services et leur intégration paysagère, et la revente des biens est assortis d'aides à la réhabilitation. Cela a permis de proposer des logements de tailles diverses répondant à de nombreux publics : des maisons de bourgs réhabilitées en appartements locatifs proches des commerces et des points de mobilité, de l'habitat pavillonnaire intégré à l'environnement, des maisons de bourgs de caractère qui reprennent vie. Centres-bourgs, villages et hameaux cohérents ont été consolidés. De plus, le règlement du PLUi a orienté les constructions neuves (particuliers, professionnels et exploitants compris) vers de très hautes performances énergétiques, incitant notamment à l'installation de dispositifs d'énergie individuels et facilitant la rénovation énergétique du bâti, engageant ainsi pleinement l'effort collectif vers la transition énergétique. Les développements pavillonnaires récents ont été

pensé en amont et promettent une insertion paysagère marquée et des formes urbaines en adéquation avec le tissu existant rompant avec la monotonie des opérations réalisées dans les années 80-90, voire 2000.

D'un point de vue économique, le territoire a décidé de s'axer principalement sur les besoins locaux pour animer sa vie économique. Les entreprises développent des réseaux locaux forts qui valorisent la production sur place d'un petit nombre de biens et de services associés à l'image du territoire. Des artisans se regroupent et nombreux se spécialisent dans l'économie « patrimoniale » et résidentielle, profitant de la tendance à la rénovation. Les commerçants ambulants sont pérennisés et accompagnés pour desservir les petites communes sans commerces, les comptoirs de campagne sont démultipliés pour proposer des services au plus près de chacun, des zones dédiées à la mutualisation des locaux artisanaux ont été formalisées. Ces actions ont eu pour effet de briser l'isolement des publics au cœur des villages et d'imbriquer de manière cohérente les besoins d'évolution et d'accueil d'activités au sein des tissus urbanisés, en limitant les impacts tranchés sur les paysages. L'accompagnement de la centrale a été anticipé et des conditions favorables d'accueil de ses prestataires ont été mises en place : réserves foncières ciblées, maintien des équipements, etc.

La production agricole s'implante davantage dans ou en continuité des bourgs et des villages, au travers de petites unités. Le renforcement des liens entre les citoyens et l'agriculture a permis de maintenir le nombre d'agriculteurs sur le territoire, notamment en permettant aux exploitations de se diversifier et s'inclure dans le grand projet de mise en valeur du terroir impulsé par le territoire. Une véritable diversification des productions et une transition écologique ont été opérées dans le domaine agricole, qui est un support affirmé de la Trame verte et bleue. Pour ce faire, on a permis l'évolution agricole dans les hameaux et villages, assumant le mélange du rural à l'espace habité mais en imposant une qualité architecturale fine et respectueuse des paysages du territoire. Pour les exploitations plus isolées, les besoins de développement ont été mutualisés afin de réduire les coûts pour les exploitants. Le milieu agricole et viticole est porteur de l'économie et les moyens sont déployés pour l'accompagner.

Aménageur de l'espace rural, l'agriculture, la viticulture a permis une mise en valeur des paysages. Ceux-ci ont également évolué dans les espaces urbanisés avec un patrimoine ancien ne cessant de se réhabiliter, reprenant les formes du passé pour les rendre plus fonctionnelles, plus contemporaines. Les projets s'adaptent pour assurer une meilleure intégration globale dans le contexte environnant en maintenant certaines caractéristiques architecturales locales."

1.4 CONSIDÉRATION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIVES LIÉES AUX DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Malgré tous ces efforts de concertation et de réflexions communes, les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent, néanmoins, dans un cadre législatif et réglementaire (Code de l'Urbanisme, loi ALUR, lois Grenelle, Loi Climat & Résilience...) et dans une logique supra-communautaire puisqu'il est question de réaliser le PLUi en concordance avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sancerre-Sologne et avec les autres documents cadres.

La mise en conformité est donc concomitante aux réflexions des projets intercommunaux. Bien que le PADD résulte d'une volonté politique commune pour répondre à des besoins exprimés, et bien que le territoire soit le support tout dessiné pour accueillir l'émergence de projets souhaités et souhaitables, il reste que le cadre législatif et réglementaire impose des limites et des bornes à suivre et dont le respect sera mis en lumière dans le présent document.

2 UN PROJET DE TERRITOIRE EN TROIS AXES



2.1 UNE APPROCHE COLLECTIVE À TRAVERS TROIS AXES

2.1.1 UNE AMBITION COMMUNE

Le PADD, en tant que document cadre pour articuler le projet intercommunal, s'est voulu le plus concerté possible et être le point de convergence des réflexions.

Le PADD exprime un projet global, fixe les ambitions du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, et entend consolider durablement le projet de territoire communautaire, au sein duquel les ambitions communales sauront s'exprimer.

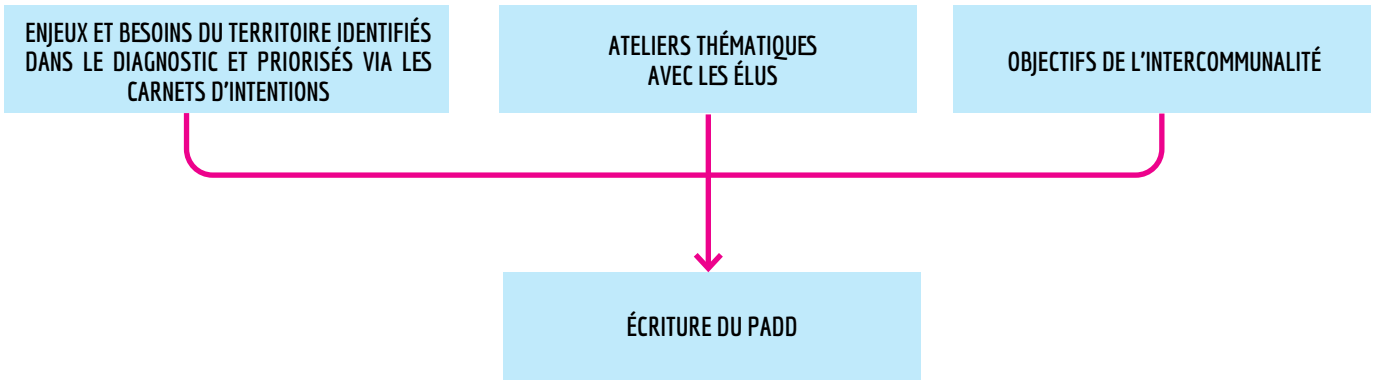
Le territoire et ses caractéristiques naturelles et bâties, son paysage, ses crêtes, plaines et vallées, le cadre de vie exceptionnel qui trouve écho dans le regard des élus dessinent le fil conducteur des préoccupations d'aménagement du territoire, consolidé par une politique démographique positive. Ainsi, le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire, en renforçant la qualité du cadre de vie et en conciliant les enjeux de préservation de l'environnement avec les impératifs de développement économique et résidentiel.

Les ambitions que les élus portent pour renforcer l'attractivité au service du territoire et de sa population ont été définies en s'organisant autour des trois axes.

2.1.2 LA CONVERGENCE D'UN TRAVAIL AFFINÉ

Le PADD émerge à la suite d'un travail concerté qui prend en compte différentes branches de réflexion, à la fois objective face à un constat territorial et les enjeux qui en découlent, mais aussi plus subjective et émanant d'un travail commun lors des ateliers thématiques avec les élus. En tant qu'habitants et acteurs de leur espace de vie, ce sont eux qui sont au cœur des réalités qui font leur cadre de vie et, en ce sens, ils sont les plus aptes à définir les réels besoins pour l'avenir, en accord avec les lignes directrices du diagnostic.

Ce travail de concertation, sous la forme d'ateliers thématiques, de carnets d'intentions ou d'échanges, a eu lieu à plusieurs reprises afin d'établir une priorisation des enjeux du territoire, tout en considérant les objectifs intercommunaux qui font la force de cohésion du territoire.



En parallèle de ces étapes, deux éléments ont principalement nourri la conception du PADD :

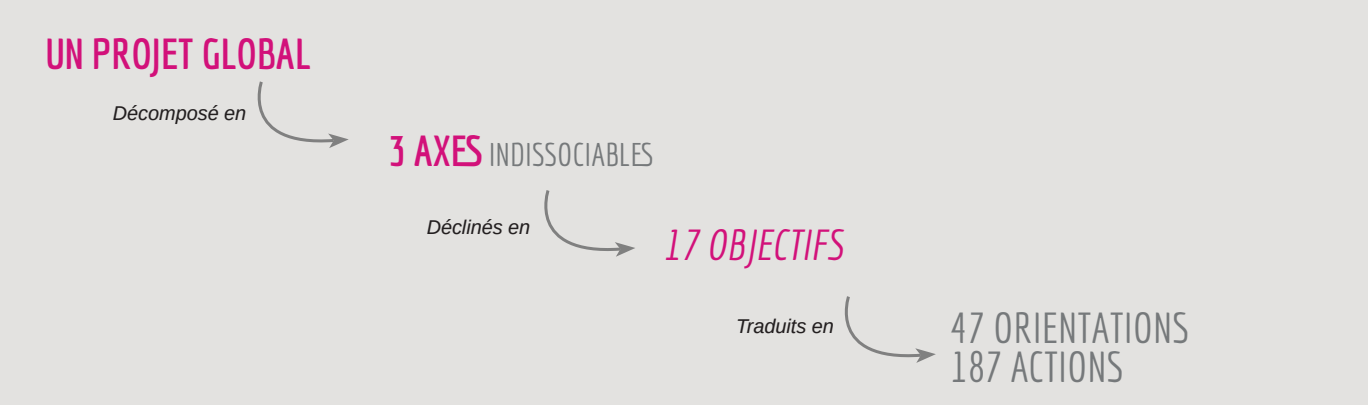
1° La réglementation : Loi Climat & Résilience, les zones à risques et protections réglementaires nationales (PPRI, ZNIEFF, Natura 2000,etc.) ou encore les projets actés en cours ou à venir qui déclinent les réalités du territoire ;

2° Les possibilités d'aménagement évoquées par les élus, les habitants, les Services Techniques, les Services de l'État, les associations et personnes consultées et le Bureau d'Études Cittànova, en fonction des réalités du terrain.

2.1.3 | TROIS AXES POUR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ

Le PADD se présente à travers des orientations, définies après concertation, s'appuyant sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire intercommunal. Chaque axe est une « ambition » politique en soit, et se retrouve décliné en plusieurs objectifs qui le précise. Chaque objectif est lui même décliné en une série d'actions, qui doivent en permettre la bonne réalisation. En tout et pour tout, le PADD du Pays Fort Sancerrois Val de Loire compte ainsi 17 objectifs, et près de 200 actions.



L'axe 1 du PADD s'appuie essentiellement sur le constat que le territoire, bien qu'étant un ensemble cohérent et unique, se repose avant tout comme un puzzle sur des entités marquées qui se complètent. Cette diversité est à valoriser et à mobiliser comme support du quotidien alors même qu'elle est garante d'une attractivité touristique. Prendre en compte les spécificités du territoire, c'est assumer ses qualités et savoir les mettre de l'avant, les accompagner et les encadrer vers une pérennité et un caractère se voulant toujours plus vertueux.

L'axe 2 décline davantage les sujets et donc les outils qui rassemblent le territoire. C'est ici que sont fixés les objectifs de développement pour l'ensemble des communes à l'horizon 2035 et notamment les attentes compatibles avec le SCoT en termes de consommation foncière et d'accueil de logements. Chaque chemin du territoire est un lien de plus vers cette toile intercommunale qui se tisse d'une seule main. Ainsi la TVB est le premier support qui fait fi des frontières pour connecter et rassembler les interactions entre communes, valoriser ce rythme rural du Pays Fort Sancerrois et calibrer le développement futur.

L'axe 3 se centre davantage sur les espaces naturels et agricoles et plus particulièrement sur les impacts qui peuvent être formulés par la présence de l'Homme et ses modes de vie sur le socle environnementale. La société s'ancre aujourd'hui dans un paysage et des conditions climatiques qui changent, et le territoire doit être en mesure de s'adapter. La collectivité cherche ici à décliner son projet de manière respectueuse et intelligente en gérant le foncier de manière économe et en valorisant le cadre dans lequel il s'intègre.

3 LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD



3.1 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE TERRITOIRE

En tant que projet de territoire, chaque objectif et orientation abordé est le fruit d'un travail collectif de définition et de hiérarchisation ayant mené à des perspectives concrètes de la part des acteurs du territoire.

Les enjeux fondamentaux qu'ils portent et qui sont à leur origine nécessitent une traduction réglementaire et une applicabilité pour mettre en oeuvre le projet de territoire. Le tableau ci-dessous reprend chaque orientation du PADD et souligne des éléments de traduction réglementaire qu'elles ont généré dans le projet.

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
AXE 1. ASSUMER LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE, POUR EN FAIRE DES SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT		
OBJECTIF 1. MAINTENIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES		
PRÉSERVER LES MOTIFS PAYSAGERS, MARQUEURS DES DIFFÉRENTES ENTITÉS	Dans le Pays Fort, préserver le paysage de bocage à travers toutes ses dimensions	***Dans le règlement :*** *> les secteurs de prairie et sans enjeux environnementaux prédominants ont été placés en zone agricole.* *> les secteurs de projet, changements de destination et STECAL ont été définis en dehors des périmètres des sites d'exploitation.* *> les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés)* *> sur les 235 sources du territoire, la majeure partie été placée en zone naturelle pour leur assurer une préservation stricte.* ***Dans les OAP :*** *> les secteurs de projet ont été définis en dehors des périmètres des sites d'exploitation.*
	Dans la Vallée de la Loire, préserver le paysage ligérien à travers toutes ses dimensions	***Dans le règlement :*** *> les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés)* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle,* *> les grands ensembles boisés d'intérêt répondant à la méthodologie d'identification ont été classés en EBC.*
	Dans le Sancerrois, préserver le paysage du vignoble à travers toutes ses dimensions	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine remarquable a été identifié dans les prescriptions ponctuelles, intégrant des cabanes de vignes.* *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23).* *> les mares et plans d'eau sont identifiés au règlement graphique et placées en zone N.* *> les plaines berrichonnes ont été maintenues en zone agricole afin d'en maintenir l'ouverture paysagère.* ***Dans les OAP :*** *> l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue offre des préconisations*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
PRÉSERVER LES MOTIFS PAYSAGERS, MARQUEURS DES DIFFÉRENTES ENTITÉS	Mettre en valeur la composante "eau" dans les paysages	***Dans le règlement :*** *> les sources connues ont été identifiées au règlement graphique en zone N.* *> les mares et plans d'eau sont identifiés au règlement graphique en zone N.* *> les abords des cours d'eau ont été classés en zone naturelle afin de respecter la composante.*
	Protéger les grands massifs boisés	***Dans le règlement :*** *> des EBC ciblés ont été définis selon une méthodologie claires explicitée dans ce rapport et permettant de n'identifier que les boisements ayant un enjeux de préservation. Un rappel réglementaire est également associé dans le règlement écrit. La zone N préserve les grands boisements.*
	Préserver et éventuellement mettre en valeur les sites archéologiques, témoin du passé du territoire	***Dans le règlement :*** *> les sites archéologiques connus ont été maintenus en zone naturelle, limitant toute urbanisation autour. Les SIS sont présents en annexes.*
	Valoriser le patrimoine vernaculaire	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire de la part des communes afin d'en préserver l'essence par des prescriptions spécifiques de maintien des éléments caractéristiques du patrimoine.* *> les changements de destination identifiés au règlement graphique doivent répondre à plusieurs critères dont celui de l'intérêt patrimonial.*
	Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire de la part des communes afin d'en préserver l'essence par des prescriptions spécifiques de maintien des éléments caractéristiques du patrimoine.* *> Le SPR en cours de finalisation viendra s'ajouter aux servitudes d'utilité publique et seront toujours applicables sur le territoire. Une information surfacique a été ajoutée sur les plans de zonage.*
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS PAYSAGES	Porter une attention particulière sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance* *> Le règlement écrit est découpé en sous-secteurs apportant des prescriptions architecturales plus ou moins strictes en fonction des réalités des zones* ***Dans les OAP :*** *> Une OAP thématique spécifique au développement économique a été élaborée afin de cadrer l'intégration paysagères des projets*
	Veiller à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance* ***Dans les OAP :*** *> Des caractéristiques techniques ont été déployées dans les OAP sectorielles et l'OAP Thématique dédiée aux développements économiques afin de tendre vers une bonne intégration visuelle des projets dans les silhouettes villageoises*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Préserver les points de vue en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique relative aux secteurs économiques dédie un volet sur l'intégration aux reliefs dans les aménagements* *> Les secteurs AU ont été définis en prenant en considérant, dans les choix formulés, la covisibilité et en évitant les lignes de crêtes*
	Être vigilant sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les routes "paysages"	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiées dans les perspectives paysagères d'importance et notamment les routes paysages* *> Les paysages se déploie particulièrement dans les plaines agricoles et viticoles et les règles de développement dans ces secteurs et notamment en zone Av sont limitées pour s'assurer d'un développement cadré* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique relative aux secteurs économiques dédie un volet sur l'intégration aux reliefs dans les aménagement* *> Les secteurs AU ont été définis en prenant en considérant, dans les choix formulés, la covisibilité et en évitant les lignes de crêtes*
	Valoriser le grand paysage en limitant le développement de l'urbanisation en extension en linéaire le long des voies	***Dans le règlement :*** *> La définition des hameaux éligibles à la zone urbaine s'est partiellement basée sur le critère de la cohérence du groupement et son organisation structurelle. L'implantation en linéaire autour d'une seule voie et notamment une RD est ainsi une décote dans les capacités à mobiliser le hameau.* ***Dans les OAP :*** *> Les secteurs de projet ont été définis en évitant au maximum l'urbanisation en linéaire. Ce développement concerne environ 10% des secteurs ciblés et relatent notamment un manque d'opportunité ou de faisabilité sur d'autres terrains moins linéaires.*
	Protéger les ensembles bâtis ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial et marquant le paysage	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine remarquable a été identifié dans les prescriptions ponctuelles, intégrant des cabanes de vignes.* *> les changements de destination repérés au règlement graphique l'ont été au regard de leur intérêt patrimonial et architectural et dans le but sauvegarder ces bâtiments inutilisés.*
	Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques et envisager l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA)	***Dans le règlement :*** *> certains périmètres de monuments historiques ont été repensés en PDA en parallèle du PLUi et font preuve d'une enquête publique conjointe.* ***Dans les OAP :*** *> les périmètres des monuments historiques sont signalés lorsqu'ils couvrent un secteur de projet.* ***Autres :*** *> les périmètres sont présents en SUP (annexe 5.1) et informations surfaciques*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
METTRE EN VALEUR LES PORTES D'ENTRÉE DANS LE TERRITOIRE	Valoriser les entrées du territoire intercommunal, tout en tenant compte des coûts d'entretien	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance*
	Améliorer les "portes d'entrée" en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique relative aux secteurs économiques s'attache essentiellement à l'amélioration qualitative des zones d'activités*
	Requalifier les friches industrielles situées en entrée de ville afin de retrouver le lien avec l'eau et favoriser la qualité urbaine et paysagère des projets	***Dans le règlement :*** *> Des emplacements réservés, notamment à Saint-Satur, ont été déployés afin de recréer du lien entre les sites occupés et/ou habités et le canal latéral à la Loire* *> Les anciens silos sont actuellement en cours de restructuration et des destructions ont déjà débuté afin de redonner de la visibilité à l'eau.* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique relative aux secteurs économiques s'attache essentiellement à l'amélioration qualitative des zones d'activités* *> L'OAP Thématique TVB tisse le lien à avoir entre le bâti et la nature environnante.*
	Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes/bourgs	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiées dans les perspectives paysagères d'importance* *> Des haies ont été repérés sur les entrées de villages, notamment lorsqu'ils ont pour effet d'accentuer une entrée visuelle et une perspective, comme cela peut être le cas au sud de Belleville.*
VEILLER À LA QUALITÉ DES PAYSAGES DU QUOTIDIEN	Veiller à la qualité des lisières urbaines, en particulier celles fortement perceptibles	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance, et spécifiant parfois la bonne insertion volumétrique des projets dans la silhouette villageoise.* ***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies* *> L'OAP Thématique TVB s'attache à la bonne gestion des lisières des villages.*
	Valoriser les éléments structurants du paysage à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant	***Dans le règlement :*** *> les éléments structurants du paysage, qu'ils soient bâtis ou végétaux, ont été identifiés au règlement graphique* *> les opérations qui prendront place dans les secteurs les plus centraux des communes devront respecter les attentes architecturales de la zone UA qui délimite des principes de valorisation en harmonie avec l'existant.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Développer le recours aux essences locales dans les aménagements urbains ou paysagers, tout en anticipant les besoins adaptation aux changements climatiques à venir	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit inscrit, dans son annexe VI.1, la liste issue de l'observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire qui fait état des arbres et arbustes du Centre-Val de Loire à privilégier dans le but de « Planter Local ».* ***Dans les OAP :*** *> l'OAP TVB reprend la liste des essences invasives à éviter.*
	Poursuivre la démarche de classement du Sancerrois à l'UNESCO et soutenir les actions émises par le Plan Paysage	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit ne rentre pas en concurrence avec les démarches entamées par le territoire. Au contraire, des prescriptions et recommandations visant à la qualité des grands paysages sont recherchées (application de la charte chromatique du Sancerrois, limitation des hauteurs, limitation des développements, etc.).*
	Considérer l'impact visuel de l'affichage publicitaire et proposer des encadrements réglementaires adaptés	***Autre :*** *> le territoire s'est engagé dans l'élaboration de son RLPI dont l'approbation devrait intervenir en parallèle du PLUi.*
	S'engager à la sauvegarde et la mise en valeur des arbres remarquables du territoire dans la poursuite de l'action engagée par l'association A.R.B.R.E.S et son label "Arbre remarquable de France"	***Dans le règlement :*** *> plus de 110 arbres remarquables ont été identifiés au règlement graphique afin d'assurer leur préservation.* ***Dans les OAP :*** *> les arbres d'intérêt apparaissant au sein des secteurs de projet ont été identifiés et préservés au sein des principes d'aménagement (exemple à Villegenon).*
OBJECTIF 2. UTILISER CES DIFFÉRENTES ENTITÉS COMME SUPPORT DU "TEMPS LIBRE"		
METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE RURAL À TRAVERS DES AMÉNAGEMENTS RESPECTUEUX	Créer ou aménager des itinéraires pédestres et cyclables lisibles	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été reprise au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité.*
	Valoriser le fil conducteur de l'eau dans la traversée des villages	***Dans le règlement :*** *> Des cônes de vue ont été identifiés dans les perspectives paysagères d'importance* *> les cours d'eau, identifiés au sein du règlement graphique, se voit associés à une prescriptions réglementaire interdisant toute construction à moins de 10m pour en assurer l'intégrité.* *> les cours d'eau ont été placés en zone naturelle.*
FAIRE DU GRAND CONTEXTE NATUREL LE SUPPORT D'UNE RICHESSE DU QUOTIDIEN	Faciliter l'accès le long des cours d'eau	***Dans le règlement :*** *> les cours d'eau ont été placés en zone naturelle.* ***Autres :*** *> les servitudes ont été listées en annexe du PLUi.*
	Intégrer les plans d'eau et les mares dans un réseau d'espaces publics et de parcours de promenade	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des plans d'eau et mares naturelles connus ont été placés en zone naturelle.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OBJECTIF 3. RÉ-ORGANISER LA DÉCOUVERTE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE AUTOUR DE CES ENTITÉS		
VALORISER L'ENSEMBLE DES RICHESSES DU TERRITOIRE	Mettre en réseau les différents sites d'intérêt en veillant à leur qualité et leur accessibilité (circuits)	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été repris au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité.*
	Afficher le Sancerrois comme espace d'exception	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine remarquable a été identifié dans les prescriptions ponctuelles, intégrant des cabanes de vignes.* *> les parcelles éligibles à la zone agricole et en aire d'appellation AOC ont été placées en zone Av, limitant d'autant plus les capacités de constructions* *> les bourgs des communes viticoles ont été placées dans des secteurs spécifiques UA3 ou UB3 selon les caractéristiques, permettant ainsi une diversité entre viticulture et multifonctionnalité.* *> Le centre intra-muros de Sancerre possède un secteur dédié UA1s offrant tout l'encadrement réglementaire nécessaire à l'accompagnement de sa spécificité architecturale et patrimoniale.* *> les démarches liées à l'oenotourisme ont été prises en compte (cf. STECAL du Domaine de la Chezatte à Sainte-Gemme-en-Sancerrois)*
	Révéler le Pays Fort comme espace d'exception	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été reprise au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité* *> Le règlement graphique cherche à préserver l'identité du territoire par des zonages A et N dédiés accompagnant les sites naturels d'intérêt touristique*
	Lier la Loire au territoire	***Dans le règlement :*** *> La commune de Saint-Satur a déposé un emplacement réservé afin de créer une liaison entre la place du marché et le canal latéral, le port et la Loire* *> La commune de Belleville-sur-Loire a créé un emplacement réservé pour la valorisation de la halte nautique*
	Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été reprise au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité*
	Privilégier des aménagements « naturels » et légers dans les opérations de valorisation des sites touristiques ou récréatifs	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été reprise au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
RENFORCER L'HOSPITALITÉ DU TERRITOIRE	Compléter l'offre d'hébergement en visant une amélioration et une montée en gamme, en permettant notamment la création dans les sites propices de structures de grande capacité	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise la création d'hébergement hôtelier et gîte en zone UA, UB et UX (sous conditions).* *> Des projets d'extension de petites structures d'hébergement touristique sont envisagés dans les STECAL éligibles (exemple à Santranges).* *> Le règlement graphique défend le maintien et le développement des activités touristiques via les zones UT et le STECAL Nt (Camping de Bannay).*
	Renforcer l'offre hôtelière sur l'ensemble du territoire	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise la création d'hébergement hôtelier et gîte en zone UA, UB et UX (sous conditions).* *> Des projets d'extension de petites structures d'hébergement touristique sont envisagés dans les STECAL éligibles (exemple à Santranges).* *> Le règlement graphique défend le maintien et le développement des activités touristiques via les zones UT et le STECAL Nt (Camping de Bannay).*
	Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques et conforter l'offre en permettant l'évolution des structures existantes	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise la création d'hébergement hôtelier et gîte en zone UA, UB et UX (sous conditions).* *> Des projets d'extension de petites structures d'hébergement touristique sont envisagés dans les STECAL éligibles (exemple à Santranges pour du logement insolite).* *> Le règlement graphique défend le maintien et le développement des activités touristiques via les zones UT et le STECAL Nt (Camping de Bannay).*
	Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques de plein-air	***Dans le règlement :*** *> Des projets d'extension de petites structures d'hébergement touristique sont envisagés dans les STECAL éligibles (exemple à Santranges).* *> Le règlement graphique défend le maintien et le développement des activités touristiques via les zones UT et le STECAL Nt (Camping de Bannay).*
	Permettre la création de nouvelles activités liées au tourisme vert et de pleine nature	***Dans le règlement :*** *> une zone UT a été créé afin d'accompagner les projets touristiques de ce type, à l'instar du secteur de La Balance au Noyer* *> Les sites touristiques existants liés au tourisme vert et de pleine nature sont préservés grâce à des zones naturelles qui s'assurent du maintien de ces espaces sensibles.*
	Permettre l'évolution de l'ensemble des structures existantes	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise la création d'hébergement hôtelier et gîte en zone UA, UB et UX (sous conditions).* *> Le règlement graphique défend le maintien et le développement des activités touristiques via les zones UT et le STECAL Nt (Camping de Bannay).*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Prévoir et structurer le réseau d'emplacements pour l'accueil de camping-cars sur le territoire	***Dans le règlement :*** *> les communes de Saint-Satur et de Ménétréol-sous-Sancerre souhaitent toutes deux créer de nouveaux espaces destinés aux campings-car. Actuellement, ces secteurs se trouvent en zone naturelle où aucune restriction ne s'oppose à ces aménagements.*
	Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable et des bâtiments agricoles désaffectés à des fins touristiques en compatibilité avec les activités agricoles	***Dans le règlement :*** *> les changements de destination repérés au règlement graphique l'ont été au regard de leur intérêt patrimonial et architectural et dans le but de sauvegarder ces bâtiments inutilisés en accueillant des gîtes et logements permanents*
	Ancrer les aménagements publics et de loisirs dans l'esprit de chaque lieu non urbanisé où il s'implante	***Dans le règlement :*** *> La zone naturelle accompagne les projets de maintien des espaces naturels de qualité* *> le règlement écrit comporte des prescriptions au sein de ses dispositions générales visant la limitation des terrassements et l'encouragement à l'utilisation de matériaux perméables* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue offre des préconisations quant à la bonne gestion non invasive des espaces publics dans les milieux ouverts*
OBJECTIF 4. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHACUNE DES ENTITÉS		
CONSIDÉRER LES CODES ARCHITECTURAUX LOCAUX DANS LES DÉVELOPPEMENTS À VENIR	Développer des formes cohérentes et harmonieuses avec le patrimoine bâti existant des villages lors d'opérations de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbanisé	***Dans le règlement :*** *> les opérations qui prendront place dans les secteurs les plus centraux des communes devront respecter les attentes architecturales de la zone UA qui délimite des principes de valorisation en harmonie avec l'existant.* *> Des secteurs sont identifiés selon les enjeux (UA1s, UA1, UA2, UA3) et en lien direct avec l'armature territoriale.*
	Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes	***Dans le règlement :*** *> Des secteurs sont identifiés selon les enjeux d'implantation, architecturaux, de volumétrie, de tissu et en lien direct avec l'armature territoriale et les réalités intrinsèques des tissus (UA, UB, UC,...)*
	Respecter les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les bourgs	***Dans le règlement :*** *> Des secteurs sont identifiés selon les enjeux d'implantation, architecturaux, de volumétrie, de tissu et en lien direct avec l'armature territoriale et les réalités intrinsèques des tissus (UA, UB, UC,...)* ***Dans les OAP :*** *> les secteurs d'OAP en coeur de bourg nécessitant une intégration avec les caractéristiques des tissus historiques comportent des dispositions associées (exemple de l'OAP "Le Bourg" à Jars)*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Respecter les courbes de relief et ne pas accentuer le développement de l'urbanisation sur les lignes de crêtes	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit indique que les projets agricoles devront éviter les implantations en ligne de crête ou en versant. L'éolien doit également en tenir compte.* ***Dans les OAP :*** *> Les secteurs AU ont été définis en prenant en considérant, dans les choix formulés, la covisibilité et en évitant les lignes de crêtes*
DÉVELOPPER DES OUTILS DE MAINTIEN DES SPÉCIFICITÉS DES ENTITÉS	Valoriser les paysages du bocage	***Dans le règlement :*** *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23).* ***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies qui renforcent les bocages*
	Valoriser les paysages du vignoble	***Dans le règlement :*** *> le petit patrimoine remarquable a été identifié dans les prescriptions ponctuelles, intégrant des cabanes de vignes.* *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23). Cela inclus en EBC les haies présentant un rôle fonctionnel dans les écoulements des eaux* ***Autres :*** *> le territoire s'est engagé dans l'élaboration de son RLPI dont l'approbation devrait intervenir en parallèle du PLUi.*
	Veiller à la valorisation des ambiances urbaines de bourg mais également de hameaux	***Dans le règlement :*** *> Des secteurs sont identifiés selon les enjeux d'implantation, architecturaux, de volumétrie, de tissu et en lien direct avec l'armature territoriale et les réalités intrinsèques des tissus (UA, UB, UC,...)* *> une prescription linéaire a été déployée avec l'identification de 3,7 km de murets anciens traditionnels participant aux ambiances à maintenir* ***Autres :*** *> le territoire, dans son projet, entend développer des leviers de reconquête du bâti vacant avec un objectif de 160 logements à l'échelle du PLUi*
OBJECTIF 5. PRENDRE EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE		
CADRER LA COHABITATION DES USAGES	Permettre le développement d'activités nouvelles et complémentaires au sein des villages, intégrées au tissu environnant et compatibles avec la proximité des habitations	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit des zones UA et UB autorise l'implantation et le développement d'activités nouvelles ne générant pas de nuisances avec la fonction d'habitat.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Aménager les accès et les abords des zones d'activités pour mieux les intégrer à leur environnement proche	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit émet des prescriptions qualitatives pour assurer un masquage des zones de dépôt, pour assurer des implantations des constructions cohérentes avec les espaces habités et les voiries de grand passage, pour définir une qualité architecturale en accord avec le milieu récepteur.* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Sectorielles à vocation économique définissent des règles architecturales et contextuelles.* *> Une OAP thématique spécifique au développement économique a été élaborée afin de cadrer l'intégration paysagères des projets*
	Valoriser les zones d'activités existantes	***Dans le règlement :*** *> les dispositions générales du règlement écrit imposent une bonne intégration des futures constructions et une limitation des déblais/ remblais.* *> le règlement écrit impose une part de surfaces perméables minimum par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction et une végétalisation des espaces libres afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Sectorielles à vocation économique définissent des règles architecturales et contextuelles pour l'implantation dans le relief* *> Une OAP thématique spécifique au développement économique a été élaborée afin de cadrer l'intégration paysagères des projets*
ANTICIPER LES BESOINS D'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS EXISTANTES	Répondre aux besoins spécifiques de chaque activité	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit du PLUi propose des règles architecturales souples dans le cas de contraintes techniques ou de besoins fonctionnels.* *> les entreprises existantes peuvent évoluer au sein des zones d'activités éligibles à la zone urbaine.* *> des STECAL ont été définis dans le cas de projets isolés d'évolution, tant que cela répond aux critères d'éligibilité exposés dans le présent rapport.* *> la carrière de Couargues a été accompagnée.* ***Dans les OAP :*** *> des OAP Sectorielles à vocation économique accompagnent des projets d'évolution comme à Ménetou-Râtel, Jalognes, Boulleret, Savigny-en-Sancerre, etc.*
	Prendre en compte les besoins d'évolution de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire	***Dans le règlement :*** *> une zone UEcn a été créée afin de répondre aux besoins spécifiques de la centrale nucléaire. Aucun projet de développement en dehors de la zone existante n'est prévue par EDF.* *> afin de proposer du foncier économique pour les prestataires de la centrale, la ZA de Belleville-sur-Loire s'est vue attribuer une part de foncier économique en extension dans la stratégie définie par la collectivité.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
ACCOMPAGNER LE MILIEU AGRICOLE ET VITICOLE DANS SES ÉVOLUTIONS ET VERS UNE TRANSITION	Accompagner le retour à une ruralité de proximité	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit de la zone agricole ne s'oppose pas à la création de locaux dédiés à la transformation ou à la vente directe.* *> les zones UX et UXv ont pour vocation d'accueillir des projets de mutualisation, notamment pour le stockage, les CUMA ou les usages liés à l'activité viticole.* *> Les sièges d'exploitation ont été placés principalement en zone agricole pour assurer leur maintien et leur évolution. Dans les secteurs à enjeux environnementaux placés en N, l'évolution modérée des sites existants est permise.*
	Préserver les qualités agricoles et viticoles représentatives du territoire	***Dans le règlement :*** *> l'accompagnement de la filière viti-vinicole se fait de plusieurs manières : par la création d'une zone UXv, par des zones urbaines mixtes UA3 et UB3 - notamment dans les villages viticoles -, par une zone agricole Av dédiée à l'aire d'appellation.*
	Promouvoir la qualité des bâtiments agricoles et viticoles et la qualité de leur insertion dans le paysage	***Dans le règlement :*** *> les dispositions générales du règlement écrit font état de nombreuses mesures d'insertion vertueuse au paysage : limitation des terrassements et des remblais, bonne intégration contextuelle, utilisation de la charte chromatique du Sancerrois, traitement du photovoltaïque.* *> le petit patrimoine remarquable a été identifié dans les prescriptions ponctuelles, intégrant des cabanes de vignes.*
	Limiter l'impact visuel des constructions à vocation d'activités tout en répondant aux besoins fonctionnels du bâti	***Dans le règlement :*** *> Les constructions à vocation d'activité ont exclusivement été permises dans des espaces déjà dédiés ou en accroche de zones d'activités existantes. L'intégration paysagère exigée dans les dispositions réglementaires impose une qualité d'insertion au milieu récepteur.* ***Dans les OAP :*** *> Une OAP thématique spécifique au développement économique a été élaborée afin de cadrer l'intégration paysagères des projets*
OBJECTIF 6. PLACER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ AU COEUR DES PRÉOCCUPATIONS		
S'ASSURER DU MAINTIEN DES REFUGES FAUNISTIQUES NATURELS	Préserver les éléments qui composent le bocage, le contexte ligérien et les coteaux du Sancerrois	***Dans le règlement :*** *> les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés)* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle* *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23). Cela inclus en EBC les haies présentant un rôle fonctionnel dans les écoulements des eaux* *> les ripisylves sont placées en zone N avec les cours d'eau*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Préserver et gérer durablement les haies et éléments boisés refuges pour la faune	***Dans le règlement :*** *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23). Cela inclus en EBC les haies présentant un rôle fonctionnel dans les écoulements des eaux* ***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies*
	Préserver les mares, étangs et milieux associés	***Dans le règlement :*** *> les mares et plans d'eau sont identifiés au règlement graphique.* *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle et donc préservés*
PRÉSERVER LES SUPPORTS NATURELS DE LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE	Préserver les sources existantes du territoire	***Dans le règlement :*** *> sur les 235 sources du territoire, la majeure partie été placée en zone naturelle pour leur assurer une préservation stricte.*
	Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* ***Dans les OAP :*** *> toutes les prélocalisations de zones humides ont été évitées dans les secteurs de projet.*
	Maintenir le bon état écologique des cours d'eau	***Dans le règlement :*** *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle* *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle* *> les cours d'eau, identifiés au sein du règlement graphique, se voit associés à une prescriptions réglementaire interdisant toute construction à moins de 10m pour en assurer l'intégrité.*
	Protéger les réservoirs de biodiversité en y encadrant strictement les occupations du sol	***Dans le règlement :*** *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle* *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle*
	Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et la flore	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis d'inclure l'ensemble des espaces remarquables et de protection de la faune et la flore en zone naturelle* ***Dans les OAP :*** *> Aucun secteur de projet n'impacte les sites et réserves connues (APB, ZNIEFF, ZSC, etc.)*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes dans les choix d'aménagement	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis d'inclure l'ensemble des espaces relatifs aux protections réglementaires* ***Dans les OAP :*** *> Aucun secteur de projet n'impacte les sites et réserves connues (périmètres N2000, sites inscrits, sites classés,etc.)*
CONSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES EXISTANTS	Veiller à conserver les ruptures d'urbanisation existantes, garantes du caractère territorial et support de corridors écologiques	***Dans le règlement :*** *> les secteurs de projet ont été délimités en accroche urbaine et sans combler des ruptures d'urbanisation.*
	Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en prenant en compte le patrimoine lié à l'eau	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit s'assure d'inclure dans ses dispositions générale des prescriptions quant à l'interdiction d'engrillagement : les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.*
	Considérer les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le Schéma de Régional de Cohérence Écologique	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis de prendre en considération les continutiés écologiques issues du SRCE et retranscrites au sein de la TVB du PLUi*
	Préserver les corridors de biodiversité important dans les massifs boisés	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis de prendre en considération les continutiés écologiques issues du SRCE et retranscrites au sein de la TVB du PLUi* *> les massifs boisés ont été placés en zone naturelle à l'exception du développement du secteur de projet "Bois de Charne" à Saint-Satur. Ce développement devra faire l'objet d'une compensation considérant l'impact sur le boisement*
S'ENGAGER EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT	Encourager les exploitations à s'orienter vers la Haute Valeur Environnementale (HVE) la plus élevée.	***Autre :*** *> Cette orientation a une traduction à l'échelle territoriale par l'incitation de l'UVS envers les viticulteurs. Cette mesure est également encouragée par la Communauté de communes sans que cela n'ait de portée dans le cadre de la traduction réglementaire du PLUi.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Poursuivre les actions engagées dans le cadre du SDAGE et avec la Maison de Loire	***Dans le règlement :*** *> Maison de Loire a réalisé des inventaires de biodiversité et/ou des ABC pour des communes du territoire, mais elle rédige aussi les DICRIM et PCS qui sont des sources de diagnostic pour le projet. De la même manière, le SDAGE engage des réflexions et incite à des actions poursuivies dans le PLUi, notamment par l'intégration à tous les échelons du risque inondation.* *> Le règlement graphique préserve à l'échelle du bassin versant , les infrastructures naturelles qui jouent un rôle protecteur en faveur des milieux aquatiques : bocages, haies, bosquets, mares, zones humides.* *> Le règlement écrit s'assure de limiter les obstacles à la continuité des cours d'eau, de protéger les milieux humides et les têtes de bassin versant* ***Autre :*** *> D'un point de vue plus opérationnel, une étude est en cours afin de modifier l'étang de la Balance au Noyer afin de garantir les continuités écologiques du milieu.*
	Favoriser la biodiversité dans les communes par la poursuite de démarches associatives ou d'initiatives communales	***Dans le règlement :*** *> le règlement graphique maintien des enclaves non bâties au sein des villages qui pourront être support d'initiatives comme c'est le cas à Feux sur l'OAP Les Bouloises.*
LIMITER LES INCIDENCES DE LA PRÉSENCE HUMAINE SUR LE CONTEXTE NATUREL	Considérer les impacts sur la trame noire dans les développements projetés	***Dans les OAP :*** *> Des recommandations sont formulées quant à l'éclairage dans l'OAP Thématique TVB visant à assurer de meilleures conditions de maintien de la trame noire à proximité de l'urbanisation*
	Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation	***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies* *> les secteurs de projet ont été définis afin d'avoir des zones de friction les plus limitées possibles*
AXE 2. CONSOLIDER L'UNITÉ DU TERRITOIRE POUR PLUS DE PROXIMITÉ		
OBJECTIF 1. DÉFINIR UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE		
S'APPUYER SUR UN MAILLAGE COHÉRENT À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE	Identifier une armature territoriale comme support de l'évolution de l'intercommunalité	***Autre :*** *> Une armature territoriale a été définie dans le cadre du projet selon l'orientation définie dans le PADD. Cette armature est le support de déploiement de nombreuses dispositions, à commencer par l'accueil démographique et la production de logements associée.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
PENSER L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	Créer environ 600 logements à l'horizon 2035 et répartir cet objectif selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil	***Autre :*** *> La collectivité projette un taux de variation annuel de +0,2%. Cet accueil de population engage dans le projet de PLUi la production 639 logements neufs dont environ 70% seront au sein des communes pôles et centralités de maillage.* *> Chaque commune participe à sa hauteur à la production de logements dans le projet.*
ACCOMPAGNER LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS PÔLES COMMERÇANTS	Renforcer l'offre commerciale à l'année sur l'ensemble du territoire	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise l'implantation de commerces, services et équipements au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB) qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant ou une nouvelle construction.* ***Dans les OAP :*** *> Plusieurs secteurs de projet ciblent spécifiquement l'accueil de commerces en centre-bourg comme dans l'OAP "Le Bourg" à Jars, ou l'OAP "Les Bourdins" à Léré*
	Préserver une identité commerciale dans les pôles en accueillant tous les formats de commerces	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise l'implantation de commerces, services et équipements au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB) qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant ou une nouvelle construction.* *> Les engagements impulsés avec l'EPFLi sont toujours actifs.*
	Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité dans les autres communes	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise l'implantation de commerces, services et équipements au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB) qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant ou une nouvelle construction.* ***Dans les OAP :*** *> Plusieurs secteurs de projet ciblent spécifiquement l'accueil de commerces en centre-bourg comme dans l'OAP "Le Bourg" à Jars*
OBJECTIF 2. FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES		
TISSER DES LIENS FORTS ENTRE LES COMMUNES ET VERS LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS	Diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants	***Autre :*** *> Les réseaux de trains et cars REMI participent via la région au désenclavement du territoire, que ce soit la ligne 110 (axe Bourges-Cosnes passant par la D955), ou la ligne ferroviaire Nevers-Paris qui propose un arrêt à Tracy et Cosne et prévoit un rapatriement des autocars depuis Sancerre et Saint-Satur.* *> Le Pays a développé le site Mobihop permettant de mettre en avant les offres de mobilité alternative. Le transport à la Demande est soutenu permettant aux utilisateurs de se rendre sur les marchés, vers les gares, noeuds de transports en commun et principaux services.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles,...) à l'échelle de la communauté de communes	***Dans le règlement :*** *> Des emplacements réservés ont été apposés dans les communes et particulièrement sur l'ancienne ligne du tacot à Concressault afin de revaloriser les tracés pour des liaisons douces tournées autour de l'histoire qu'elles portent.* ***Autre :*** *> Des boucles ont été créées entre les communes. De plus, le Pays a également mis en place un plan d'action dans chaque commune, avec des proposition de réduction des vitesses de circulation automobile dans les bourgs et d'aménagements sécuritaires pour les cycles.*
	Identifier, valoriser et préserver les chemins existants ayant un rôle de parcours et un rôle d'élément paysager	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été repris au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité.*
	Développer des services à distance et itinérants pour limiter les besoins de déplacements	***Autre :*** *> Mise en place d'une MSAP mobile par la CdC, permettant de parcourir 34 communes (Boulleret et Saint-Satur ayant des MSAP fixes).* *> Les syndicats mixtes Berry Numérique (Cher) et RIP36 (Indre) pilotent, en lien étroit avec les Départements, la mise en place d'un réseau Très Haut Débit en fibre optique afin de renforcer l'attractivité et le dynamisme du Berry.* *> Des aides économiques sont mises en place par la Comcom pour aider les commerces du territoire : projet d'agrandissement, de diversification des commerces existants ou installation de nouveaux commerces. Action Boutique à l'Essai en 2024, permettant l'installation test de 2 boutiques sur Boulleret et St-Satur.*
ASSUMER LA NÉCESSITÉ DES DÉPLACEMENTS EN VOITURE EN CIBLANT LES ACTIONS À MENER	Favoriser des aires de covoiturages de qualité	***Dans le règlement :*** *> le zonage inclut de nombreuses aires de covoiturage existantes et en cours de valorisation. On retrouve notamment des espaces dédiés au niveau du champ de Foire à Vailly-sur-Sauldre, sur la place de marché de Saint-Satur, le parking face à la mairie à Sainte-Gemme ou face à l'épicerie à Boulleret. Les aires se développent et se consolident au sein des zones urbaines les plus centrales.*
	Améliorer l'aménagement des sites informels existants	***Dans le règlement :*** *> le zonage inclut de nombreuses aires de covoiturage existantes et en cours de valorisation. On retrouve notamment des espaces dédiés au niveau du champ de Foire à Vailly-sur-Sauldre, sur la place de marché de Saint-Satur, le parking face à la mairie à Sainte-Gemme ou face à l'épicerie à Boulleret. Les aires se développent et se consolident au sein des zones urbaines les plus centrales.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Accompagner les tendances au développement de nouveaux moyens de transport comme les voitures et vélos électriques	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit encourage à la mise en place de dispositifs en indiquant qu'une part des aires de stationnement pourra être dédiée au stationnement des vélos et aux véhicules électriques avec borne de recharge.*
	Envisager un plan de circulation sur le territoire afin d'assurer une adéquation entre les gabarits des véhicules et celui des parcours qu'ils empruntent tout en considérant les besoins liés aux activités, notamment viticoles (export de vin)	***Dans le règlement :*** *> Des zones UXv spécifiques à l'identification des secteurs d'envergure regroupant notamment des domaines viticoles ont été définis* ***Autre :*** *> Des échanges avec le département et l'UVS sont déjà en cours quant aux pistes d'amélioration à trouver dans la circulation des véhicules spécifiques*
OBJECTIF 3. ASSURER UNE VIE DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ		
REDYNAMISER LES CENTRES BOURGS DES VILLAGES	Faire de la proximité un gage d'attractivité et de cadre de vie	***Dans le règlement :*** *> Le règlement autorise l'implantation de commerces, services et équipements au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB) qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant ou une nouvelle construction.* *> Au-delà des secteurs dédiés aux équipements (UE), l'ensemble des zones permettent l'accueil d'équipemens publics ou d'intérêt général.* ***Dans les OAP :*** *> des projets d'équipements ont été ciblés comme la maison de retraite de Boulleret ou les équipements sportifs de Belleville-sur-Loire et Boulleret*
	Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages	***Dans le règlement :*** *> Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements.*
	Attirer une population diversifiée dans les espaces urbanisés	***Dans le règlement :*** *> Pour permettre l'accueil de population et donc de logements, le règlement écrit insiste sur la diversité sociale et typologique attendue, à travers son article 1.* *> Le secteur UB2 de Vailly-sur-Sauldre pourra accueillir des logements divers à destination d'une population sénior* ***Dans les OAP :*** *> des projets d'équipements ont été ciblés comme l'agrandissement de la maison de retraite de Boulleret* *> l'OAP "Rue de Beaumont" à Belleville-sur-Loire vise partiellement à accueillir de petits logements pour les séniors.* ***Autres :*** *> le territoire, dans son projet, entend développer des leviers de reconquête du bâti vacant avec un objectif de 160 logements à l'échelle du PLUi*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Permettre le développement du réseau associatif local	***Dans le règlement :*** *> Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage*
	Permettre le développement du réseau artisanal local	***Dans le règlement :*** *> Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements.* *> les secteur UX sont spécifiquement dédié au déploiement économique et notamment les regroupements des artisans en quête de foncier* *> les STECAL Na et Nae visent à accompagner les activités isolées dont une grande partie relèvent de l'artisanat.*
S'INVESTIR DANS LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS	Développer la place du piéton dans les centres-bourgs par l'aménagement de l'espace public	***Dans les OAP :*** *> Plusieurs OAP entendent accueillir des espaces publics : "Les Bouloises" à Feux, "Rue de Beaumont" à Belleville-sur-Loire, "Les Vallons" à Sancerre, "Les Grands Sorins" à Savigny-en-Sancerre, etc.* ***Autre :*** *> De nombreuses opérations de réaménagement sont en cours ou en projet, notamment au Noyer en partenariat avec le CAUE, à Sens-Beaujeu ou à Léré.*
	Valoriser ou recréer des places identifiables dans les villages en lien avec les spécificités des lieux	***Dans les OAP :*** *> Plusieurs OAP entendent accueillir des espaces publics : "Les Bouloises" à Feux, "Rue de Beaumont" à Belleville-sur-Loire, "Les Vallons" à Sancerre, "Les Grands Sorins" à Savigny-en-Sancerre, etc.* ***Autre :*** *> De nombreuses opérations de réaménagement sont en cours ou en projet, notamment au Noyer en partenariat avec le CAUE, à Sens-Beaujeu ou à Léré.*
	Maintenir des capacités suffisantes pour le stationnement automobile dans les centres-bourgs et assurer une insertion harmonieuse des aires dédiées	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit impose un nombre de place minimum à respecter pour chaque destination présente dans les projets.* *> le règlement écrit définit des dispositions de végétalisation des aires pour améliorer leur insertion paysagère.* ***Dans les OAP :*** *> Plusieurs secteurs de projet font état d'espace de stationnements mutualisés avec pour exemple l'OAP Val de Loire à Belleville-sur-Loire qui dessert directement les commerces alentours.* ***Autre :*** *> Plusieurs projets se déclinent déjà sur le territoire, à savoir un projet de parking dans le bourg de Belleville-sur-Loire ou un autre au coeur de Saint-Satur au niveau des silos.*
ENGAGER LA RÉFLEXION SUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS	Encourager le portage commun d'un Contrat Local de Santé à l'échelle du Pays Sancerre Sologne	***Autre :*** *> Le Pays Sancerre Sologne réfléchi à un Contrat Local de Santé depuis 2022, avec un programme d'action mené sur 2024-2028. L'axe 2 reprend des objectifs liés à la qualité de vie et l'hygiène de vie. Les fiches actions détaillées sont en cours de rédaction*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OBJECTIF 4. COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSÉE		
CONSOLIDER EN PRIORITÉ LES SECTEURS BÂTIS LES PLUS COHÉRENTS	Permettre la densification et l'extension des bourgs et villages	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone urbaine a identifié les bourgs et villages du territoire. L'extension et la densification de ces enveloppes urbaines est permise. Les zones AU sont exclusivement en accroche des bourgs et villages.*
	Permettre la densification des hameaux répondant à un certain nombre de critères, tout en s'assurant de la préservation de leur typicité	***Dans le règlement :*** *> Les hameaux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions en extension mais peuvent être densifiés. Ces secteurs sont des compléments objectifs aux agglomérations les plus consolidées des communes et répondent à un ensemble de critères définis pour identifier l'éligibilité à être inclus en zone urbaine.*
	Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone urbaine a identifié les bourgs et villages du territoire. Les zones AU sont exclusivement en accroche des bourgs et villages.* *> La définition des STECAL a permis de limiter les projets en dehors des zones urbaines et de limiter leur évolution au strict projet.* *> Aucune construction neuve isolée n'est permise en zone naturelle.*
	Limiter l'urbanisation diffuse, en particulier en entrée de village	***Dans le règlement :*** *> L'urbanisation diffuse n'est pas permise dans le projet afin d'assurer un développement uniquement en accroche urbaine et dans le respect des objectifs de sobriété foncière.*
	Veiller à conserver les ruptures d'urbanisation existantes, garantes du caractère territorial et support de corridors écologiques	***Dans le règlement :*** *> les secteurs de projet ont été délimités en accroche urbaine et sans combler des ruptures d'urbanisation.*
	Limiter les urbanisation trop linéaires le long des axes routiers	***Dans les OAP :*** *> les secteurs de développement à urbaniser ont été privilégiés au maximum sur les sites comblant les enclaves de l'enveloppe urbaine et en dehors de secteurs trop linéaires. Toutefois, quelques identifications relèvent tout de même du linéaire lorsqu'aucune solution alternative étudiée n'a pu être privilégiée (exemple de l'OAP "Les Grands Champs" à Bué ou "Route de Savigny" à Sury-près-Léré*
ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ISOLÉ	Encadrer la mobilisation du bâti existant dans le développement futur du territoire	***Dans le règlement :*** *> les changements de destination repérés au règlement graphique l'ont été au regard de leur intérêt patrimonial et architectural et dans le but sauvegarder ces bâtiments inutilisés.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
ENCADRER LES LISIÈRES ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS DU TERRITOIRE	Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation	***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies* *> les secteurs de projet ont été définis afin d'avoir des zones de friction les plus limitées possibles*
OBJECTIF 5. AFFICHER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME LIEN STRUCTURANT		
ENCADRER LES DIFFÉRENTS USAGES DE L'EAU	Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grande Sauldre et de la Vauvise	***Dans le règlement :*** *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* ***Dans les OAP :*** *> toutes les prélocalisations de zones humides ont été évitées dans les secteurs de projet.*
	Poursuivre les actions engagées dans le cadre du SDAGE, avec syndicats de Rivière et avec la Maison de Loire	***Dans le règlement :*** *> Maison de Loire a réalisé des inventaires de biodiversité et/ou des ABC pour des communes du territoire, mais elle rédige aussi les DICRIM et PCS qui sont des sources de diagnostic pour le projet. De la même manière, le SDAGE engage des réflexions et incite à des actions poursuivies dans le PLUi, notamment par l'intégration à tous les échelons du risque inondation.* *> Le règlement graphique préserve à l'échelle du bassin versant , les infrastructures naturelles qui jouent un rôle protecteur en faveur des milieux aquatiques : bocages, haies, bosquets, mares, zones humides.* *> Le règlement écrit s'assure de limiter les obstacles à la continuité des cours d'eau, de protéger les milieux humides et les têtes de bassin versant* ***Autre :*** *> D'un point de vue plus opérationnel, une étude est en cours afin de modifier l'étang de la Balance au Noyer afin de garantir les continuités écologiques du milieu.*
	Préserver les mares, étangs et milieux associés lorsqu'ils ont un impact sur la continuité écologique	***Dans le règlement :*** *> les mares et plans d'eau sont identifiés au règlement graphique.* *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle et préservés.*
	Maintenir le bon état écologique des cours d'eau en imposant une distance entre les activités polluantes et le lit mineur des cours d'eau	***Dans le règlement :*** *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle* *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle* *> les cours d'eau, identifiés au sein du règlement graphique, se voit associés à une prescriptions réglementaire interdisant toute construction à moins de 10m pour en assurer l'intégrité.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ	Protéger les réservoirs de biodiversité en y encadrant strictement les occupations	***Dans le règlement :*** *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle* *> l'ensemble des zones humides connues et des bassins versants ont été placés en zone naturelle* *> la Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle*
	Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés	***Dans le règlement :*** *> les prescriptions linéaires s'assurent d'un maintien des haies d'intérêt paysager ou fonctionnel avec une règlementation associée prescrivant le maintien de ces linéaires ciblés (EBC ou L151-23). Cela inclus en EBC les haies présentant un rôle fonctionnel dans les écoulements des eaux* *> les grands boisements ont été placés en zone N* ***Dans les OAP :*** *> Toutes les OAP en lisière avec les espaces cultivés ou naturels intègrent des prescriptions relatives aux intégrations paysagères, notamment par l'imposition de haies*
	Accompagner les ripisylves par une gestion durable et vertueuse des abords des cours d'eau	***Dans le règlement :*** *> les milieux humides, plans d'eau et cours d'eau sont identifiés en zone naturelle* *> les cours d'eau, identifiés au sein du règlement graphique, se voit associés à une prescriptions réglementaire interdisant toute construction à moins de 10m pour en assurer l'intégrité.*
	Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en prenant en compte le patrimoine lié à l'eau	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit s'assure d'inclure dans ses dispositions générale des prescriptions quant à l'interdiction d'engrillagement : les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.*
	Conidérer les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le SRCE	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis de prendre en considération les continutiés écologiques issues du SRCE et retranscrites au sein de la TVB du PLUi*
S'APPUYER SUR LES COURS D'EAU COMME D'UN FIL CONDUCTEUR	Valoriser les continuités paysagères et les cheminements le long des cours d'eau	***Dans le règlement :*** *> les cours d'eau, identifiés au sein du règlement graphique, se voit associés à une prescriptions réglementaire interdisant toute construction à moins de 10m pour en assurer l'intégrité.* *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été repris au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue offre des préconisations quant à la bonne gestion non invasive des espaces publics dans les milieux ouverts*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Valoriser les haltes et ports le long du canal	***Dans le règlement :*** *> Un emplacement réservé a été apposé à Belleville-sur-Loire afin de valoriser la halte* ***Autre :*** *> Des projets sont déjà en cours :* *- A Léré, destruction des silos sur le Port du canal, valorisation de l'espace par l'installation d'équipement pour les touristes et usagers,* *- A St-Satur, destruction des silos (en cours de finalisation). Projet de faire un espace plus vert : des zones de promenade, valorisation paysagère des bords du canal, zones de parking pour desservir le marché local,...* *- A St-Satur, réflexion autour du Port. A déjà été ré-aménagé à cet endroit un espace avec lieu de pique nique, toilettes, réparation vélo.* *- A Belleville, réaménagement des berges du canal, pour faire espace d'accueil, avec table de pique-nique, cheminement sécurisé, végétalisé.*
	Conforter la Loire à vélo comme un axe majeur	***Dans le règlement :*** *> Un emplacement réservé a été apposé à Belleville-sur-Loire afin de valoriser la halte* *> l'ensemble des cheminements identifiés au PDIPR ont été repris au sein du règlement graphique et ont été associés à une prescription réglementaire afin d'assurer le maintien de leur continuité. Cela inclus les cheminements de la Loire à vélo*
AXE 3. S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS SOCIÉTAUX POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES		
OBJECTIF 1. APPORTER DES RÉPONSES AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES		
PERMETTRE LE MAINTIEN ET UN ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	Répondre au développement démographique par de la réhabilitation et de la production de logements	***Autre :*** *> La collectivité projette un taux de variation annuel de +0,2%. Cet accueil de population nécessitera la production de plus ou moins 630 logements neufs dont environ 70% seront au sein des communes pôles et centralités de maillage* *> Chaque commune participe à sa hauteur à la production de logements dans le projet.* *> Chaque secteur d'OAP est accompagné de préconisations relatives au stationnement*
	Être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par notre modèle de ruralité	***Dans le règlement :*** *> Pour permettre l'accueil de population et donc de logements, le règlement écrit insiste sur la diversité sociale et typologique attendue, à travers son article 1.* *> Le secteur UB2 de Vailly-sur-Sauldre pourra accueillir des logements divers à destination d'une population sénior* ***Dans les OAP :*** *> des secteurs incitent à la diversité typologique et d'accueil comme à Boulleret, Belleville, Sancerre* *> l'OAP "Rue de Beaumont" à Belleville-sur-Loire vise partiellement à accueillir de petits logements pour les séniors.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OBJECTIF 2. GÉRER LE FONCIER DE MANIÈRE ÉCONOME		
MOBILISER LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRES EXISTANTES	Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières dans les zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises	***Dans le règlement :*** *> Une étude de densification a été réalisée relativement aux zones d'activités existantes.* *> Les zones UX viennent accompagner les sites et disponibilités foncières existantes pour les entreprises.* ***Dans les OAP :*** *> Les secteurs de développement économique sont privilégiés sur les sites et communes où les capacités d'attractivité et la visibilité sont les plus forts et selon une méthodologie déclinée dans le présent document.*
	Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières pour accueillir de nouveaux habitants	***Dans le règlement :*** *> Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. La bonne définition des zones U est une garantie pour une étude de densification claire permettant la limitation des extensions.* *> les règles associées à chaque secteur et sous-secteur imposent une qualité architecturale visant le maintien de la typicité des villages. L'exemple le plus marquant réside dans la zone UA1s.* ***Autres :*** *> une étude de densification a été menée et est présentée au sein de ce document. Il est considéré que 46% des logements neufs à produire d'ici 2038 seront produits en densification. La méthodologie relative à la production de logements a privilégiée la production en densification pour calibrer le besoin restant en extension* *> le territoire, dans son projet, entend développer des leviers afin de favoriser le renouvellement. Le projet estime qu'une production d'environ 147 logements sera produit de cette manière à l'échelle du PLUi et n'ont donc pas nécessité d'être produits en extension* *> le territoire, dans son projet, entend développer des leviers de reconquête du bâti vacant avec un objectif de 160 logements à l'échelle du PLUi*
	Prendre en considération les problématiques "structurelles" de chaque commune	***Dans le règlement :*** *> la définition des zones à urbaniser mais également des zones urbaine repose sur plusieurs critères dont certains font directement référence aux problématiques structurelles de chaque commune. Parmi elles, on retrouve l'exposition aux risques et notamment aux Plans de prévention des risques inondation et coulées de boues, mais aussi les contraintes techniques et environnementales telles que les encadrements réglementaires (ZNIEFF, Natura 2000,...) ou les réalités plus qualitatives comme les covisibilités ou l'aire d'appellation.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE À L'ÉCHELLE DU PLUI	Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées	***Dans le règlement :*** *> Le PLUi s'attache pleinement à réduire la consommation d'espace dans le cadre de son projet par rapport au rythme de consommation passé, limitant ainsi l'urbanisation future de terres agricoles.* ***Dans les OAP :*** *> Parmi les zones de développement ciblées, la proximité des cours d'eau et donc des vallées a été limitée et le renforcement des espaces d'interstices dans l'urbanisation ont été prioritaires dans les critères d'identification des zones AU.*
	S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence	***Autre :*** *> L'analyse de la consommation d'espace rétrospective fait état d'un rythme moyen de consommation d'espace de 9,1 ha/an (hors agriculture) les dix dernières années d'où la nécessité d'avoir une consommation d'espace inférieure sur le pas de temps du PLUi. Le projet dessine une consommation d'espace de 55,9 ha, soit une réduction de la consommation d'espace de près de 50% comparativement à la période précédente.* *> Le PLUi identifie un besoin en consommation foncière équivalent à 55,9 ha.*
	Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 18 hectares à destination des activités économiques, à quoi s'ajoute un surplus de 10 hectares pour répondre aux besoins des activités spécifiques	***Autre :*** *> Le PLUi identifie un besoin en consommation foncière équivalent à 55,9 ha.* *> Le PLUi identifie un consommation d'espace relative aux activités économiques équivalente à 17,1 ha incluant 1,4 ha de consommation liée aux STECAL* *> Le PLUi identifie un consommation d'espace relative aux activités viticoles (1AUXv) équivalente à 2,2 ha*
	Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 7 hectares à destination des équipements	***Autre :*** *> Le PLUi identifie un besoin en consommation foncière équivalent à 55,9 ha.* *> Le PLUi identifie un consommation d'espace relative aux équipements équivalente à 5,6 ha incluant 2,2 ha de consommation liée aux STECAL*
	Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 33 hectares à destination de l'habitat	***Autre :*** *> Le PLUi identifie un besoin en consommation foncière équivalent à 55,9 ha.* *> Le PLUi identifie un consommation d'espace relative aux développements d'habitat (1AUh et 1AUm) équivalente à 29,1 ha*
	Tendre vers la mise en oeuvre, dans les nouvelles opérations en extension, d'une densité moyenne brute à l'échelle de l'intercommunalité d'environ 11 logements par hectare	***Autre :*** *> Avec la production de 343 logements en extension sur 29,1 hectares identifiés en secteur de développement habitat ou mixte, on considère que les nouvelles opérations en extension présentent une moyenne brute de 11,7 logements par hectare à l'échelle de l'intercommunalité.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Éviter l'urbanisation de parcelles à valeur agronomique et économique élevée à chaque fois que cela s'avère possible	***Dans les OAP :*** *> Parmi les zones de développement ciblées, la qualité des terres a été estimée et d'autres secteurs ont été privilégiés lorsque l'estimation était haute et que des solutions alternatives étaient possibles (voir partie dédiée).*
OBJECTIF 3. VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE		
PROTÉGER LES DIFFÉRENTS MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE	Considérer les impacts sur la trame noire dans les développements projetés	***Dans les OAP :*** *> Des recommandations sont formulées quant à l'éclairage dans l'OAP Thématique TVB visant à assurer de meilleures conditions de maintien de la trame noire à proximité de l'urbanisation*
	Préserver les corridors de biodiversité important dans les massifs boisés	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis de prendre en considération les continutiés écologiques issues du SRCE et retranscrites au sein de la TVB du PLUi* *> les massifs boisés ont été placés en zone naturelle à l'exception du développement du secteur de projet "Bois de Charne" à Saint-Satur. Ce développement devra faire l'objet d'une compensation considérant l'impact sur le boisement*
	Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et de la flore	***Dans le règlement :*** *> la méthodologie de définition de la zone naturelle a permis d'inclure l'ensemble des espaces remarquables et de protection de la faune et la flore en zone naturelle* ***Dans les OAP :*** *> Aucun secteur de projet n'impacte les sites et réserves connues (APB, ZNIEFF, ZSC, etc.)*
ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ VITICOLE ET AGRICOLE ET SES ÉVOLUTIONS	Protéger les sites d'exploitation agricole et viticole existants et anticiper les évolutions de l'agriculture en permettant le développement des exploitations	***Dans le règlement :*** *> les zones agricoles ont été délimitées afin d'inclure au maximum les sièges et bâtiments d'exploitation agricole* *> les zones naturelles et agicoles permettent l'évolution des activités agricoles et viticoles* *> les secteurs de projets et les hameaux ont été délimités en prenant en considération la proximité avec les exploitations agricoles et les nuisances eixstantes ou potentielles entre les fonctions.*
	Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale	***Dans le règlement :*** *> les zones agricoles permettent l'évolution et l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation* *> le règlement écrit, dans les dispositions liées aux zones ou au sein des dispositions générales, fournissent des obligations réglementaires quant à la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles* *> la charte chromatique du Sancerrois s'impose désormais sur l'ensemble du territoire*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Permettre la diversification de l'activité agricole	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit permet spécifiquement les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, mais aussi l'agrivoltaïsme en tant que diversification agricole*
	Prendre en compte les besoins pour la création/ reconfiguration de Chais et espaces d'activités structurants pour la viniculture	***Dans le règlement :*** *> les parcelles éligibles à la zone agricole et en aire d'appellation AOC ont été placées en zone Av, limitant d'autant plus les capacités de constructions* *> les bourgs des communes viticoles ont été placées dans des secteurs spécifiques UA3 ou UB3 selon les caractéristiques, permettant ainsi une diversité entre viticulture et multifonctionnalité.* *> les démarches liées à l'oenotourisme ont été prises en compte (cf. STECAL du Domaine de la Chezatte à Sainte-Gemme-en-Sancerrois)*
APPUYER LOCALEMENT LES INITIATIVES DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES	Prendre en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments, et anticiper ses changements à venir	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit inscrit, dans ses dispositions générales, des règles spécifiques quant aux performances énergétiques et environnementales : architecture et intégration paysagère, principes d'implantation, etc. Un guide de bonne pratique est également ajouté en annexe du règlement.*
	Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale sensible	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit indique que toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.*
	Privilégier les toitures solaires sur les bâtiments agricoles ou d'activités en s'assurant d'une bonne intégration dans le contexte environnant	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit précise que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Il en est de même pour l'éolien.* *> Un guide de bonne pratique quant à l'intégration des dispositifs solaire est présent en annexe du règlement écrit*
	Permettre les installations de méthanisation lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances (cohérence avec le gabarit des infrastructures routières, pour les habitations, etc.) en s'assurant d'une bonne intégration dans le contexte environnant	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit n'interdit pas l'installation de méthaniseurs.* *> Un STECAL Ni est identifié au règlement graphique pour l'accompagnement de l'activité industrielle de méthanisation présente à Feux*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Permettre les installations de production d'énergies renouvelables individuelles dans les villages	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit précise que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Il en est de même pour l'éolien.* *> Un guide de bonne pratique quant à l'intégration des dispositifs solaire est présent en annexe du règlement écrit*
	Veiller à ce qu'aucun projet d'énergie renouvelable de grande ampleur et à vocation industrielle ne viennent impacter les paysages exceptionnels du Piton de Sancerre, des communes incluses dans le site en cours de classement, des communes "écrin" identifiées dans le Plan Paysage ainsi que les points de vues sur le grand paysage depuis et vers le site en cours de classement	***Dans le règlement :*** *> le règlement graphique n'identifie aucun secteur spécifique de déploiement d'infrastructures de production d'énergie au sein de sites paysagers sensibles/ Le règlement écrit souligne même les précautions à avoir face à ces secteurs à enjeux.* *> le règlement écrit précise que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue essentiellement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.*
	Protéger de l'industrialisation les paysages ruraux et autoriser uniquement les infrastructures d'énergies renouvelables dont l'impact paysager est le plus faible à l'échelle du grand paysage : méthanisation et photovoltaïque avec un accompagnement paysager	***Dans le règlement :*** *> le règlement graphique n'identifie aucun secteur spécifique de déploiement d'infrastructures de production d'énergie au sein de sites paysagers sensibles* *> le règlement écrit précise que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue essentiellement sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.* *> Est précisé au règlement écrit qu'une attention particulière doit être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.*
	Encourager les initiatives privées (éolienne domestique, panneaux photovoltaïque en toiture, etc.) visant l'autonomie énergétique des constructions	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit indique que toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Valoriser économiquement les déchets de taille, les taillis forestiers	***Autres :*** *> La Charte Forestière de Territoire du Pays de Vierzon et Sancerre Sologne propose des mesures de sensibilisation à la bonne gestion des forêts, mais aussi une opération de valorisation des haies notamment afin de mettre en place, surtout dans le Pays Fort, une méthodologie de valorisation énergétique du patrimoine bocager.* ***Règlement :*** *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'exploitation forestière est permise et son développement.*
	Redévelopper la filière bois	***Dans le règlement :*** *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'exploitation forestière est permise et son développement. Les EBC ont évité les PSG.*
	Revaloriser les usages traditionnels	***Autres :*** *> La Charte Forestière de Territoire du Pays de Vierzon et Sancerre Sologne propose des mesures de sensibilisation à la bonne gestion des forêts, mais aussi une opération de valorisation des haies notamment afin de mettre en place, surtout dans le Pays Fort, une méthodologie de valorisation énergétique du patrimoine bocager.*
OBJECTIF 4. PROMOUVOIR UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES		
ENCOURAGER LES DÉMARCHE DE "NATURE EN VILLE"	Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs	***Dans le règlement :*** *> la définition des zones urbaines a permis d'exclure les enclaves non bâties et donc représentant des îlots de respiration à maintenir* *> les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés)* ***Dans les OAP :*** *> les arbres d'intérêt apparaissant au sein des secteurs de projet ont été identifiés et préservés au sein des principes d'aménagement (exemple à Villegenon)* *> plusieurs OAP mettent particulièrement en avant ce principe de nature en ville, comme ce peut être le cas à Feux (OAP "Les Bouloises") ou encore à Vailly-sur-Sauldre (OAP "Le Tremblai")* *> De nombreuses OAP comportent des dispositions qui visent à assurer l'intégration des constructions à leur environnement pour préserver la qualité du cadre de vie des communes concernées : maintien de linéaires de bocage, création de liens doux, création d'espaces communs* *> L'orientation n°2 de l'OAP Thématique TVB s'attache particulièrement à maintenir et renforcer la nature en milieu urbain*
	Favoriser la biodiversité dans les communes par la poursuite de démarches associatives ou d'initiatives communales	***Dans le règlement :*** *> le règlement graphique maintien des enclaves non bâties au sein des villages qui pourront être support d'initiatives comme c'est le cas à Feux sur l'OAP Les Bouloises.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres qui se présentent comme des repères du paysage	***Dans le règlement :*** *> les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés)* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Sectorielles identifient les arbres et alignements à maintenir*
	Limiter l'imperméabilisation des sols afin de s'adapter aux évolutions du climat	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit comporte des prescriptions au sein de ses dispositions générales visant la l'encouragement à l'utilisation de matériaux perméables* *> Le règlement écrit fixe des limites d'imperméabilisation dans les STECAL et des attentes minimales en pleine terre dans les zones UB, UC et secteurs de projet* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Thématiques soulignent des prescriptions afin de ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau* *> L'OAP Thématique TVB indique que toute nouvelle imperméabilisation des sols est proscrite dans les réservoirs de biodiversité et les aménagements devront prioritairement être réalisés avec des biomatériaux.*
PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE	Définir les secteurs à risques naturels connus afin de limiter, interdire ou adapter les constructions nouvelles	***Dans le règlement :*** *> les ZH sont présentes au règlement graphique* ***Dans les OAP :*** *> les secteurs de projet ont été définis en dehors des périmètres des sites d'exploitation, des secteurs à risques et contraintes environnementales (PPRi, N2000, ZH, etc.)* ***Autres :*** *> les périmètres des PPR sont présents en SUP (annexe 5.2)*
	Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels (éboulements, présence d'argile, zones inondables, glissements de terrains, etc.) et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols	***Dans le règlement :*** *> les secteurs de projet ont été définis en dehors des périmètres des sites d'exploitation, des secteurs à risques et contraintes environnementales (PPRi, N2000, ZH, etc.)* *> Les choix opérés quant à la définitino des zones AU a été faite au regard des zones à risques connus comme la présence d'argile qui servait d'aide à la décision* ***Dans les OAP :*** *> certaines OAP présentant des topographies particulières ou des périmètres plus à risques comprennent des dispositions pour limiter l'imperméabilisation (exemple à Saint-Bouize).*
	Maintenir les prairies existantes et l'enherbement des interrangs et des tournières dans les terres viticoles pour limiter le lessivage des sols et les coulées de boues	***Dans le règlement :*** *> l'identification des haies sur le règlement graphique et spécifiquement dans le Sancerrois lorsqu'elles sont perpendiculaires aux pentes permis de limiter les risques de coulées de boues et participer à la limitation du ravinement*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la Vallée de la Loire	***Dans les OAP :*** *> les secteurs de projet ont été définis en dehors des périmètres des secteurs à risques et contraintes environnementales (PPRi, N2000, ZH, etc.)* ***Autres :*** *> les périmètres et règlements applicables des PPR sont présents en SUP (annexe 5.2)* *> la seule OAP présente dans le périmètre du PPRi en zone bleue inclus des dispositions pour limiter l'imperméabilisation (exemple à Saint-Bouize) et adapter le développement en fonction*
	Préserver les boisements en haut des pentes pour contribuer à une meilleure gestion de l'eau	***Dans le règlement :*** *> l'identification des haies sur le règlement graphique et spécifiquement dans le Sancerrois lorsqu'elles sont perpendiculaires aux pentes permis de limiter les risques de coulées de boues et participer à la limitation du ravinement* *> les grands massifs boisés ayant des incidences fortes sur les risques comme celui identifié à l'ouest de Ménétréol-sous-Sancerre, font l'objet d'une prescription en Espace Boisé Classé (EBC) afin de s'assurer du maintien de ces réservoirs fonctionnels*
PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS PAYSAGES DU TERRITOIRE	Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit indique que les projets agricoles devront éviter les implantations en ligne de crête ou en versant* ***Dans les OAP :*** *> Les secteurs AU ont été définis en prenant en considérant, dans les choix formulés, la covisibilité et en évitant les lignes de crêtes*
S'INSCRIRE DANS UNE OPTIQUE DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE	Maintenir la qualité de l'air en évitant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes	***Dans le règlement :*** *> les secteurs de projet sont limités et concentrés en accroche des zones urbaines les plus centrales et multifonctionnelles du territoire afin de limiter les besoins en déplacement* *> La hiérarchisation et la catégorisation des hameaux éligibles à la zone urbaine a permis de ne permettre la densification que des hameaux les plus structurants et ne pas déployer la population à accueillir trop largement sur le territoire*
	Permettre l'exploitation raisonnée de la forêt	***Dans le règlement :*** *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'exploitation forestière est permise et son développement.*
	Associer minéral et végétal pour lutter contre les îlots de chaleur en privilégiant des essences adaptées au changement climatique	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit inclus une liste des essences locales préconisées et une liste des essences végétales invasives du Centre-Val de Loire* ***Dans les OAP :*** *> L'OAP Thématique TVB intègre une partie dédiée à la dimension Biodiversité dans le bâti pour limiter les îlots de chaleur et s'adapters au changements*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Etablir une liste des essences végétales à recommander ou indigènes et celles invasives à éviter sur le territoire en anticipant les impacts du changement climatique sur la pérennité des espèces végétales	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit inscrit, dans son annexe VI.1, la liste issue de l'observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire qui fait état des arbres et arbustes du Centre-Val de Loire à privilégier dans le but de « Planter Local ».*
	S'inscrire progressivement dans une démarche de limitation de l'artificialisation dans les aménagements publics	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit comporte des prescriptions au sein de ses dispositions générales visant la l'encouragement à l'utilisation de matériaux perméables* *> Le règlement écrit fixe des limites d'imperméabilisation dans les STECAL et des attentes minimales en pleine terre dans les zones UB, UC et secteurs de projet* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Thématiques soulignent des prescriptions afin de ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau* *> L'OAP Thématique TVB indique que toute nouvelle imperméabilisation des sols est proscrite dans les réservoirs de biodiversité et les aménagements devront prioritairement être réalisés avec des biomatériaux.*
ACCOMPAGNER LES PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET DE VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ	Encourager les mesures de rénovation énergétique et d'isolation des constructions anciennes tout en respectant le patrimoine local	***Dans le règlement :*** *> les dispositions générales du règlement écrit contiennent de nombreuses dispositions visant les performances énergétiques et environnementales parmi lesquelles la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.* ***Autre :*** *> L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne qui s'est déroulée de 2012 à 2019, a permis d'accompagner la rénovation de plus de 350 logements subventionnés par l'ANAH, le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne et le Conseil Régional Centre-Val de Loire.* *> La deuxième OPAH conclue entre l'ANAH et le Pays Sancerre Sologne s'est terminée le 31 mars 2024. 290 logements ont été subventionnés, avec une moyenne d'aide de l'ANAH de 8000 € par logement, et des travaux d'un montant moyen de 20 000 €.* *> En 2024, le Pays s'est engagé dans la création d'une PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique), permettant la mise en place d'un guichet unique dédié aux projets de rénovation énergétique.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Appuyer les initiatives locales de valorisation de la biodiversité par le milieu agricole et le milieu associatif	***Autre :*** *> La Communauté, les associations de chasseurs ou syndicat viticoles aident les agriculteurs et viticulteurs à replanter des haies.* *> Des communes sont impliquées dans le dispositif "Territoire Engagée pour la Nature" à l'instar de Boulleret (nichoirs, hôtels à insectes, jardins partagés, sensibilisation, verger pédagogique, identification d'arbres, etc.), Ménétréol-sous-Sancerre (en cours).*
OBJECTIF 5. ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL		
AMÉLIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES RÉSEAUX	Assurer la cohérence entre capacité des réseaux et objectifs démographiques	***Dans le règlement :*** *> Les groupements bâtis ne disposant pas d'une ressource en eau potable suffisante ne sont pas éligibles à la zone urbaine.* ***Dans les OAP :*** *> Chaque OAP sectorielle précise le nombre de logements attendus selon les secteurs pour s'assurer d'une répartition cohérente de la production de logements au regard des possibles* *> Toute OAP comporte une partie diagnostic qui indique la présence des réseaux. Par ailleurs, la présence des réseaux ainsi que leur capacité suffisante ont été des critères ayant menés au choix des secteurs de projets retenus.* ***Autre :*** *> La projection démographique a été un préalable à la définition graphique du projet afin d'estimer les besoins d'évolution.* *> La répartition des logements par commune s'est faite au regard des constantes passées et des capacités de chaque commune à accueillir de nouvelles populations.* *> Les annexes sanitaires font état des capacités du territoire à répondre aux besoins du projet.*
	Préserver et améliorer les ressources en eau (captages), pour les besoins actuels et futurs des communes	***Dans le règlement :*** *> Plusieurs dispositions réglementaires accompagnent les enjeux liés à la ressource en eau, notamment en ce qui a trait à la capacité de recupération ou à la bonne gestion de l'eau pluviale à la parcelle.* *> Le règlement écrit dispose qu'une distance de 10m devra être respectée autour des cours d'eau et plans d'eau du territoire intercommunal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.* ***Dans les OAP :*** *> Les OAP comportent des dispositions imposant la gestion de l'eau à la parcelle ou des aménagements communs afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.* ***Autre :*** *> Les annexes complémentaires font état des plans d'instauration du droit de préemption urbain et y inclus les périmètres liés aux captages afin d'en préserver la ressource*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Économiser l'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle	***Dans le règlement :*** *> Plusieurs dispositions réglementaires accompagnent les enjeux liés à la ressource en eau, notamment en ce qui a trait à la capacité de recupération ou à la bonne gestion de l'eau pluviale à la parcelle.* ***Dans les OAP :*** *> Les OAP comportent des dispositions imposant la gestion de l'eau à la parcelle ou des aménagements communs afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.*
	Gérer les eaux pluviales pour prévenir des risques d'inondation et de la pollution	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit comporte des prescriptions au sein de ses dispositions générales visant la l'encouragement à l'utilisation de matériaux perméables* *> Le règlement écrit fixe des limites d'imperméabilisation dans les STECAL et des attentes minimales en pleine terre dans les zones UB, UC et secteurs de projet* ***Dans les OAP :*** *> les OAP Thématiques soulignent des prescriptions afin de ménager les sols naturels et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau* *> L'OAP Thématique TVB indique que toute nouvelle imperméabilisation des sols est proscrite dans les réservoirs de biodiversité et les aménagements devront prioritairement être réalisés avec des biomatériaux.* *> Les OAP comportent des dispositions imposant la gestion de l'eau à la parcelle ou des aménagements communs afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.*
FAIRE CONCORDER LA CAPACITÉ 'ASSAINISSEMENT AU DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	Optimiser les réseaux d'assainissements collectifs lors de projets dans les centres-bourgs ou en prolongement de ceux-ci en tenant compte du schéma départemental	***Dans les OAP :*** *> les OAP Sectorielles, dans leur partie diagnostic, font état des caractéristiques techniques des terrains et notamment leur capacités d'assainissement. Les secteurs ont ainsi été ciblés autant que possible sur des sites où l'assainissement collectif était disponible.* ***Autre :*** *> Lors de chaque projet de voirie ou de centre-bourgs, les communes tentent de rénover leurs réseaux d'assainissements et d'enterrer les réseaux électriques et téléphoniques.* *C'est le cas pour Sancerre, qui refait l'entièreté d'un quartier du centre-bourg. De même pour Saint-Satur avec la Rue Amagat. Crézancy a récemment fait le centre-bourg avec les mêmes objectifs.*
	Veiller, dans les secteurs d'assainissement non collectif, à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols	***Dans les OAP :*** *> les OAP Sectorielles, dans leur partie diagnostic, font état des caractéristiques techniques des terrains et notamment leur capacités d'assainissement. Les secteurs ont ainsi été ciblés autant que possible sur des sites où l'assainissement collectif était disponible. Le cas échéant, la cohérence a été analysée en amont.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Adapter les performances des stations d'épuration existantes	***Dans le règlement :*** *> les performances des stations d'épuration ont été des préalables au déploiement des secteurs de projet et l'annexe sanitaire fait en ce sens un état des lieux des équipements présents sur le territoire. Un STECAL est même créé dans le cadre du PLUi à Sury-prés-Léré pour l'édification d'une nouvelle STEP.* *> Plusieurs ER ont été apposés afin d'adapter les équipements.*
ADAPTER LES DISPOSITIFS DE GESTION DES DÉCHETS À L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION	Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés	***Autre :*** *> La collectivité a mis en place de nombreuses mesures pour améliorer les systèmes de collecte (mise en place poubelles de tri), mais aussi pour sensibiliser et former (formation sur le compostage et fourniture de composteurs aux administrés). Des réflexions sont à l'étude pour la mise à disposition de bacs de compostage dans les bourgs.*
	Prendre en compte les évolutions réglementaires imposés aux centres de tri	***Dans le règlement :*** *> Deux STECAL ont été délimités pour accompagner les projets d'extension de la déchèterie de Vinon et celle d'Assigny*
	Décourager/Empêcher les dépôts sauvages	***Autre :*** *> Cette orientation est notamment accompagnée localement par les missions de la brigade de gendarmerie qui oeuvre quotidiennement afin d'endiguer ce phénomène.*
	Mieux intégrer les équipements en conciliant sécurité, visibilité et intégration visuelle	***Dans le règlement :*** *> les zones UE et 1AUe cadrent les évolutions des zones d'équipements intégrant des dispositions réglementaires visant la bonne intégration paysagère des équipements* *> la charte chromatique du Sancerrois est désormais applicable sur tout le territoire pour permettre une meilleure intégration visuelle*
INTÉGRER LES RÉALITÉS ENVIRONNEMENTALES DANS LES PROJETS	Ne pas générer d'apport de population dans les zones de nuisances connues ou présentant des risques	***Dans les OAP :*** *> les secteurs de projet ont été définis en dehors des périmètres des secteurs à risques et contraintes environnementales (PPRi, N2000, ZH, etc.)* ***Autres :*** *> les périmètres et règlements applicables des PPR sont présents en SUP (annexe 5.2)* *> la seule OAP présente dans le périmètre du PPRi en zone bleue inclus des dispositions pour limiter l'imperméabilisation (exemple à Saint-Bouize) et adapter le développement en fonction du risque*
OBJECTIF 6. FACILITER L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE		
ACCOMPAGNER LA NÉCESSITÉ MARQUÉE D'ACCÈS AU NUMÉRIQUE DANS LE QUOTIDIEN	Créer des lieux ou réseaux dédiés à l'accueil d'espace de coworking	***Dans le règlement :*** *> les zones urbaines des bourgs permettent l'accueil de ce types d'espaces collectif, d'autant que le territoire se dote de la Fibre permettant une meilleure connexion favorisant ainsi le télétravail.* *> Un espace de coworking existe déjà à Santranges et un autre est en projet au coeur du bourg de Veaugues.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Permettre, à travers l'amélioration des réseaux, l'émergence de nouvelles formes de travail	***Dans le règlement :*** *> Les zones U du règlement favorisent une mixité d'usage, en autorisant l'habitat, le commerce, l'artisanat (sous condition) et les équipements. Cela permet une diversité des formes de travail et un dynamisme des villages*
POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DES RÉSEAUX	Poursuivre le déploiement de la fibre engagée par la collectivité	***Dans le règlement :*** *> Le règlement écrit indique que les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.* ***Autre :*** *> D'ici 2025, ce sont 11 484 prises de fibre optique qui seront installées, soit 80 % du territoire couvert (28 communes), pour un montant de 11363 k€ HT. Pour les communes restantes, une montée en débit Cuivre (Feux), une opticalisation des NRA (Santranges, Villegenon, Sens-Beaujeu) et une montée en débit radio (Dampierre-en-Crot, Assigny, Jars, Menetou-Râtel, Gardefort) sont prévus.* *> Les habitats isolés ne seront pas raccordables à la fibre optique (coût trop important)*
	Réduire les situations d'isolement produites par les zones blanches	***Autre :*** *> D'ici fin 2025, ce sont 11 484 prises de fibre optique qui seront installées, soit 80 % du territoire couvert (28 communes), pour un montant de 11363 k€ HT. Pour les communes restantes, une montée en débit Cuivre (Feux), une opticalisation des NRA (Santranges, Villegenon, Sens-Beaujeu) et une montée en débit radio (Dampierre-en-Crot, Assigny, Jars, Menetou-Râtel, Gardefort) sont prévus.* *> Les habitats isolés ne seront pas raccordables à la fibre optique (coût trop important)*
	Développer les réseaux numériques et de télécommunication	***Autre :*** *> Un travail a été mené avec Berry Fibre Optique dans le Sancerrois pour limiter l'implantation de nouveau poteaux numériques, en lien avec le projet de classement de site. Ainsi, le territoire a obtenu la possibilité d'enterrer certains réseaux fibres, non prévu au départ. Sur le reste du territoire, des négociations ont eu lieu, notamment avec Enedis, pour utiliser les poteaux déjà présents plutôt que d'installer de nouveaux dispositifs.*

ORIENTATION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	ACTION IDENTIFIÉE DANS LE PADD	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens	***Dans le règlement :*** *> le règlement écrit permet les affouillements pour les aménagements d'intérêt général de ce type dans l'intégralité des zones du règlement.* ***Autres :*** *> Plusieurs communes ont déjà engagé des travaux d'enfouissement comme à Sancerre tandis que d'autres sont en projet comme c'est le cas à Saint-Satur.* *> Un travail a été mené avec Berry Fibre Optique dans le Sancerrois pour limiter l'implantation de nouveau poteaux numériques, en lien avec le projet de classement de site. Ainsi, le territoire a obtenu la possibilité d'enterrer certains réseaux fibres*

4 AMBITIONS ET PROSPECTIVES : RÉPONDRE AUX BESOINS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN



4.1 LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS

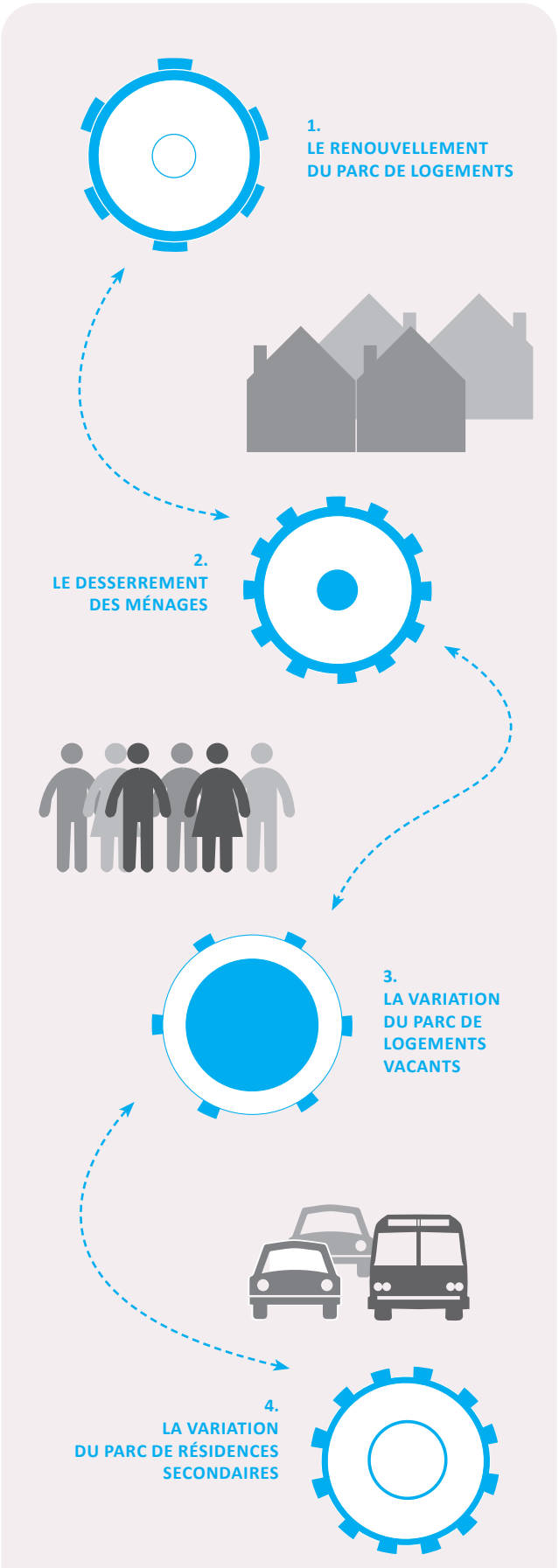
Avant d'anticiper le besoin de création de logements en réponse à l'accueil de population, impulsé par un taux de variation, il s'agit d'étudier le besoin de production au regard de la population en place. Pour ce faire, quatre phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit : le renouvellement du parc de logements, la variation de la vacance, la variation des résidences secondaires et le desserrement des ménages.

Ces différents phénomènes peuvent, selon les périodes et les communes, consommer ou produire des logements. Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logements.

On qualifie souvent de « point mort » la production de logements théorique qui serait nécessaire pour maintenir la population actuelle. Le calcul de cet indicateur passe par l'identification de dynamiques spécifiques au territoire :

- Le renouvellement du parc de logements (de grandes bâtisses qui sont divisée en plusieurs logements, ou inversement) ;
- Le desserrement des ménages (il faut davantage de logements pour loger des ménages de plus en plus petits);
- La variation des logements vacants (des logements occupés deviennent vacants et inversement) ;
- La variation des résidences secondaires (des logements occupés à titre occasionnel, n'amenant pas de réelle augmentation de la population, des logements occasionnels deviennent occupés à titre permanent ou sont vendus et restent vacants).

Cette analyse rétrospective a été réalisée d'après les données de l'INSEE, sur la période 2010-2020, les dernières en vigueur avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Toutes les données chiffrées sont donc ensuite retranscrite et déployée sur la période passée la plus récente puis projetées sur le pas de temps du projet de territoire couvert par cette étude (2026-2038).



TROIS ROUAGES DE L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

Le premier phénomène qui participe à cet écart entre production de logements et évolution démographique est le desserrement des ménages. Concrètement, il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Le temps passant et les modes de vie évoluant, nous sommes en moyenne moins nombreux aujourd'hui dans chaque logement, qu'il y a 10 ans, et à fortiori qu'il y a 20 ou 30 ans. En conséquence, à population équivalente, on observe une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés.

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de moments de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants.

La hausse de la vacance, si elle tient avant tout à la régulation du marché immobilier et à des logiques relevant des contrats privés, peut en partie être contrôlée par la puissance publique, au travers d'aides à la rénovation ou acquisitions par exemple.

Finalement, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux.

Ces rouages sont à la base même de la compréhension de l'évolution passée du territoire qu'il s'agit d'anticiper avant même la projection d'un nouvel accueil.







4.1.1 | LES INVARIANTS OU L'INTÉGRATION DU POINT MORT

Avant de choisir un scénario de développement en termes d'évolution démographique incluant une création de logements, il est donc nécessaire de comprendre, analyser et prendre en compte les effets de ces différents rouages qui vont influencer le développement du territoire, quelque soit le scénario.

LES PHÉNOMÈNES DE "CONSOMMATION/PRODUCTION" DES LOGEMENTS

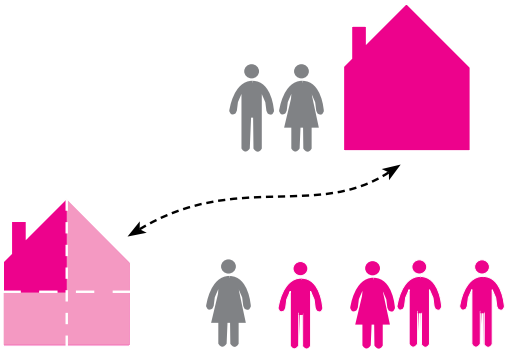
Avant toute chose, il est nécessaire de souligner qu'il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et, dans la poursuivre, des besoins en foncier.

L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2010-2020 (derniers recensements INSEE disponibles lors de l'établissement et la mise à jour du scénario de développement) afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, étudiés sur la «durée de vie» du PLUi.

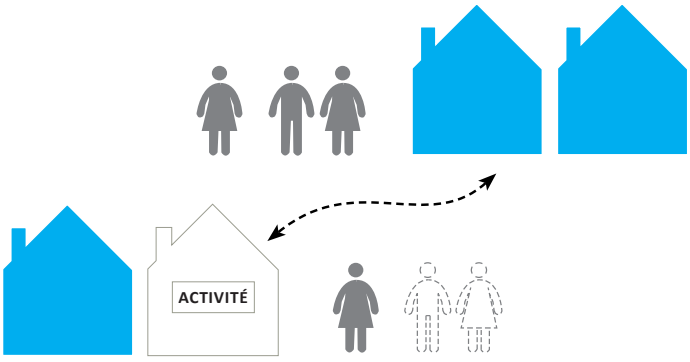
LE PHÉNOMÈNE DU RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENT

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

>> Exemple A : Production de nouveaux logements



>> Exemple B : Baisse du nombre de logements



Sur la période 2009-2020

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

Variation du nombre de logements (2009-2020) - Nombre de logements commencés (2008-2019)

Source des données : INSEE et Sitadel

	VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 2009 ET 2020 *(EN NB DE LOGEMENTS)*	NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE 2008 ET 2019	IMPACT DU PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT *(EN NB DE LOGEMENTS)*
Ensemble des communes de la CCPFSVL	546	566	-20

Entre 2009 et 2020, le parc de logements est passé de 12 875 à 13 421 unités, soit une augmentation de 546 logements (source : INSEE). Sur la même période, 566 logements ont été commencés (source : Sitadel).

Une vingtaine de logements ont donc a priori disparus par la transformation de logements en locaux autres ou par la mutualisation de plusieurs logements en un seul, notamment par la réutilisation des logements anciens, durant cette période. Ce chiffre est à analyser avec précaution ; en effet, au regard des opérations de logements observées sur le terrain, il semble sur-évalué (pour certaines années et communes, les données Sitadel sont incomplètes, les chambres meublées des EHPAD sont aussi des logements au sens de l'INSEE, etc.).

Des différences notables existent entre les communes : Assigny, Couargues et Savigny-en-Sancerre par exemple, enregistrent un taux de renouvellement annuel supérieur à 0,4% tandis que Bué, Crézancy-en-Sancerre, Sury-en-Vaux et Villegenon ont un taux de renouvellement inférieur à-0,4%.

Sur la période à venir

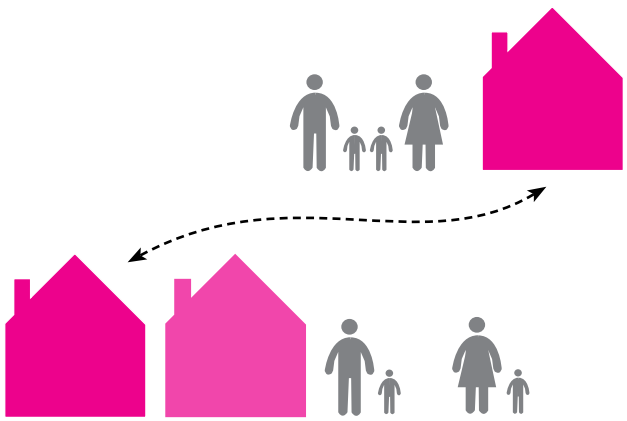
Pour évaluer les besoins liés au renouvellement du parc, un taux de renouvellement est appliqué. Le niveau par commune de ce taux est fixé sur la base de l'observation de deux indicateurs (l'ancienneté du parc et son niveau de confort). Ainsi, il a été fixé un taux de renouvellement de 0,20% (moyenne observée sur la période récente à l'échelle de la Communauté de communes) pour les communes comprenant soit plus de 50% de logements datant d'avant 1919 (Assigny, Couargues, Crézancy-en-Sancerre, Feux, Gardefort, Jalognes, Jars, Menetou-Râtel, Le Noyer, Sens-beaujeu, Sury-en-Vaux, Thou) et/ou comprenant une part de plus de 50% de logements inconfortables (Assigny, Dampierre-en-Crot, Le Noyer, Santranges, Sury-es-Bois, Thou, Villegenon). En effet, ces typologies de parc sont propices à un renouvellement. Cette hypothèse va également dans le sens de la volonté de la communauté de communes d'agir davantage sur le parc de logements existants en limitant les extensions urbaines dédiées à la construction neuve.

On estime ainsi qu'entre 2020 et 2038, 147 logements seront créés via le phénomène de renouvellement, soit environ 8 logements/an, hypothèse particulière positive et engagée.

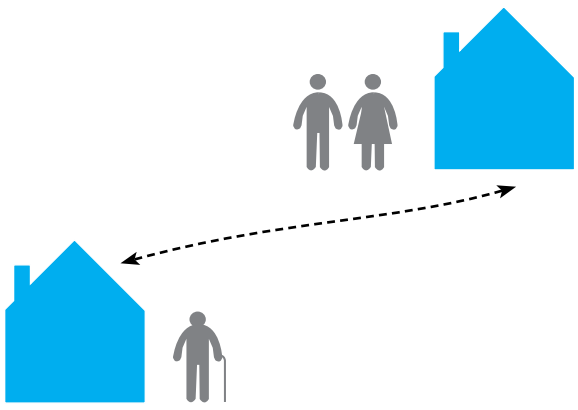
LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT DES MÉNAGES

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

>> Exemple A :
Consommation de nouveaux logements



>> Exemple B :
Baisse du nombre de personnes par foyer



Sur la période 2009-2020

L'impact du phénomène de desserrement sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante :

(Population des résidences principales en 2009 / Taille des ménages en 2020)

- Nombre de résidences principales en 2009

Source des données : INSEE

	TAILLE DES MÉNAGES EN 2009 *(INSEE,2009)*	TAILLE DES MÉNAGES EN 2020 *(INSEE,2020)*	IMPACT DU PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT *(EN NB DE LOGEMENTS)*
Ensemble des communes de la CCPFSVL	2,13	2,02	553

Ainsi, entre 2009 et 2020, 553 logements ont été consommés par le desserrement des ménages sur l'intercommunalité. Ces logements ont donc permis d'absorber le phénomène, mais n'ont pas permis d'accueillir une nouvelle population.

Comme pour le renouvellement, le desserrement des ménages n'a pas impacté de la même manière l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Des communes ont enregistré un rythme de diminution des ménages beaucoup plus important : à Le Noyer (2,16 > 1,79), à Feux (2,24 > 1,91), à Ménétréol-sous-Sancerre (1,98 > 1,66), à Concressault (2,23 > 1,95), à Thauvenay (2,44 > 2,18) ou encore à Dampierre-en-Crot (2,15 > 1,92) tandis que d'autres ont vu la taille des ménages augmenter (Bué, Crézancy-en-Sancerre, Sury-près-Léré, Sury-es-Bois et Vinon).

Sur la période à venir

Les scénarii prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique. Sur l'ensemble des communes, l'hypothèse suivante est faite : la diminution de la taille des ménages se poursuivra sur la période à venir mais de manière plus mesurée. En effet, le phénomène n'est pas amené à se poursuivre de manière similaire en continu dans les prochaines années et par ailleurs, la collectivité a la volonté d'accueillir des jeunes familles sur son territoire (ce qui contribuera à «contrer» le vieillissement de la population). L'hypothèse faite est d'une diminution par 2,5 du rythme de la baisse de la taille des ménages.

On estime qu'entre 2020 et 2038, selon l'hypothèse d'un ralentissement de la diminution de la taille des ménages, environ 436 logements seront nécessaires pour répondre à ce phénomène, soit 24 logements/an.

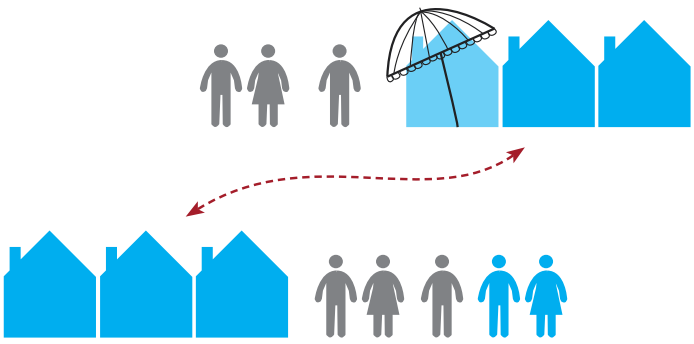
LE PHÉNOMÈNE LIÉ AUX RÉSIDENCES SECONDAIRES

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le parc de logements. La transformation de résidences secondaires en résidences principales permet l'accueil de nouvelles populations. A l'inverse, la création de nouveaux logements à destination de résidences secondaires ne permet pas un accroissement du nombre d'habitants.

>> Exemple A : Création d'une résidence secondaire



>> Exemple B : Transformation d'une résidence secondaire en résidence principale



Sur la période 2009-2020

Entre 2009 et 2020, sur le Pays Fort Sancerrois Val de Loire, le parc de résidences secondaires est passé de 2 627 à 2 467 unités. Ainsi, sur la période 2009-2020, 160 logements sont devenus des résidences principales. Ce constat est particulièrement contrastée dépendamment des périodes observée : tantôt à la hausse (2012-2017), tantôt à la baisse (2017-2021).

	RÉSIDENCE SECONDAIRE EN 2009 *(INSEE,2009)*	RÉSIDENCE SECONDAIRE EN 2020 *(INSEE,2020)*	IMPACT DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES *(EN NB DE LOGEMENTS)*
Ensemble des communes de la CCPFSVL	2 627	2 467	-160

Sur la période à venir

Les données récentes et les observations des élus sur le terrain confirment deux phénomènes :

> des phénomènes migratoires importants dans les tranches d'âges proches de la retraite qui s'intensifient. Ils laissent à penser que la transformation de résidences secondaires en résidences principales est un fait qui devrait se poursuivre.

> des ventes de logements qui se font en faveur de la création de résidences secondaires comme durant la dernière période (2021-2025) et qui s'est donc renforcé en lien avec la COVID-19 notamment.

En prenant en compte ces deux phénomènes, l'hypothèse suivante est faite : les tendances enregistrées sur la période récente vont se poursuivre et apporter une certaine stabilité dans la proportion des résidences secondaires. Le scénario intègre donc un maintien au global de la part des résidences secondaires autour de 18% du parc de logement total pour tenir compte des effets de l'attractivité territoriale et de l'évolution des modes de vie favorisant les mutations.

Ainsi, on estime que 184 logements sont destinés à devenir des résidences secondaires d'ici 2038.

RÉCAPITULATIF SUR LA PÉRIODE PASSÉE

Les différents phénomènes, évoqués précédemment, ont été fortement consommateurs de logements sur la période récente. Le desserrement des ménages a été le plus «consommateur» de logements.

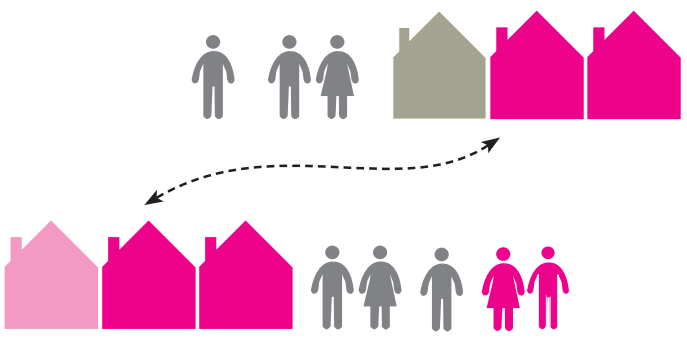
Sur la même période, 566 logements ont été commencés sur le territoire.

LE PHÉNOMÈNE DE LA VACANCE

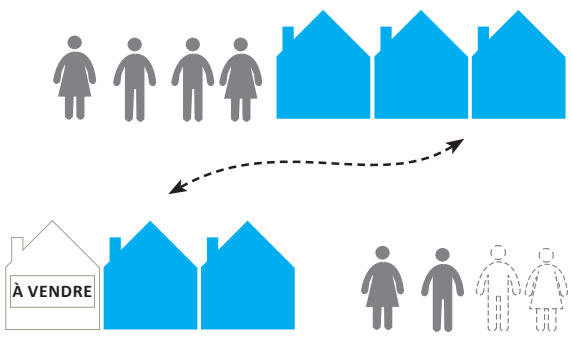
Logiquement, 193 logements auraient permis d'accueillir de nouveaux habitants entre 2009 et 2020. Or, le diagnostic territorial a montré que le territoire avait enregistré une décroissance démographique. Cette inadéquation s'explique par l'augmentation du nombre de logements vacants, observée en parallèle de la création de nouveaux logements. En effet, si 553 ont été commencés, 768 nouveaux logements vacants ont été enregistrés ; le taux de vacance passant de 10,4% en 2009 à 15,7% en 2020. La production de logements s'est réalisée au détriment des logements existants.

Une vacance d'environ 6% est un phénomène «naturel» sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette «vacance de marché», la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

>> Exemple A : Transformation d'un logement vacant en résidence principale



>> Exemple B : Baisse du nombre de résidences principales



Sur la période à venir

Quelque soit l'objectif en logements définis dans la suite de l'étude, un nombre de logements permettra juste de maintenir la population (le point-mort). Pour répondre en partie aux phénomènes de "consommation" des logements (à savoir le desserrement des ménages et les résidences secondaires), la communauté de communes souhaite agir sur le parc de logements vacants à travers son projet. De la même manière que le ScoT Sancerre Sologne, un objectif de mise en valeur des centres des villes, bourgs et villages et de sobriété foncière par la lutte contre la vacance et le renouvellement du parc de logements est à appuyer.

Ainsi, plusieurs hypothèses de la diminution du nombre de logements vacants sont posées :

> dans les communes où le taux de vacance est inférieur à 7%, cette proportion reste inchangée en 2038. Il s'agit de la vacance "naturelle". C'est notamment le cas de Assigny, Thauvenay et Vinon.

> dans les communes où la progression du taux de vacance a été supérieure à 10% entre 2009 et 2020, une diminution de 1% du taux global est envisagée.

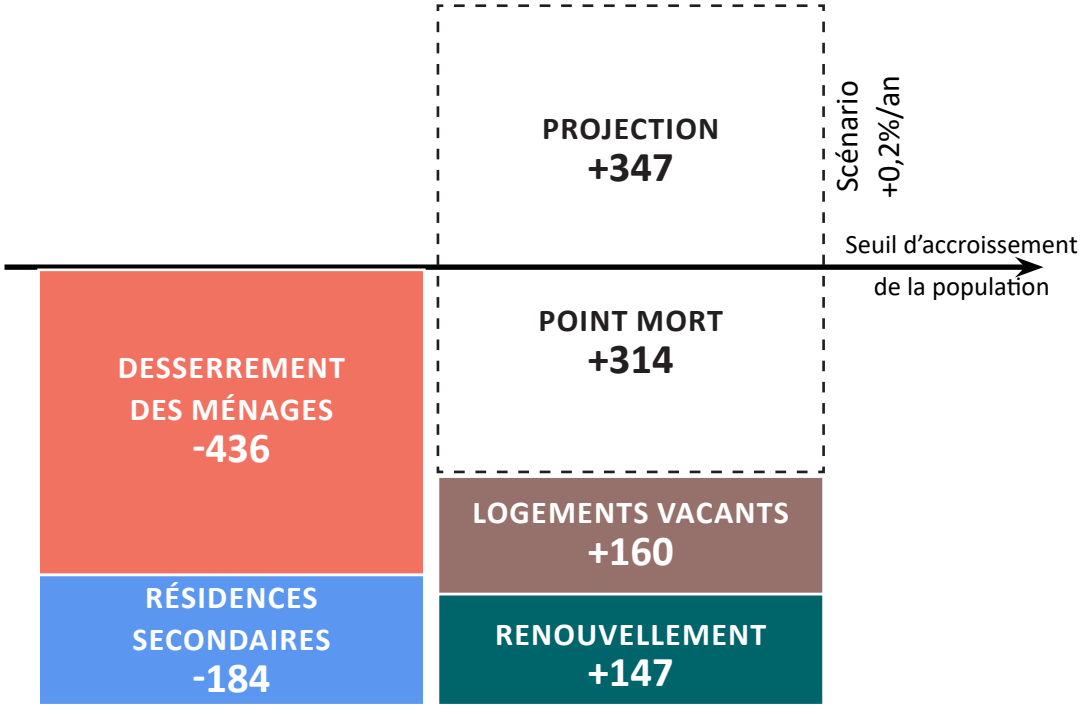
> dans les autres communes, une diminution de 0,5% du taux de 2020 est proposée.

On estime ainsi que 160 logements vacants seront remis sur le marché pour être occupés d'ici 2038, soit 9 logements/an pour le seul territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Le SCoT, de son côté, prévoit une remise sur le marché de 13 unités/an à l'échelle du Pays d'ici 2043.

A titre d'information, cela indique que cet effort formulé par la Communauté de communes permettra d'atteindre un taux de vacance 13,8% en 2038, soit un inversement de la tendance avec une baisse de près de deux points comparativement à l'année de référence.

La prise en compte de ces phénomènes, après remise sur le marché des 160 logements vacants, assume donc un besoin en logements pour assurer le maintien de la population équivalent à 314 logements. Considérant les 667 habitants à accueillir sur le pas de temps du PLUi grâce à un taux de variation de +0,2%, et considérant un nombre de personnes par ménage en 2035 de près de 1,94, le besoin en logements supplémentaires est de l'ordre de 347 unités pour accueillir la nouvelle population.

Au total, la projection estime que c'est un total d'environ 661 logements que le territoire se doit de produire entre 2020 et 2038 afin de répondre à cette projection démographique.



4.1.2 | LA PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE BASÉE SUR UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

Comme cela est explicité dans le paragraphe précédent, le besoin en production de logements repose à la fois sur les besoins liés au maintien de la population en place, et à la fois sur le besoin de production lié à l'accueil de nouvelle population. C'est la somme de ces deux réalités qui doit être considérée dans le projet pour répondre à la planification. Pour établir les besoins relatifs à l'accueil de population, et avant d'acter un taux de variation de +0,2% en accord avec la projection définie par le SCoT Sancerre Sologne, trois scénarios de développement démographique ont été proposés et intègrent pour chacun les «invariants» précédemment cités.

LES TROIS SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES PROPOSÉS

RAPPEL DES TENDANCES PASSÉES

Depuis 1968, le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire enregistre des variations de population. Depuis 1990, le nombre d'habitants baisse (-1 168 habitants entre 2009 et 2020). Cette décroissance est liée à un solde naturel resté négatif depuis 1968 et un solde migratoire qui reste trop faible pour le compenser. La décroissance démographique s'explique également par des évolutions opérées dans la structure de la population depuis les dernières décennies (taille des ménages, vieillissement de la population, etc.).

	1968	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2009*	*2014*	*2020*
Ensemble des communes de la CCPFSVL	20 442	19 438	19 268	19 812	19 420	19 370	18 885	18 202

	1968 à 1975	*1975 à 1982*	*1982 à 1990*	*1990 à 1999*	*1999 à 2010*	*2010 à 2015*	*2015 à 2021*
Taux de variation annuelle de population (en %)	-0,7	-0,1	0,3	-0,2	-0,1	-0,5	-0,6
due au solde naturel en %	-0,8	-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,5	-0,7
due au solde migratoire en %	0,0	0,7	1,0	0,3	0,4	0,0	0,1

LES PROPOSITIONS DE SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES

Trois scénarios de tendance démographiques sont proposés :

> le premier scénario constitue un retour à la stabilité de la population en place (taux de variation annuel de 0,0%),

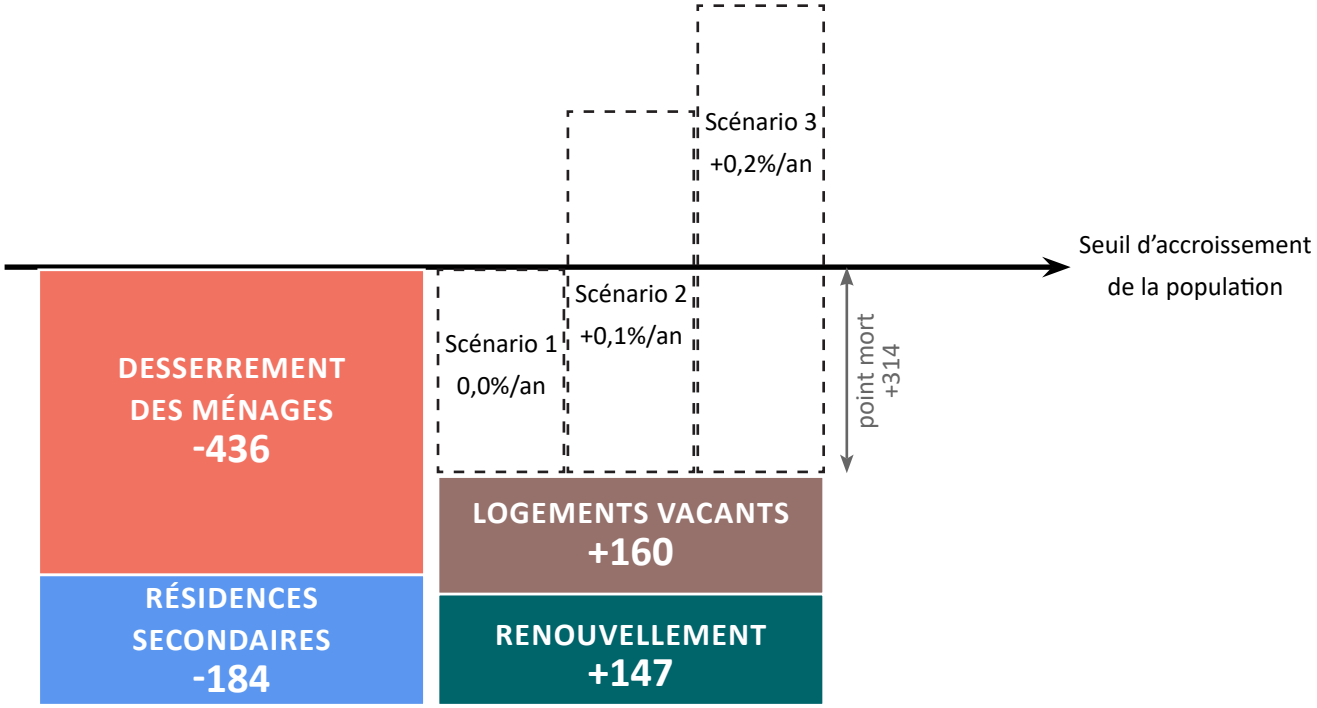
> le second scénario constitue un intermédiaire (taux de variation annuel de 0,1%),

> le troisième scénario constitue le scénario démographique du SCoT (taux de variation annuel de 0,2%).

	SCÉNARIO 1	*SCÉNARIO 2*	*SCÉNARIO 3*
Taux de variation annuelle de population (en %)	0	0,1	0,2
Population en 2038	18 202	18 532	18 869
Nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2020	0	330	667

L'ARTICULATION ENTRE L'ACCUEIL DE POPULATION ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans les trois scénarios, un nombre de logements permettra juste de maintenir la population : 314 logements (point-mort).



	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 3
Nombre de logements restants à créer entre 2020 et 2038	314	486	661
Nombre de logements commencés entre 2020 et 2025 inclus	176		
Nombre de logements neufs restants à construire entre 2026 et 2038	138 *soit 11 logts/an*	310 *soit 26 logts/an*	485 *soit 40 logts/an*

Le projet retenu s'axe donc sur une ambition en accord avec le SCoT Sancerre Sologne. En effet, La croissance de population envisagée correspond à un rythme moyen de + 0,2%/an. Elle inverse la tendance par rapport à la période récente, mais reste très maîtrisée et découle des besoins en population active pour l'équilibre territorial. Elle est en effet cohérente avec le volant d'actifs que le territoire souhaite accueillir et traduit bien ainsi le développement équilibré population/emplois de la stratégie du Pays et de l'EPCI.

En guise de conclusion de cette première démonstration, et par ce choix établit d'un taux de variation volontariste de +0,2%, la production de logements attendue est ainsi de l'ordre de 661 logements neufs à produire entre 2020 et 2038. **Dans le cadre du projet de PLUi, et déduction faite des 176 logements déjà produits entre 2020 et 2025 inclus, ce sont 485 logements neufs qu'il reste à produire.** Pour rappel et dans le cadre du point mort, déduction a été faite des 147 logements neufs estimés produits sur ce pas de temps dans le cadre de mesures de renouvellement et déduction a été faite des 160 logements vacants remis sur le marché.

COMMUNES	LOGEMENTS NEUFS RESTANTS À PRODUIRE ENTRE 2020 ET 2038			LOGEMENTS DÉJÀ PRODUITS ENTRE 2020 ET 2025	NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS À PRODUIRE ENTRE 2026 ET 2038
	POUR LE MAINTIEN	POUR L'ACCUEIL	TOTAL		
1/ COMMUNES « PÔLES PRINCIPAUX »					
Sancerre	49	30	78	5	73
Saint-Satur	32	28	61	5	56
2/ COMMUNES « PÔLES RELAIS »					
Belleville-sur-Loire	2	16	18	6	12
Léré	37	22	59	4	55
Sury-prés-Léré	0	11	10	11	-1
Vailly-sur-Sauldre	23	15	37	8	29
3/ COMMUNES « CENTRALITÉS DE MAILLAGE »					
Bannay	10	15	25	16	9
Boulleret	11	25	35	29	6
Jars	-4	9	6	7	-1
Savigny-en-Sancerre	37	20	58	12	46
Sury-en-Vaux	3	13	15	11	4
Veaugues	5	11	16	4	12
4/ COMMUNES « ACTIVES »					
Assigny	4	3	7	2	5
Barlieu	6	6	12	0	12
Bué	1	5	7	5	2
Concressault	13	4	17	0	17
Couargues	-7	4	-4	2	-6
Crézancy-en-Sancerre	-2	9	6	5	1
Dampierre-en-Crot	3	4	7	0	7
Feux	17	7	25	0	25
Gardefort	0	2	2	2	0
Jalognes	0	6	5	2	3
Le Noyer	16	5	21	3	18
Ménetou-Râtel	-9	8	-1	2	-3
Ménétréol-sous-Sancerre	30	8	38	2	36
Saint-Bouize	10	6	16	7	9
Sainte-Gemme-en-Sancerrois	4	7	11	0	11
Santranges	3	8	12	3	9
Sens-Beaujeu	-3	7	4	0	4
Subligny	8	6	14	6	8
Sury-es-Bois	-7	5	-2	5	-7
Thauvenay	18	6	24	0	24
Thou	-2	1	0	1	-1
Verdigny	4	5	9	4	5
Villegenon	-1	4	2	0	2
Vinon	3	5	8	7	1
TOTAL GÉNÉRAL	314	347	661	176	485

> Scénario 1 : Hypothèse de stabilité démographique (0 %/an).

Ce scénario repose sur l'hypothèse d'une stabilité complète de la population à l'horizon 2038. Il traduit une approche prudente, limitant la production de logements à la seule satisfaction des besoins liés au renouvellement du parc existant. Bien qu'il présente un impact environnemental très faible, il ne permet pas de soutenir les dynamiques locales en matière d'attractivité résidentielle, de maintien des services et d'équilibre intercommunal. Ce scénario pourrait, à terme, conduire à un affaiblissement du tissu socio-économique et à une sous-utilisation des capacités d'accueil du territoire.

> Scénario 2 : Hypothèse de croissance démographique modérée (0,1 %/an).

Ce scénario envisage une évolution démographique modérée, correspondant à une dynamique de maintien renforcé de la population. Il permet une production maîtrisée de logements, sans générer de pression foncière notable. Néanmoins, les effets positifs sur la revitalisation des centralités et le soutien aux équipements demeurent limités. Sur le plan environnemental, l'incidence reste quasi nulle, le volume d'urbanisation projeté étant contenu et localisé prioritairement en continuité des enveloppes bâties existantes.

> Scénario 3 : Hypothèse de croissance démographique soutenue mais maîtrisée (0,2 %/an).

Ce scénario, retenu pour l'élaboration du PLUi, vise à accompagner une dynamique de développement équilibrée du territoire, en cohérence avec les orientations du SCoT et les capacités d'accueil des communes. Avec un objectif de 347 logements à l'horizon 2038 pour répondre à la prospective, il permet de répondre aux besoins en logement et en renouvellement de la population tout en limitant l'artificialisation des sols. La localisation préférentielle des extensions en continuité urbaine, la densification des secteurs déjà équipés et la valorisation du bâti existant garantissent la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur le plan environnemental, le scénario 3 ne génère pas d'incidences notables sur les différentes thématiques environnementales. Les principes d'aménagement retenus favorisent la sobriété foncière, la limitation des consommations énergétiques et la protection des continuités écologiques.

Ce scénario constitue ainsi un compromis équilibré entre attractivité territoriale et préservation durable des ressources.

Dès les premières étapes d'élaboration du projet, la méthodologie retenue a été conçue dans une logique d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts environnementaux. Cette approche intégrée, présentée précédemment, vise à concilier le développement urbain avec la préservation des espaces agricoles et naturels, véritables réservoirs de biodiversité et de patrimoine du territoire.

La méthode appliquée permet de favoriser la densification et l'extension maîtrisée des bourgs et villages tout en limitant le phénomène de mitage et la fragmentation des milieux, maintenant ainsi le caractère paysager et identitaire propre au territoire.

L'évitement, première et plus déterminante des étapes de la séquence ERC, a été intégrée dès la définition des zones potentiellement urbanisables. Le critère « Évitement des secteurs à enjeux environnementaux » a été introduit dans la grille d'analyse comme un critère ternaire pondéré, permettant d'écarter de manière objective les secteurs sensibles. Cette démarche a conduit à rendre inéligibles 224 groupements bâtis, en raison de leur localisation dans des zones à enjeux environnementaux significatifs.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), élaboré par les élus, privilégie la densification du tissu urbain existant avant toute extension. Une étude spécifique de densification des zones déjà urbanisées a permis d'évaluer la capacité réelle d'accueil des communes. L'objectif fixé est de produire environ 40 % des logements par densification au cours de la période du PLUi, afin de limiter la consommation d'espaces.

Dans cette perspective, le rythme moyen de consommation foncière visé est de 4,6 hectares par an, contre 9,16 hectares par an observés au cours de la décennie précédente (soit environ 91,6 hectares consommés en dix ans). À plus long terme, le projet s'inscrit pleinement dans l'objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le scénario retenu présente des incidences limitées sur l'environnement, aussi bien sur la consommation d'espace agricole et naturel (**4,6 ha contre 9,16 ha/an les 10 dernières années**), sur la construction de nouveau équipements et réseaux, ou sur la localisation des sites de projet au vu des risques naturels et technologiques que sur la ressource en eau. Compte tenu que le scénario retenu est celui présentant l'évolution démographique la plus forte, les autres scénarios ne présentent, quant à eux, pas d'incidences particulières sur l'environnement et ont donc pu être écartés.

INCIDENCES DU SCÉNARIO RETENU SUR LES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

Milieux naturels et biodiversité :

Le scénario retenu privilégie une urbanisation en continuité des espaces déjà bâtis et une mobilisation prioritaire du tissu urbain existant. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans les secteurs identifiés comme sensibles ou à enjeux écologiques majeurs. La consommation foncière reste contenue et proportionnée aux besoins identifiés. De ce fait, les continuités écologiques et les milieux naturels remarquables ne subissent pas d'altération significative, garantissant le maintien de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale.

Ressource en eau :

Le scénario de croissance retenu n'engendre pas de pression significative sur la ressource en eau. Les besoins supplémentaires liés à la création de logements à l'horizon 2038 demeurent compatibles avec les capacités actuelles des réseaux d'eau potable et d'assainissement. L'urbanisation est concentrée en continuité des secteurs déjà desservis, limitant ainsi les extensions de réseaux. Par ailleurs, le projet de territoire prévoit le développement de nouvelles STEP. Les futures opérations intégreront des dispositifs de gestion durable des eaux pluviales, favorisant l'infiltration à la source et la préservation des équilibres hydrologiques. Dans son ensemble, le scénario s'inscrit dans une logique de sobriété et de bonne gestion de la ressource, conforme aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

Paysage et cadre de vie :

Les formes urbaines envisagées dans le cadre du scénario 3 respectent les structures paysagères existantes et s'inscrivent dans la continuité morphologique des villages et bourgs. Les extensions prévues sont limitées, encadrées et accompagnées de prescriptions architecturales et paysagères adaptées. Cette approche contribue à la préservation de la qualité des paysages, du patrimoine bâti et du cadre de vie, tout en favorisant la cohérence visuelle du territoire.

Patrimoine bâti et culturel :

Le développement projeté ne porte pas atteinte aux sites et bâtiments d'intérêt patrimonial. Le PLUi intègre les protections existantes (monuments historiques, sites inscrits et classés) et renforce la prise en compte du petit patrimoine vernaculaire dans les règlements et OAP. Le scénario 3 encourage en outre la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, limitant ainsi le recours à de nouveaux espaces urbanisés.

Gestion des déchets :

L'évolution modérée de la population n'entraîne pas de besoins supplémentaires significatifs en matière de collecte et de traitement des déchets. Les infrastructures existantes sont dimensionnées pour répondre à la demande future. Le PLUi encourage par ailleurs des pratiques de gestion durable des déchets à travers la densification et la mutualisation des services dans les zones à urbaniser.

Énergie et climat :

Le scénario retenu contribue à la transition énergétique du territoire en favorisant la sobriété foncière et l'efficacité énergétique du bâti. Les zones d'urbanisation futures sont situées à proximité des réseaux et des pôles de services, réduisant les besoins en mobilité et les émissions associées. Les orientations d'aménagement prévoient la promotion des énergies renouvelables et des constructions performantes sur le plan énergétique.

Risques et nuisances :

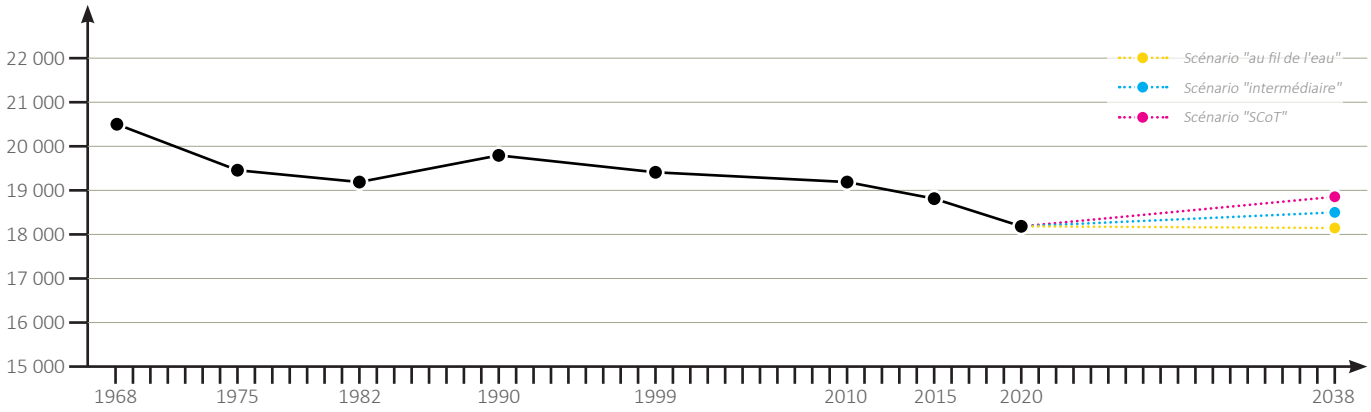
Aucune urbanisation nouvelle n'est programmée dans les secteurs exposés aux risques naturels ou technologiques identifiés dans les documents de référence (PPRI, PPRN). Le développement reste compatible avec la maîtrise des nuisances sonores, olfactives et visuelles. Les dispositions du PLUi garantissent ainsi la sécurité des habitants et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Agriculture: :

Le scénario retenu préserve la vocation agricole du territoire, en particulier dans les secteurs viticoles relevant de l'AOC Sancerre, qui constituent un enjeu économique et paysager majeur. L'urbanisation projetée reste contenue et localisée en continuité des bourgs, à distance des zones d'appellation et des terres à haute valeur agronomique. Le PLUi favorise la densification du tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et de maintenir la fonctionnalité des exploitations. Cette approche contribue à la pérennité du vignoble et des autres filières agricoles, tout en préservant la qualité et l'identité paysagère du territoire.

Ainsi, le scénario retenu, fondé sur une croissance démographique annuelle de 0,2 %, représente un compromis équilibré entre développement territorial et préservation environnementale. Son impact global sur les composantes naturelles et humaines du territoire est considéré comme non significatif. Les mesures d'encadrement, la localisation maîtrisée de l'urbanisation et les principes de sobriété inscrits dans le PLUi assurent la compatibilité du projet avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et de la zéro artificialisation nette (ZAN) à long terme.

Par ailleurs, un tableau synthétique des incidences du projet de développement du territoire par thématiques environnementales est disponible en fin de document .



41.3 | LES IMPLICATIONS DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

LE PLUI PROGRAMME UNE OFFRE EN LOGEMENTS SUFFISANTE, DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS, NOTAMMENT DES JEUNES MÉNAGES

Le PLUi garantit l'accès au logement pour tous, en particulier aux ménages modestes, aux jeunes ménages, et aux ménages constitués d'une seule personne.

En se basant sur ce taux de variation de 0,2% par an, le PLUi évalue le besoin en logements en se basant sur 4 phénomènes : le renouvellement du parc de logements, le desserrement des ménages, la variation des logements vacants et la variation des résidences secondaires. En y ajoutant l'enveloppe nécessaire à l'accueil de la nouvelle population, ce sont près de 630 logements neuf (dont 147 en renouvellement) qu'il reste à produire sur le pas de temps du PLUi. Les 485 logements neufs restants doivent donc trouver place entre la densification et l'extension.

La production de ces logements est encadrée par le PLUi afin de permettre de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de tous notamment par le biais :

- Des objectifs minimums de densités avec une moyenne attendue minimale de 11 logements/ha et à répartir par niveau d'armature ;
- De l'obligation pour les opérations de plus de 15 logements situées dans les communes pôles et centralités de maillage de contenir une part en petits logements ;
- Des intentions de production de logements sociaux, essentiellement dans les communes pôles et centralités de maillage ;
- Des objectifs minimums de réalisation de logement du type intermédiaire ou collectif.

LE PLUI ANTICIPE EN COHÉRENCE L'ÉVOLUTION DE LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

Le PLUi, construit dans une logique de développement cohérent du territoire, prévoit un niveau d'équipements adapté au scénario retenu. Ainsi, par l'identification des zones UE, 1AUe ou d'emplacements réservés, la réalisation de projets d'équipements est garantie comme l'extension des cimetières, l'extension ou la création de stations d'épuration à Sury-prés-Léré, le développement des déchèteries d'Assigny et Vinon, etc.. Ces dispositions permettront d'éviter la saturation des équipements existants.

Le PLUi projette de consolider l'offre économique et la création d'emplois sur le territoire. L'objectif est de permettre aux activités existantes de se développer et de se diversifier afin de permettre aux entreprises de rester sur le territoire intercommunal et de préserver les emplois. Par ailleurs, les élus de la CCPFSVL ont la volonté d'accueillir de nouvelles entreprises et de proposer, pour les entreprises comme pour les travailleurs, de nouveaux lieux de travail ayant accès aux services et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.

Pour cela, le PLUi prévoit :

- Des zonages urbains adaptés à l'accueil d'activités économiques, source d'emplois, tant dans les secteurs centraux de mixité (UA, UB) que dans les secteurs dédiés (UX, UXv) ainsi que 24 secteurs à urbaniser à vocation partiellement ou totalement économique,
- La préservation des commerces de centralités par l'apposition de linéaires commerciaux,
- L'encadrement des projets des activités existantes isolés par l'identification de STECAL.

LE PLUI PRÉVOIT EN COHÉRENCE LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN MOBILITÉ

Le PLUi projette d'appuyer le développement autour de la desserte routière et notamment l'axe de la RD955 qui traverse le territoire depuis Veaugues jusqu'à Belleville-sur-Loire en desservant la vitrine territoriale de Sancerre. Par ailleurs, l'accessibilité du canal et de la Loire à vélo ainsi que les liens à tisser entre le patrimoine et les espaces habités est un sujet important pour la Communauté de communes.

Les mobilités alternatives à la voiture individuelle sont favorisées par le PLUi, notamment par des liaisons douces entre communes et l'offre de stationnements cyclables sécurisés qui sont à renforcer sur le territoire.

Tous ces projets permettent aux populations cibles (jeunes ménages notamment) de pouvoir facilement envisager un logement tout en travaillant sur le territoire (mobilité douce, etc.) ou en dehors du territoire (maillage viaire efficace et accès à la gare de Cosne).

LE PLUI INTÈGRE LA DISPONIBILITÉ DES RESSOURCES DANS CETTE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT

Si le choix du scénario de développement de 0,2% est fixé en réponse à des réalités socio-démographiques, économiques, et environnementales, les implications de ce taux de croissance ont bien été prises en compte afin de garantir un développement maîtrisé du territoire. Le scénario est favorable à l'émergence d'un développement durable du territoire adapté à l'utilisation rationnelle des ressources.

Dans la définition du projet, les élus ont par exemple pris soin de choisir un scénario « modéré » afin de concilier développement résidentiel et capacité d'accueil réelle du territoire. Par exemple, des critères liés à la présence des réseaux suffisamment dimensionnés ont permis de répartir la production de logements entre les communes, et la cohérence de la projection d'accueil au regard du poids démographique de la commune dans les communes d'armature supérieure.

Le rapport de justification dans le tableau ci-dessous analyse déjà les incidences positives de ce choix sur les ressources en eau potable et en assainissement.

	ÉTAT DES LIEUX 2022	SCÉNARIO SCOT + 0,2%/AN	*ANALYSE ERC*
Consommation en eau potable domestique induite (consommation annuelle moyenne autour de 94 m^3 par personne)	1 200 000 m^3 d'eau consommés en 2025 12 800 abonnés	1 250 000 m^3 d'eau consommés en 2038 13 400 abonnés	Aucune contrainte en quantité de la ressource. Le règlement du PLUi comporte des règles de réduction par personne.
Capacité d'assainissement induite	18 202 habitants en 2020 et 6 655 usagers en 2022	18 869 habitants en 2038 soit 667 nouveaux habitants partiellement en assainissement autonome	En termes de capacités, le réseau compte une capacité EH de plus de 20 588 tandis que moins de 7 000 sont raccordés. Le développement prévu est donc acceptable en terme de capacité d'assainissement collectif.

LE CHOIX DE DÉVELOPPEMENT AU REGARD DES RÉSEAUX

Au regard du tableau présenté précédemment, il est utile de souligner que les capacités de développement du territoire peuvent tout à fait répondre aux ambitions du projet de PLUi. Sur ce sujet spécifique, la Communauté de communes finalise actuellement les études préalables à la prise de compétence de ces thématiques.

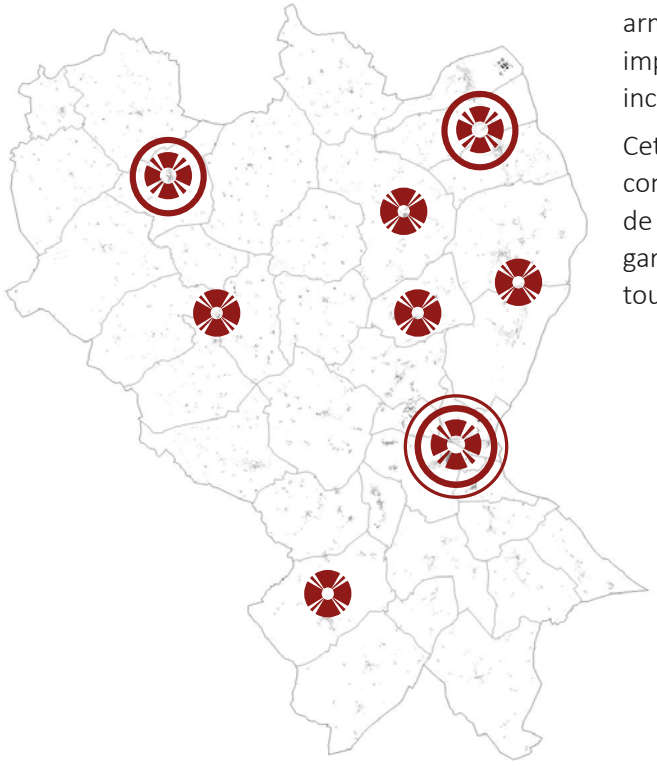
LE PLUI PRÉVOIT UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DANS LE TEMPS

Le scénario de développement choisi est maîtrisé par une ventilation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de projets selon un échéancier prédéfini dans les OAP sectorielles. L'ensemble des détails relatifs à cette échelonnage du développement est présenté dans la partie B du présent document.

4.2 L'IDENTIFICATION D'UNE ARMATURE TERRITORIALE

Tel qu'identifié dans son projet de territoire, la collectivité entend « Définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature » (axe 2, objectif 1), notamment en identifiant "[...] une armature territoriale comme support de l'évolution de l'intercommunalité" puis en répartissant les objectifs selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil.

Afin d'assurer une répartition de logements équilibrée visant le renforcement des centralités et la consolidation des équipements et services, une armature territoriale a été définie et déclinée à l'échelle du PLUi et s'appuit entièrement sur l'armature définit dans le cadre du SCoT Sancerre Sologne élaboré en parallèle. Cette armature a également pour objectif de traiter la déclinaison réglementaire à l'échelle de communes d'une même typologie et apportant les mêmes apports au fonctionnement global de la collectivité dans un souci de construction commune en tant qu'entité unique. Les communes sont ainsi amenées à avoir des rôles complémentaires dans une logique de valorisation de cette armature, de développement de centralités de vie dynamique et de gestion économe de l'espace.



Le travail de catégorisation a permis de développer une armature comprenant quatre catégories possibles et impliquant des droits et des devoirs ayant pour principale incidence un niveau d'engagement.

Cette armature permet de renforcer les polarités, de conforter les communes équipées en commerces et services, de pondérer les dynamiques des communes rurales mas de garantir toutefois une capacité de production au coeur de toutes les communes et à la hauteur de leur rôle.

Pôle principal : Sancerre/Saint-Satur

Pôles relais : Vailly-sur-Sauldre
Belleville-sur-Loire/
Sury-près-Léré/Léré

Centralités de maillage : Boulleret/Bannay
Savigny-en-Sancerre
Veaugues
Jars
Sury-en-Vaux

Communes actives : Toutes les autres communes



Pôles principaux

Sancerre
Saint-Satur



Pôles relais

Belleville
Léré
Sury-prés-Léré
Vailly-sur-Sauldre



Centralités de maillage

Bannay
Boulleret
Jars
Savigny
Sury-en-Vaux
Veaugues



Communes actives

Toutes les autres communes

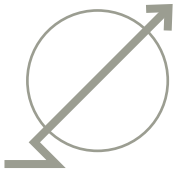
L'armature territoriale définit dans le projet est le support de nombreuses déclinaisons réglementaires et méthodologiques. Parmi elle réside la répartition de la production de logements qui se déploie de manière à assurer une consolidation des centralités et une participation de chaque entité à la production. Ainsi est attendue :

> 30% de la production de logements dans les pôles (principaux et relais) soit environ 145 logements ;

> 40% de la production de logements dans les centralités de maillage soit environ 194 logements ;

> 30% de la production de logements dans les communes actives soit environ 145 logements.

A partir de cet invariant ont été proposés aux communes des scénarios pour assurer répartition des logements à l'intérieur de chaque niveau d'armature. Ces scénarios proposés se définissait de la manière suivante :



Selon le Poids démographique

Le poids démographique de chaque commune au sein de sa typologie est décisif

(ex: Sancerre représente 21,9% de la population des pôles et prend donc 21,9% des logements dédiés aux pôles)



Par entité géographique

Le poids démographique de chaque commune au sein de son entité est décisif

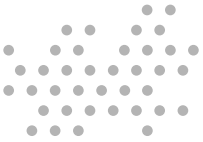
(ex: Sancerre représente 22,4% de la population des communes du Sancerrois donc prend 22,4% des logements)



Répartition homogène

Le nombre de logements à produire par typologie est réparti uniformément entre toutes les communes

(ex: toutes les communes pôles doivent produire le même nombre de logements)



Répartition multicritères

Par typologie, la répartition est basée sur une pondération (de 1 à 3) incluant la proportion d'emplois, de population, la présence d'écoles, de médecins, de commerces alimentaires)

A ce titre, les choix méthodologiques opérés par les communes se sont fixés sur deux scénarios : une répartition basée sur le poids démographique pour les communes pôles, relais et centralités de maillage, et une répartition homogène pour les communes actives.

COMMUNES	ATTENTES EXPRIMÉES DANS LE PADD	DONNÉES SOURCES		NOMBRE DE LGTS À PRODUIRE DANS LE PLUI *(HORS RENOUVELLEMENT)*
		POPULATION EN 2020	POIDS DÉMOGRAPHIQUE DANS L'ARMATURE	
1/ COMMUNES « PÔLES PRINCIPAUX »				
Sancerre		1 340	21,9%	32
Saint-Satur		1 396	22,8%	33
2/ COMMUNES « PÔLES RELAIS »				
Belleville-sur-Loire	**30%** 145 unités	986	16,1%	23
Léré		1 075	17,6%	26
Sury-prés-Léré		662	10,8%	16
Vailly-sur-Sauldre		651	10,7%	15
3/ COMMUNES « CENTRALITÉS DE MAILLAGE »				
Bannay		848	16,4%	32
Boulleret		1 375	26,7%	52
Jars	**40%** 194 unités	503	9,8%	19
Savigny-en-Sancerre		1 112	21,6%	42
Sury-en-Vaux		690	13,4%	26
Veaugues		630	12,2%	24
4/ COMMUNES « ACTIVES »				
Assigny	**30%** 145 unités	148	2,1%	6
Barlieu		342	4,9%	6
Bué		322	4,6%	6
Concressault		201	2,9%	6
Couargues		199	2,9%	6
Crézancy-en-Sancerre		438	6,3%	6
Dampierre-en-Crot		203	2,9%	6
Feux		334	4,8%	6
Gardefort		127	1,8%	6
Jalognes		273	3,9%	6
Le Noyer		215	3,1%	6
Ménetou-Râtel		466	6,7%	6
Ménétréol-sous-Sancerre		310	4,5%	6
Saint-Bouize		293	4,2%	6
Sainte-Gemme-en-Sancerrois		408	5,9%	6
Santranges		413	6,0%	6
Sens-Beaujeu		402	5,8%	6
Subligny		337	4,9%	6
Sury-es-Bois		279	4,0%	6
Thauvenay		325	4,7%	6
Thou		81	1,2%	6
Verdigny		312	4,5%	6
Villegenon		212	3,1%	6
Vinon		294	4,2%	6
TOTAL GÉNÉRAL	485	18 202		485

Ces choix exprimés reposent sur plusieurs réalités :

> l'option d'une répartition par entité géographique n'est pas acceptable dans la mesure où le projet de PLUi est un projet de cohésion d'ensemble où le Pays Fort, le Sancerrois et le Val de Loire travaille de concert vers de même objectif et souhaitent ainsi affirmer davantage une unité ;

> l'option relative à une approche multicritère reposant sur les réalités locales (présence de commerces et services, d'école, d'emplois et de population) avait pour objectif de consolider d'autant plus lorsque l'ensemble de ces caractéristiques étaient réunies. Cette proportion de répartition n'a pas été retenue en raison d'évolutions constantes de ces données laissant place à un risque d'instabilité constant des projections faites ;

> la qualification pour les communes pôles et centralités de maillage vers la répartition par poids démographique permet d'appuyer les centralités et consolider les niveaux de services en présence ;

> l'application d'une répartition homogène pour les communes actives assure un même niveau de participation pour chacune d'entre elles qui joue un même rôle de proximité à l'échelle de l'EPCI.

Ces objectifs de production de logements posent les bases du travail d'identification des potentiels fonciers.

4.3 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

Face à cette production de logements et considérant l'accueil estimé de population, il est nécessaire que le territoire soit en mesure d'anticiper les besoins en équipements. Les attentes de développement sont donc principalement concentrées dans les communes pôles et centralités de maillage afin de répondre à un développement plus marqué des centralités. Ce développement des équipements doit être un complément aux équipements en présence et vient donc essentiellement consolider l'existant.

Les besoins en équipements ne sont donc pas préidentifiés en amont du projet mais répondent à des besoins exprimés au cas par cas par les communes afin de correspondre à des choix et des estimatifs de développement.

Plusieurs objectifs du DOO du SCoT incitent d'ailleurs à anticiper ces besoins et, sans chercher l'exhaustivité, notamment :

> « *Anticiper le renforcement des stations d'épuration afin de répondre aux besoins de développement des communes* » (objectif 1.2.1 du DOO) ;

> « *De manière générale, la réalisation d'équipements nécessaires à la collecte, la gestion, voire le traitement, des déchets devra être réalisée de manière à faciliter leur accessibilité et les process de traitement/transfert, et à éviter les nuisances pour le voisinage* » (objectif 1.5.3 du DOO).

Les projets inscrits au sein du PLUi sont en ce sens particulièrement en accord avec ces attentes puisque la consolidation ou le développement des infrastructures liées à la gestion des déchets ou à l'assainissement sont au coeur des préoccupations : STECAL des déchèteries de Vinon et d'Assigny, STECAL Nep à Sury-prés-Léré, etc.







5 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



5.1 | LA CONSOMMATION D'ESPACE : LE CADRE D'ANALYSE

5.1.1 | REGARD CROISÉ SUR LES PÉRIODES DE RÉFÉRENCE

Afin de se donner les moyens d'accueillir et répondre au développement projeté par le PADD, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal consiste en trame de fond à définir des droits à construire, notamment via des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU) et, de manière exceptionnelle, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ces terrains à bâtir engendrent nécessairement une part de consommation de terres originellement à vocation agricole ou naturelle. L'objectif des documents d'urbanisme s'appuie principalement sur la nécessité marquée de limiter cette consommation de terres dites NAF (naturelle, agricole et forestière) vis-à-vis du rythme soutenu des dernières années.

En ce sens, le PADD s'inscrit pleinement dans ces attentes puisque l'objectif 2 de l'axe 3 entend notamment qu'il faut « ***S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence*** ». En effet, et c'est l'objectif de cette partie dédiée au Bilan de la consommation d'espace, le projet doit être observé selon un prisme à trois facettes basées sur trois pas de temps :

- **La consommation d'espace au regard de la période précédente :** Au titre de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ». L'arrêt du projet de PLUi étant acté en 2025, la première analyse de rétrospective doit être évaluée au regard de la décennie qui précède, soit sur les années 2014-2024.
- **La consommation d'espace sur la période dite du ZAN**: Entrée en vigueur à l'été 2021 avec des décrets d'application dès le printemps 2022, la loi *Climat & Résilience* a impulsé bien des changements. Son article 191 fixe notamment que, "*Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date*". L'objectif pour le PLUi du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est ici de démontrer un effort de réduction voulant tendre de moitié sur la période 2021-2031 comparativement à la période 2011-2021.
- **La consommation d'espace en compatibilité avec le SCoT du Pays Sancerre Sologne** : Le SCoT du Pays Sancerre Sologne est le document cadre du PLUi. En ce sens, le PLUi se doit d'assurer une compatibilité avec ses orientations. Tout juste approuvé par le territoire, sa période de référence s'étend jusqu'à l'horizon 2043.

Ainsi, la compatibilité du projet en terme de consommation d'espace doit être analysée selon ces 3 niveaux de lecture.

Afin de limiter la consommation foncière et rester inscrit dans les enveloppes maximales fixées, plusieurs solutions sont mobilisées dans le cadre de ce document d'urbanisme. Parmi elles, et le détail est exposé dans la partie suivante, nous retrouvons deux orientations établies dans le cadre du PADD et qui ont été des préalables à la notion d'extension de l'urbanisation :

- Produire environ 40% des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace,
- Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées.

5.1.2 | LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE, 2014-2024

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

L'ÉTUDE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE RÉTROSPECTIVE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par la collectivité est l'occasion privilégiée de s'inscrire pleinement comme un acteur de la lutte contre le gaspillage du foncier et ainsi de prévoir des objectifs de gestion économe de l'espace, et de réduction de la consommation par l'urbanisation. Cette démarche découle notamment de la loi ALUR et, plus récemment, de la Loi *Climat & Résilience* qui se veut être garante de projets plus durables pour nos territoires.

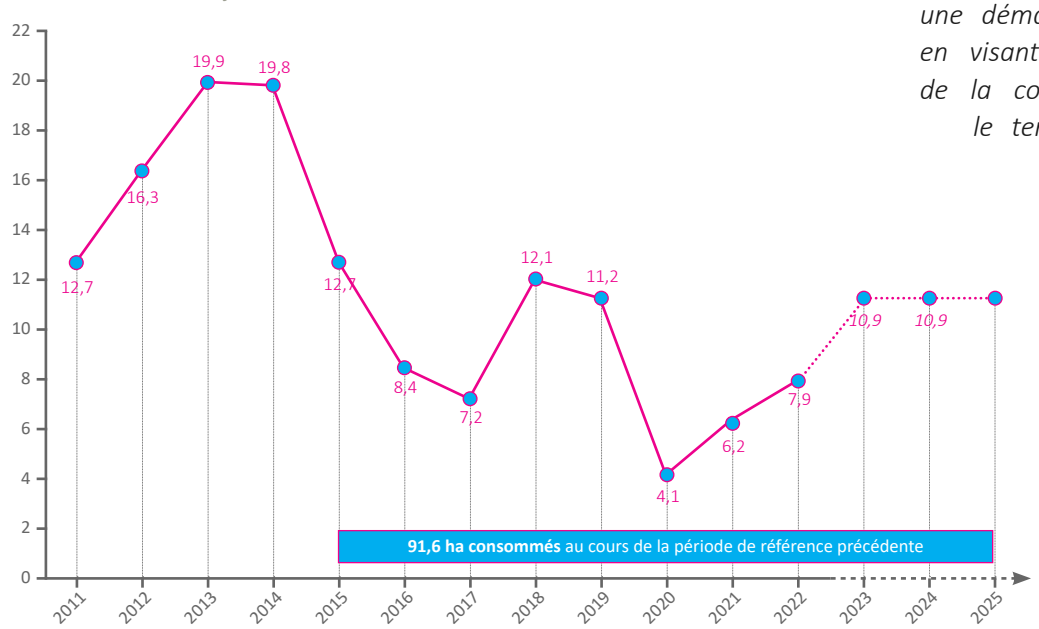
Méthodologie

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et s'inscrivant dans l'application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant l'arrêt du document (2014-2024).

Afin de s'ancrer dans une logique partagée avec les partenaires institutionnels, la méthode de mesure de la consommation foncière qui a été retenue est basée sur les données de la plateforme «*Mon Diagnostic Artificialisation*» fournie par les services de l'État. Ce sont en effet les seules données officielles existantes à ce jour qui concernent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, la plateforme de l'artificialisation des sols indique que 69,8 hectares ont été consommés sur le territoire entre le 31 décembre 2014 et le 1er janvier 2023, à quoi s'ajoutent 21,8 hectares sur les années 2023-2024 (moyenne projetée des dix années passées). Cela correspond donc à un **total consommé de 91,6 hectares sur la période de référence 2014-2024**, et un **rythme annuel moyen de 9,16 hectares**.

Consommation d'espace totale entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023
Source : Portail de l'artificialisation des sols



Pour tenir les engagements inscrits dans le PADD, à savoir "*S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire a minima de 50% comparativement à la période de référence*", **la Communauté de communes doit alors respecter une enveloppe maximale de consommation foncière de 45,8 hectares entre 2026 et 2036, soit une moyenne de 4,6 hectares par an**.

5.1.3 LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA PÉRIODE FIXÉE PAR LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE, 2011-2021//2021-2031

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite *Loi Climat & Résilience*, a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021. L'objectif premier de cette nouvelle législation est de faire face à un phénomène d'artificialisation des sols décorrélé de la croissance démographique ayant eu des conséquences irrémédiables en matière de fonctionnalités écologiques, de stockage carbone, de risques d'inondations ou encore sur le potentiel agricole.

L'article 191 de la loi fixe notamment deux objectifs principaux quant à la mobilisation qui est faite des sols dans les documents de planification :

- Jusqu'à 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021,
- À partir de 2031, l'objectif est de réduire l'artificialisation nette des sols pour atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050.

Afin de s'inscrire pleinement dans ce cadre, et pour fixer et respecter des objectifs sur les 10 années à venir (2021-2031), il faut s'appuyer sur les données recouvrant la période précédente (2011-2021).

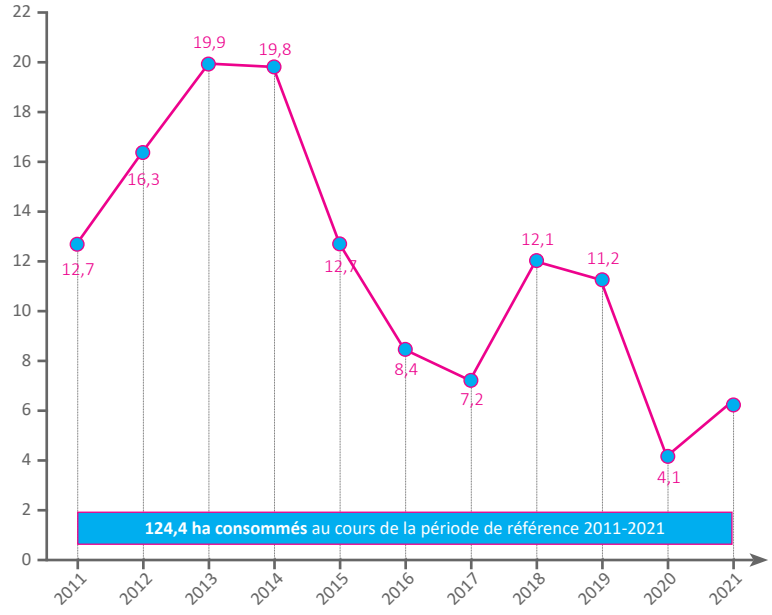
Plus précisément, pour cette première tranche de dix années, la consommation d'espaces dans le cadre de la loi Climat & Résilience (ZAN) se traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes.

Ainsi, la période de référence, dans le cadre de la loi Climat & Résilience, se fixe uniquement sur la période 2021-2031.

L'ANALYSE AU REGARD DE LA *LOI CLIMAT & RÉSILIENCE*

De la même manière que dans la lecture précédente, l'analyse se base sur les données de la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» afin d'établir un état des lieux de la consommation d'espace sur la période de référence de la loi *Climat & Résilience*. Ainsi, chaque approche considère et fixe de mêmes indicateurs d'analyse.

Consommation d'espace totale entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021
Source : Portail de l'artificialisation des sols



Cette méthode nous permet de définir que **sur la période 2011-2021, le territoire a consommé 124,4 hectares, soit une moyenne de 12,44 hectares par an**.

Pour tenir les engagements inscrits dans la loi *Climat & Résilience*, la Communauté de communes doit alors chercher, sur la période 2021-2031, à réduire de moitié cette consommation constatée sur la période 2011-2021. Pour ce faire, **la consommation d'espace sur la période 2021-2031 ne doit pas dépasser une enveloppe maximale de consommation foncière de 62,2 hectares**.

A noter que le SRADDET n'a pas encore territorialisé les attentes de réduction.

5.1.4 LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DU CADRE IMPOSÉ PAR LE SCOT SANCERRE-SOLOGNE, 2021-2043

Le projet intercommunal doit être compatible avec les objectifs fixés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sancerre Sologne. La compatibilité globale du projet au regard du SCoT est exposée dans la partie E du présent document. Ici, le sujet est la mise en lumière de la capacité du PLUi à garantir une gestion économe du foncier au regard des limites fixées par le SCoT.

LE CADRE IMPOSÉ PAR LE DOCUMENT SUPRA-COMMUNAL

Le SCoT approuvé en 2025 établit pour la période 2021-2043 un taux moyen de croissance de l'ordre de +0,2%/an, soit une estimation en accord avec le projet de PLUi.

Le taux prévu par le SCoT estime ainsi un besoin de création de 1 163 logements pour la Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire sur cette même période, soit une production moyenne annuelle de 53 logements (Objectif 3.1.1.2 du DOO).

Afin de répondre à ce besoin exprimé, l'objectif 3.2.3 va plus loin en identifiant les moyens pour « *Limiter la consommation d'espace des nouvelles urbanisations et orienter la trajectoire du territoire vers le zéro artificialisation nette promu par la Loi climat* ». A l'échelle du Pays, ce sont donc 184 hectares qui sont préciblés sur la période 2021-2043 pour accueillir les extensions d'urbanisation. A l'échelle de la Communauté de communes, plusieurs cadres sont à retenir et fixent les règles du développement territorial entre 2021 et 2043, et notamment :

- A l'horizon 2043, le SCoT limite la consommation foncière des espaces d'activités en extension à 18 hectares pour le Pays Fort Sancerrois Val de Loire (objectif 2.1.2.3 du DOO),
- Cette surface n'inclut pas les besoins spécifiques pour la filière vitivinicole pour laquelle le SCoT prévoit un maximum de 20 hectares supplémentaires à l'horizon 20 ans (objectif 2.1.2.3 du DOO),
- A l'horizon 2043, le SCoT limite la consommation foncière dédiée au résidentiel à 61 hectares pour le Pays Fort Sancerrois Val de Loire (objectif 3.2.3 du DOO),
- Au total, **la consommation d'espace** pour le résidentiel (habitat et équipement) et économique **ne devra pas dépasser 104,5 hectares sur 2021-2043**.

Le DOO précise, dans son objectif 3.2.3, que ces objectifs et notamment les principes de répartition affiliés à chaque poste de dépense, peuvent être adaptés (1) au regard de l'armature, (2) pour préserver la cohérence globale de l'armature urbaine (rôle et poids résidentiels différents des communes dans l'armature) et de la trame verte et bleue, (3) pour répondre à des objectifs d'optimisation de l'espace et/ou du fonctionnement des communes entre elles, (4) et/ou pour organiser/phaser dans le temps l'ouverture des zones à urbaniser.

Le SCoT (2021-2043) et le PLUi (2026-2038) n'étant pas sur le même pas de temps, il convient d'identifier la consommation d'espace passée et celle restant à mobiliser. Pour cela, et d'après la plateforme gouvernementale, la consommation d'espaces estimée entre 2021 et 2026 (année d'entrée en vigueur du PLUi) se décompose comme suit

- Sur les années 2021 et 2022, le territoire a consommé 14,1 hectares (*Portail de l'artificialisation des sols*),
- Sur les années 2023 à 2025 inclus, le territoire a consommé 32,8 hectares (moyenne estimée à partir du *Portail de l'artificialisation des sols*).

Ainsi, si l'on décompte ces surfaces de l'enveloppe globale octroyée par le SCoT sur sa période (104,5 ha), **le Pays Fort Sancerrois Val de Loire dispose d'une enveloppe maximale de 57,6 hectares entre 2026 et 2043**, année de fin d'application du SCoT.

5.1.5 | LE CADRE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, EN RÉSUMÉ

La consommation d'espace passée est notre indicateur de bonne gestion de la consommation d'espace à venir. Les trois pas de temps qui viennent d'être exposés ont tous leurs spécificités, mais suivent essentiellement la même méthodologie et poursuivent un même objectif.

Le projet intercommunal se doit d'assurer une gestion économe de sa consommation foncière en accord avec trois angles de vue :

- **La consommation d'espace des dix dernières années (2014-2024)** est considérée de 91,6 hectares. Au regard de cette rétrospective, la prospective se doit donc de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation d'espace égal à 4,6 hectares par an, soit 45,8 hectares sur dix ans fixé par le PLUi du fait de la réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **La consommation d'espace extraite de la période pointée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021 / 2021-2031)** identifie un rythme moyen de près de 12,44 hectares par an, soit 124,4 hectares consommés sur la période. Avec pour objectif de tendre vers une réduction par deux de la consommation d'espace sur la période 2021-2031, le territoire doit donc tendre vers un rythme moyen maximal de 6,2 par an, en considérant qu'une grande part de cette consommation d'espace a déjà eu lieu et se situe en dehors de tout cadrage fixé par le PLUi ;
- **L'analyse sur le pas de temps du SCoT** indique un reste à consommer de 57,6 ha à ne pas dépasser entre 2026 et 2043, indexé aux objectifs cités dans le DOO.

Le PADD, développé par les élus, priorise la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées. Il vise à produire environ 40% des logements en densification du tissu urbanisé dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace.

L'attente est donc de tendre vers un rythme moyen de 4,6 ha/an. Le projet doit ensuite s'échelonner et tendre vers le « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

Ces choix effectués permettront d'éviter et de réduire les incidences sur l'environnement.

5.2 PRIORISER LA DENSIFICATION À LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse menée dans le cadre du diagnostic du territoire indique que les développements de la Communauté de communes ont consommé 91,6 hectares d'espaces agricoles et naturels entre 2014 et 2024, soit 9,1 hectares par an.

Pour réduire cette consommation d'espace à l'avenir, la Communauté de communes mise à la fois sur la densification des espaces bâtis et sur des développements urbains maîtrisés limitant ainsi les incidences du projet sur l'environnement. La densification et la mutation de certains espaces non bâtis, peu bâtis ou vacants doivent permettre d'utiliser de façon économe les espaces naturels, agricoles et forestiers en limitant les extensions de l'urbanisation sur ces derniers. L'objectif est de limiter l'ensemble des incidences potentielles du développement urbain en extension en optimisant les espaces libres et bâtis dans les enveloppes urbaines.

5.2.1 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS HABITAT

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des espaces bâtis du territoire intercommunal, analyse qui tient compte des formes urbaines et architecturales. Cette analyse a permis d'identifier des potentiels résidentiels et économiques.

Il est à noter que le PLUi ne constitue pas l'outil unique pour mettre en œuvre la politique de renouvellement urbain. Néanmoins, il s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées qui permettent d'inscrire extensions et nouvelles constructions dans le contexte urbain, mais également en définissant pour certains sites urbains des orientations d'aménagement et de programmation permettant de préciser les principes de leur aménagement.

Au regard des tissus urbains, l'analyse permet de mettre en évidence :

> des secteurs pouvant être amenés à connaître une densification : comblement de dents creuses, secteurs en cours de développement présentant du potentiel non mobilisé, divisions parcellaires possibles ;

> des secteurs pouvant être amenés à connaître une mutation : secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours.

L'ensemble de ces secteurs constituent les capacités et le potentiel de construction de la ville sur elle-même.

ETAPE 1 : L'IDENTIFICATION DES POTENTIELS FONCIERS BRUTS

Dès lors que les enveloppes urbaines sont tracées et que les hameaux densifiables sont identifiés, il est possible de recenser le potentiel foncier qui semble mobilisable au sein des enveloppes urbaines.

Pour ce faire, trois cas de figures ont été étudiés :

> Les unités foncières non bâties qui sont les unités foncières libres, dents creuses, situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces unités foncières sont a priori urbanisables immédiatement : elles sont déjà desservies ou proches des réseaux et de la voirie, et non construites. Les parcelles en dent creuse retenues doivent respecter les critères suivants :

• la parcelle (ou ensemble de parcelles quand le regroupement de propriétaires est possible) doit répondre à l'un de ces critères :

- être entièrement incluse dans une enveloppe urbaine significative (bourg, village, hameau) ;

- être en limite d'enveloppe, mais au moins deux de ses limites séparatives doivent être mitoyennes à une parcelle urbanisée (il doit déjà y avoir une construction sur au moins deux côtés de la dent creuse), et au moins une autre limite doit avoir un accès direct à une voirie.

• De manière cumulative, la parcelle (ou ensemble de parcelles) doit également répondre à tous ces critères:

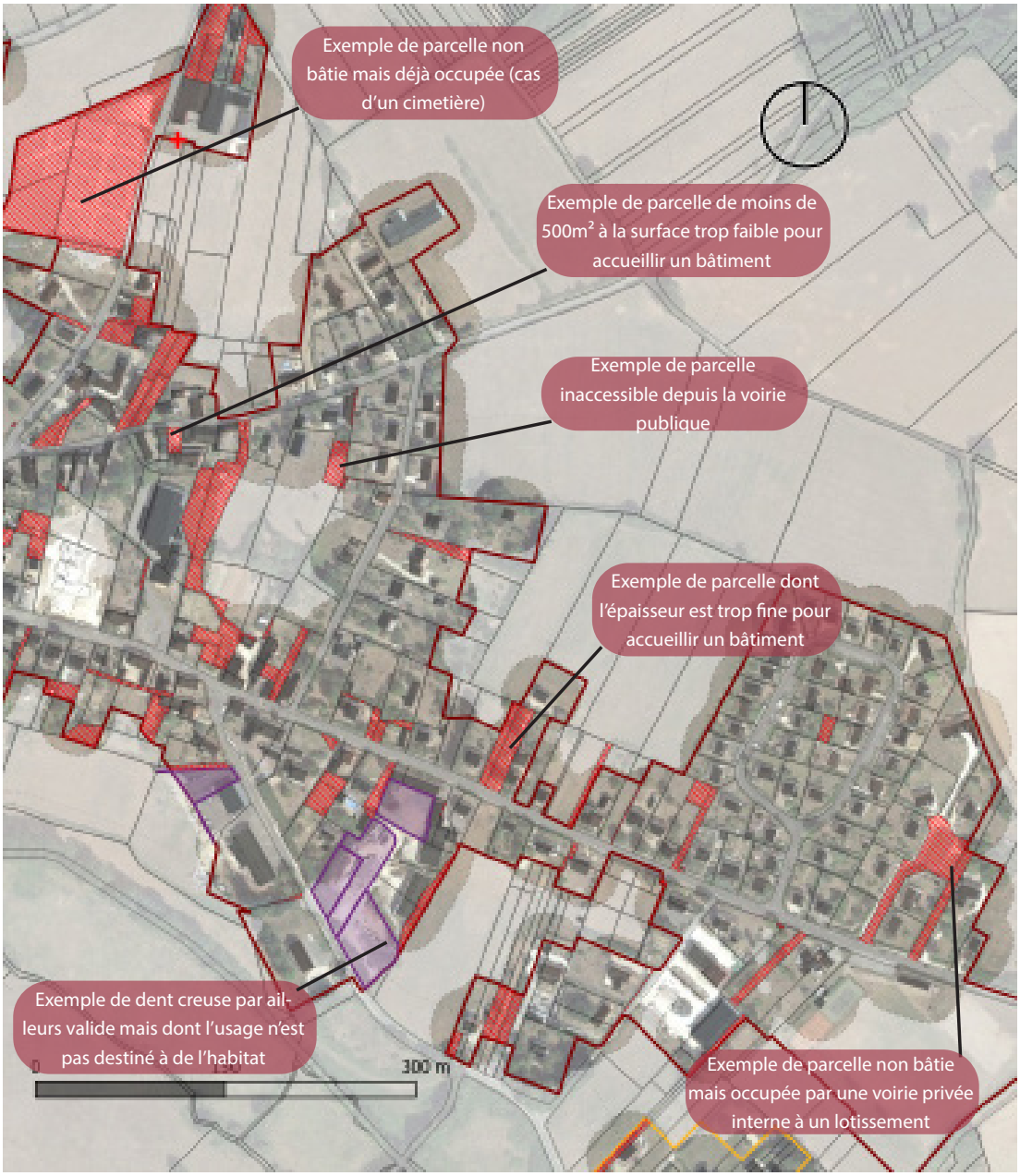
- avoir une superficie égale ou supérieure à 500 m² et une forme compatible à la construction de logement(s).

- ne pas comporter de constructions significatives (telles que définies dans la méthodologie des enveloppes).

- être libre de toute voie de circulation ouverte au public, stationnement ou espace vert aménagé, et ne pas être dans une zone d'activités.

- ne pas être concernée par un aléa (PPR, AZI) fort, ni une zone humide, ni être concernée par un élément constitutif de la Trame Verte et Bleue.

- ne pas être concernée par des installations pour l'activité agricole.



Exemple de types de dents creuses non retenues, Boulleret

• Au moins une de ses limites séparatives doit répondre à l'un de ces critères :

- être en limite de voirie (parcelle directement accessible)

- ou, à défaut, être à moins de 15 mètres de l'axe de voirie le plus proche (possibilité de créer facilement un accès mutualisé avec une parcelle déjà bâtie).

- à défaut, au moins une limite séparative doit être en contact avec une dent creuse répondant aux critères ci-dessus (on considérera ces parcelles comme des «dents creuses de second rang», et elle implique d'être urbanisée en coordination avec une dent creuse accessible).

> Les unités foncières «divisibles», celles-ci sont des unités foncières qui comportent une ou plusieurs constructions sur un grand terrain et qu'il serait théoriquement possible de densifier en construisant un ou plusieurs logements supplémentaires. Par exemple, une parcelle bâtie de 1500 m², pourvue d'une habitation de 150 m² d'emprise au sol n'a un taux d'emprise au sol que de 10%. Il y serait théoriquement possible, en fonction de la position de l'habitation existante et de la largeur de la parcelle, d'opérer à une division parcellaire et de construire un autre logement sur une nouvelle parcelle crée par division. Les parcelles densifiables, pour être retenues doivent respecter les critères suivants :

• La parcelle initiale (ou ensemble de parcelles) doit avoir une superficie de 1000m² ou plus. Dans le cas où la parcelle est traversée par la limite d'enveloppe, seule la part de parcelle dans l'enveloppe est prise en compte pour le recensement.

• La parcelle doit être faiblement urbanisée. Cela signifie que :

- Il existe une ou plusieurs constructions significatives (telles que définies dans la méthodologie des enveloppes) sur la parcelle qui ne sont ni une construction légère ni une dépendance ni une activité.

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) de cette ou ces constructions ne dépasse pas 25% de la parcelle initiale.

• Pour permettre la division parcellaire, une parcelle d'au moins 500 m² doit pouvoir être dégagée. (C'est-à-dire que au moins 500m² d'un seul tenant doit rester libre). Cet espace est « simulé » en extrudant un tampon de 10 mètres autour des constructions existantes de la parcelle, qui « représente » l'espace strictement non-divisible de la parcelle. Chaque reliquat ainsi crée est compté séparément.

Dans le cas où la division doit se faire à l'arrière de la construction existante :

• Il doit rester plus de 4,5m (2,5m pour un accès carrossable + 2m de bordure laissé à la parcelle initiale le long des constructions) entre la construction existante et tout point de la limite séparative. Les espaces libres en contact avec la voirie sont considérés en «front de parcelle» et ceux qui ne sont PAS en contact avec la voirie MAIS sur des parcelles permettant la création d'un accès sont considérés comme des «fond de parcelle», où la division est à priori moins probable.

Enfin, l'ensemble des espace divisibles valides (front et fond de parcelle accessibles de plus de 500m²) sont additionnés au sein d'une même parcelle pour mesurer la surface totale disponible pour une potentielle division parcellaire.

En dépit de la méthode systémique et rigoureuse appliquée au cours de ce travail, il est possible que certaines configurations de parcelles aient été mal interprétées, soient à relativiser, ou aient évolué depuis la création des données sources. C'est pourquoi les résultats de l'inventaire foncier, qui résulte d'un travail technique, nécessite une deuxième « clef de lecture », au travers du regard des élus et techniciens locaux. L'objectif est de parvenir à qualifier ce travail exhaustif, afin de passer d'un potentiel « brut » à un potentiel « net ».



Elimination des parcelles non-divisibles selon des critères de surface disponible

- Emprise du bâti
- Limites cadastrales
- Limites de l'enveloppe urbaine (aucune construction à l'extérieur du périmètre)
- Parcelle retenue pour l'étude de plus de 1000m²
- Tampon de 10m autour des constructions (partie "non libre" de la parcelle)
- Parcelle écartée de l'étude



Elimination des fonds de parcelle inaccessibles parmi les parcelles à priori divisibles

- Espace nécessaire pour aménager un passage le long des constructions (2.5m + 2m)
- Espace accessible depuis la voirie ou possibilité d'aménager un passage depuis celle-ci
- Impossible d'aménager un passage depuis la voirie
- Limite des 15 m à partir de l'axe de la voirie



Sélection des espaces libres en front et fond de parcelle accessibles et de surface suffisante qui seront pris en compte dans le décompte des parcelles réellement divisibles

- Espace divisible en front de parcelle de plus de 500m²
- Espace divisible en fond de parcelle de plus de 500m²
- Espace libre inaccessible en fond de parcelle
- Espace libre trop exigu pour une division

ETAPE 2 : LA SOUSTRACTION DES ESPACES INCONSTRUCTIBLES OU AYANT UN USAGE NE POUVANT ÉVOLUER

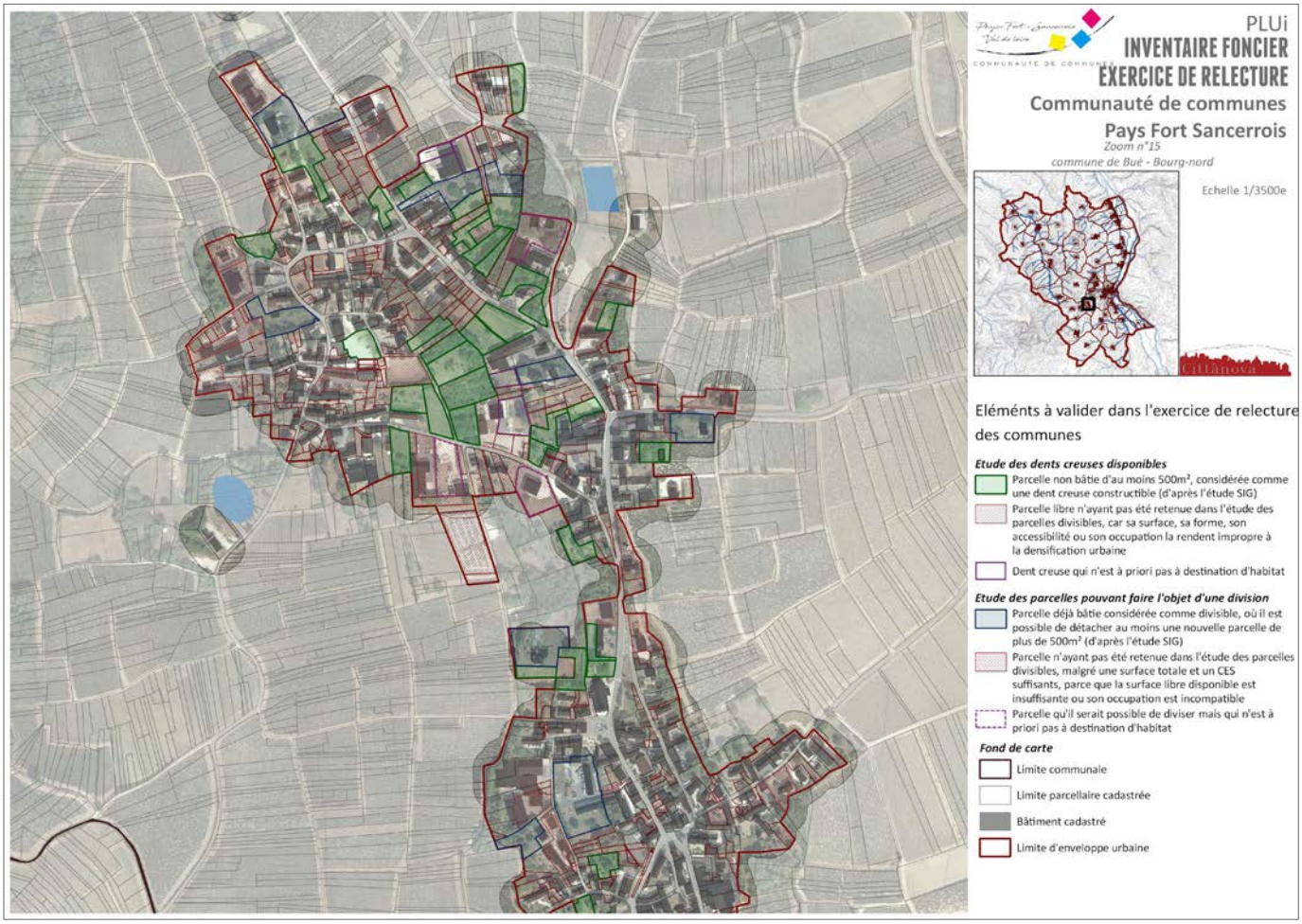
La capacité du tissu bâti à accueillir du logement constitue un levier important pour réduire la consommation d'espace. Cette capacité a été modulée en fonction de la réalité du potentiel identifié au sein des espaces bâtis.

En effet, chaque zone urbaine a été analysée et étudiée en détail afin de définir la réalité territoriale et les véritables enjeux en présence. Cet affinage a été fait grâce à un travail de terrain et des permanences communales permettant de mettre à jour des connaissances qu'une cartographie systématique ne peut pas mettre en lumière avec justesse.

Dans certains cas, les unités foncières sélectionnées par les méthodologies ci-avant ne peuvent pas être réellement urbanisées, mêmes si elles répondent aux critères de sélection de la présente étude.

Ont ainsi été exclues les gisements fonciers répondant à un ou plusieurs des critères suivants :

- on dénote la présence d'un équipement ou d'un aménagement rendant inenvisageable la mobilisation du site malgré sa disponibilité bâtie (ex : les points d'activité ou d'intérêt, les cimetières et les terrains de sport, voirie, accès ou stationnements),
- Des activités économiques occupent déjà l'espace à des fins de manoeuvre ou de stockage,
- l'espace identifié est occupé par un jardin nourricier, un espace vert communal ou espace de respiration, un cône de vue, et sera donc préservé durant le temps d'application du PLUi,
- Une construction est récente ou en cours et n'apparaît donc pas encore au cadastre,
- le potentiel fait face à une difficulté technique : l'espace potentiellement disponible est enclavé et aucun accès ne pourrait être réalisé, des risques environnementaux (PPRi) rendent impossible la mobilisation de la parcelle, la topographie ne permet pas l'urbanisation du site, etc.



Exemple de planche d'analyse utilisée par les communes pour qualifier le potentiel foncier

A l'issu de ce travail de recensement, l'étude de densification a permis d'analyser pas moins de 1715 secteurs répartis au sein de 36 communes et d'où émergent 457 potentiels fonciers ne faisant pas état d'une situation listée précédemment.

ETAPE 3 : LA CLASSIFICATION DE LA FAISABILITÉ DE MOBILISATION DU GISEMENT FONCIER

Ce travail d'inventaire permet d'avoir un regard net sur les secteurs ayant le potentiel d'être mobilisés pour l'accueil d'un logement dans le courant du temps d'application du document d'urbanisme. Néanmoins, ce travail d'identification ne peut pas être déconnecté du principe de réalité qui veut qu'un territoire ne sera pas en mesure de mobiliser l'intégralité des potentiels fonciers existants dans son enveloppe urbaine. Chacun des terrains ne présente pas les mêmes conditions de faisabilité, la preuve en étant que ces terrains sont aujourd'hui disponibles à l'urbanisation et ne font pas pour autant l'objet de projet.

Ce principe de réalité repose ainsi essentiellement sur les réelles capacités de mobilisation de chaque entité identifiée, et notamment sur la part de rétention foncière associée aux sites ou sur les valeurs intrinsèques à chacun.

Afin de réaliser ce dernier affinement de l'étude de densification et ainsi en extraire une capacité réelle d'accueil au sein des enveloppes urbaines, chaque secteur retenu comme "potentiel mobilisable" a été associé à deux données :

> *le nombre de logements qui peut être envisagé sur ce site ?* : plutôt qu'estimer un nombre de logements en appliquant une densité brute de manière uniforme, l'objectif est d'appliquer un principe de réalité en analysant chaque parcelle selon ses caractéristiques. Ainsi, et pour exemple, une parcelle de 800 m² avec un accès contraint et présentant une forme en pointe ne pourra raisonnablement pas accueillir deux logements. Ici, le secteur se voit associé la possibilité d'accueil d'un seul logement.

> *un taux de faisabilité quant à la mobilisation du secteur dans le temps d'application du PLUi* : chaque secteur s'est ainsi vu attribué une notation indiquant le niveau de certitude de la mobilisation du site à des fins d'accueil de l'habitat. Ainsi, le taux de faisabilité s'établit entre un taux à 0% (rétention foncière avérée), 25% (peu probable), 50% (probable), 75% (très probable) et 100% (certitude). A titre d'exemple, un lot découpé et mis en vente est considérée comme ayant 100% de probabilité d'accueillir une construction durant le temps d'application du PLUi. A l'inverse, un espace faisant face à une indivision longue durée et aux multiples propriétaires pourra se voir attribué une notation de 0%.

A noter que l'analyse de l'ensemble des secteurs permet d'avoir un portrait fin du gisement foncier et ses capacités de mobilisation mais n'indique en aucun cas son éligibilité à la zone urbaine.

A l'issue de cette étude de densification, le potentiel foncier réellement mobilisable sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire (entre 25% et 100% de probabilité) occupe une superficie de 26 hectares, au sein duquel est estimé un potentiel brut de près de 269 logements. L'application des taux de faisabilité présentés dans les cartographies disponibles aux pages suivantes permet de retenir un total de 146 logements à produire dans le cadre du projet par la mobilisation des espaces vides au sein de l'enveloppe urbaine (estimation de 79 logements avec un taux applicable de 0%, 80 avec un taux à 25%, 107 avec un taux de 50%, 37 avec un taux de 75% et 45 avec un taux de 100%).

ASSIGNY - Hameau Chevaize

ASSIGNY - Bourg

BANNAY - Bourg Sud

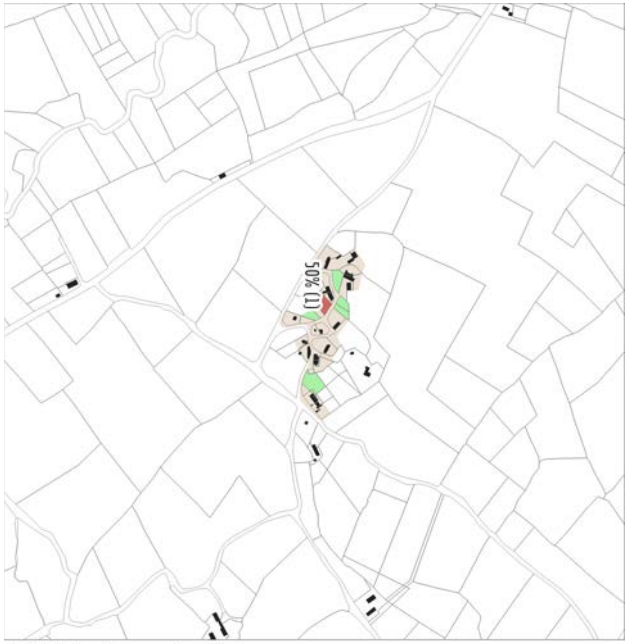
BANNAY - Bourg Nord

BANNAY - Village Nord

BANNAY - Hameau Les Mondets



BELLEVILLE-SUR-LOIRE - Bourg Nord



BARLIEU - Hameau Les Muées



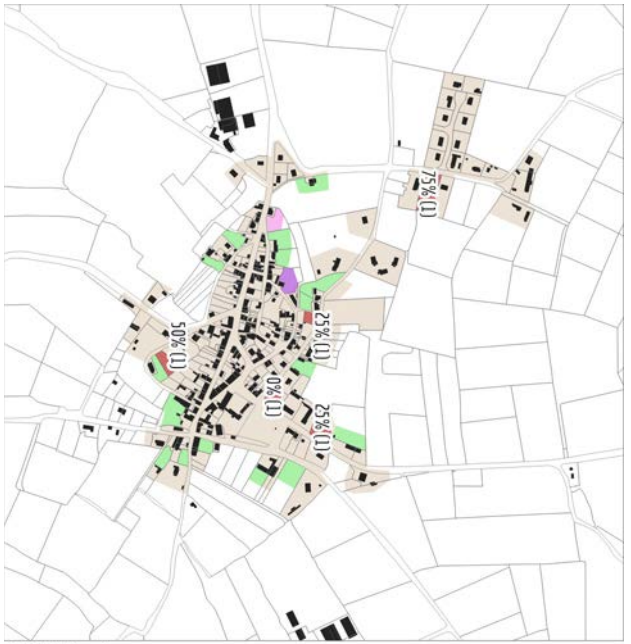
BANNAY - Village Sud



BELLEVILLE-SUR-LOIRE - Bourg Sud-Ouest



BELLEVILLE-SUR-LOIRE - Bourg Nord-Ouest



BARLIEU - Bourg

BELLEVILLE-SUR-LOIRE - Bourg Sud

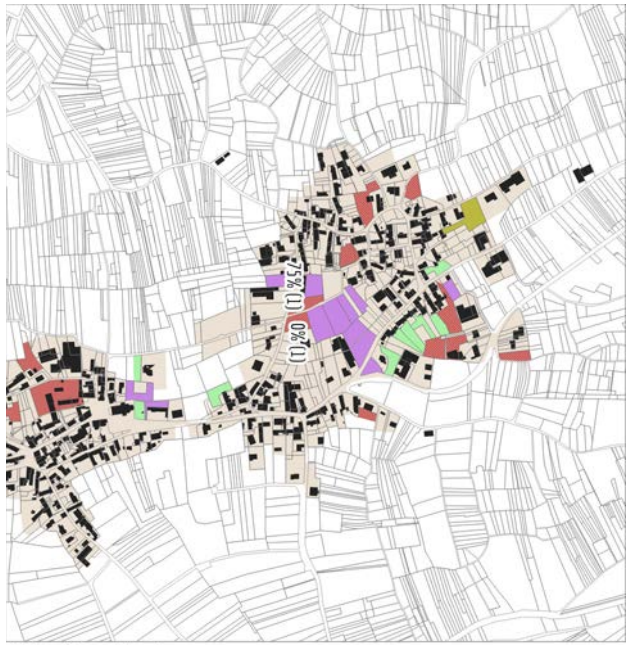
BELLEVILLE-SUR-LOIRE - Hameau Les Chevreaux

BOULLERET - Bourg Est

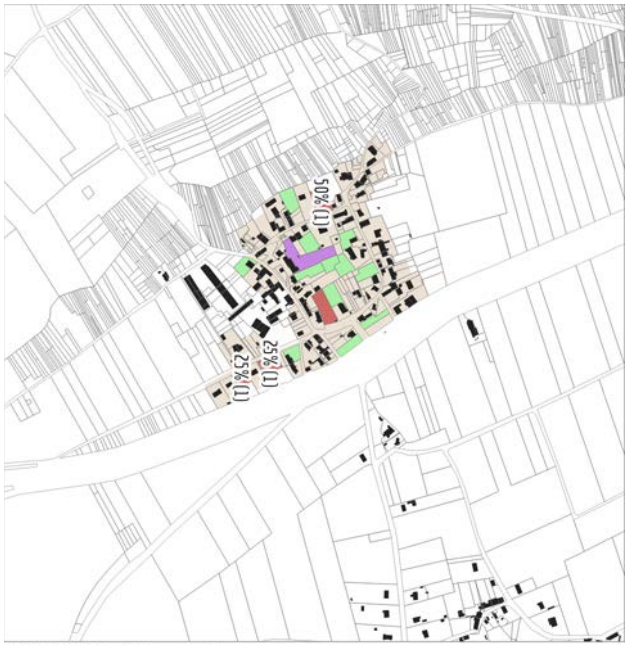
BOULLERET - Bourg Nord

BOULLERET - Bourg Sud

BOULLERET - Village de Mabillois Est



BUE - Bourg Nord



BOULLERET - Village Le Gravereau



BOULLERET - Village de Mabillois Ouest


BUE - Bourg Sud


BUE - Bourg Centre



BOULLERET - Village des Fouchards

CONCRESSAULT - Bourg

COUARGUES - Bourg

COUARGUES - Village

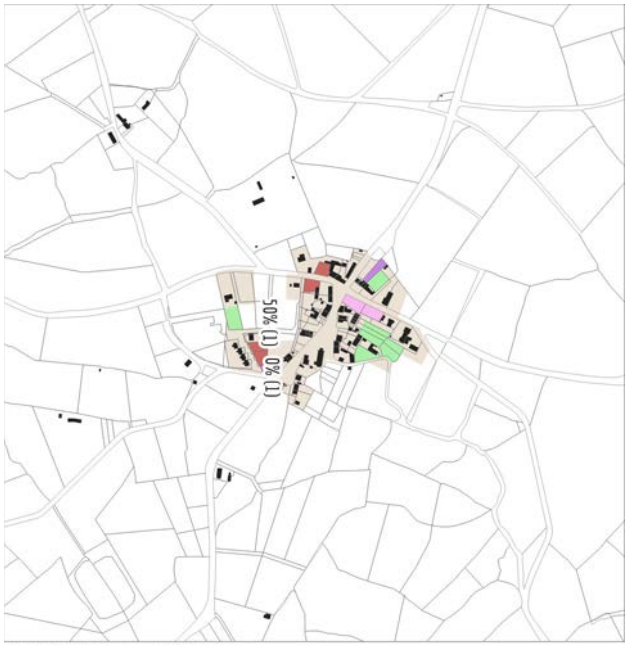
CREZANCY-EN-SANCERRE - Bourg

CREZANCY-EN-SANCERRE - Hameau Champtin

CREZANCY-EN-SANCERRE - Hameau Les Chenevières



FEUX - Bourg Nord



DAMPIERRE-EN-CROT - Bourg



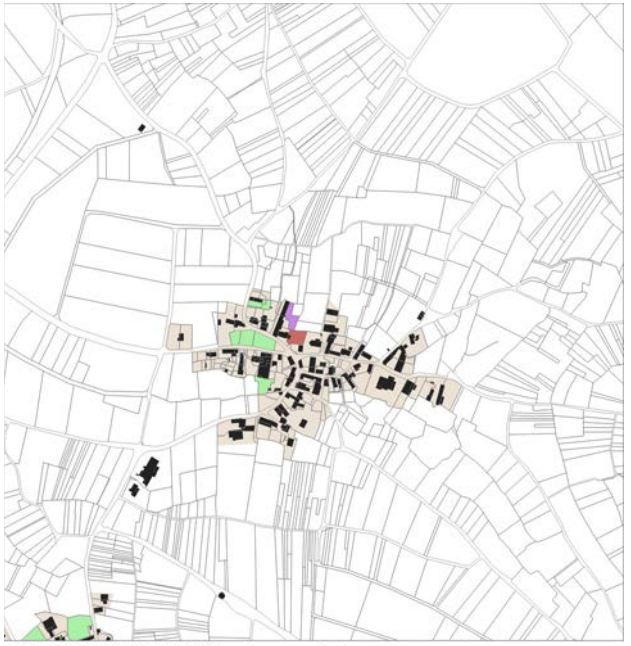
CREZANCY-EN-SANCERRE - Hameau Les Epsailles



FEUX - Bourg Sud



DAMPIERRE-EN-CROT - Hameau Les Poupardins



CREZANCY-EN-SANCERRE - Hameau Reigny

FEUX - Hameau Chailloux

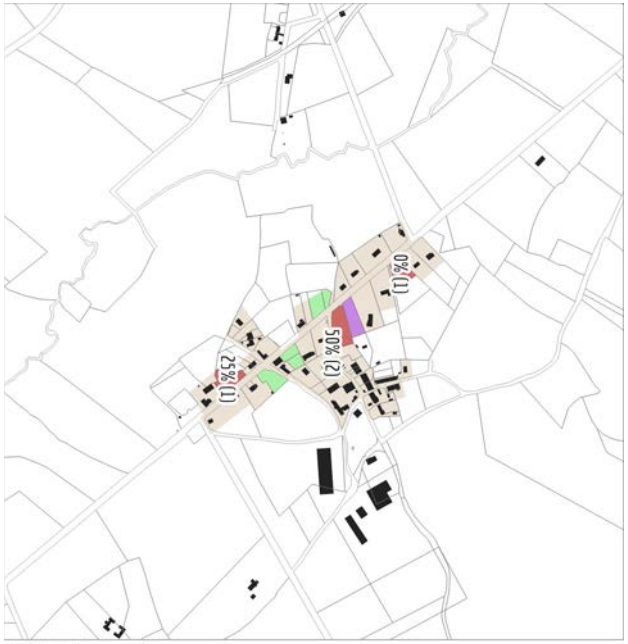
FEUX - Hameau Rosière

GARDEFORT - Bourg

JALOGNES - Bourg

JALOGNES - Hameau Chiron

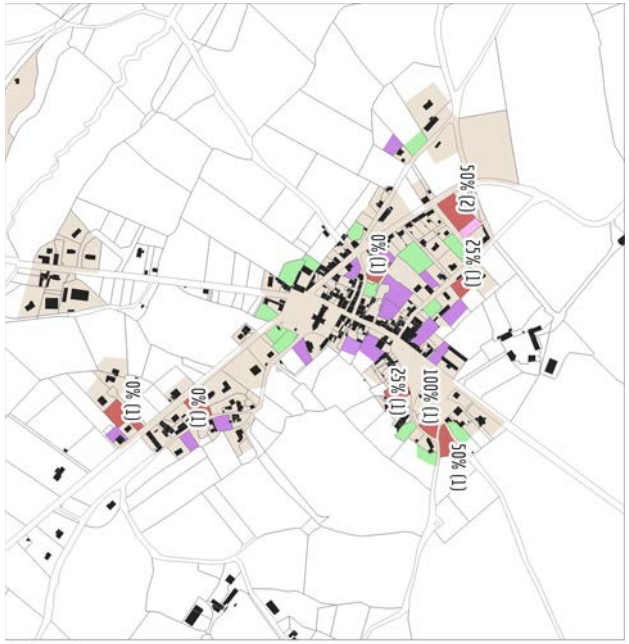
JALOGNES - Hameau Pesselières



JARS - Hameau Jarseau



JARS - Hameau Chezal Cheneau



JARS - Bourg



JARS - Hameau Les Mollets



JARS - Hameau Chezal Gaudry



JARS - Hameau Chezal Bon Ami

LE NOYER - Bourg

LE NOYER - Hameau Les Chestiers

LERE - Bourg Centre Nord

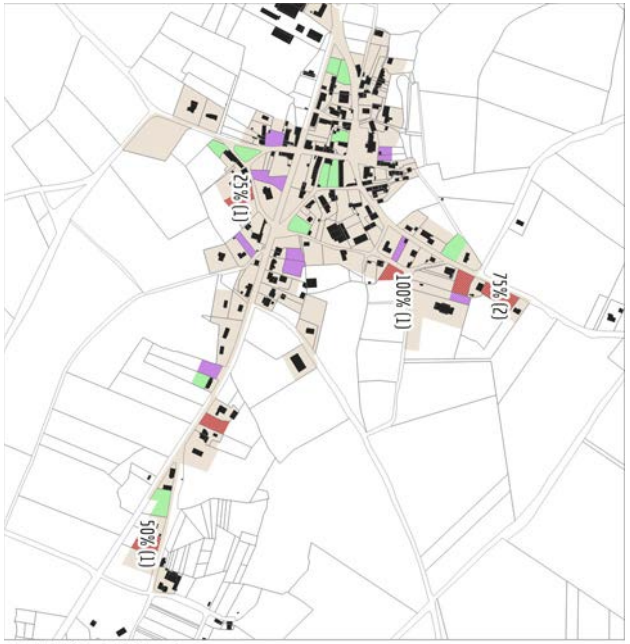
LERE - Bourg Centre Sud

LERE - Bourg Nord

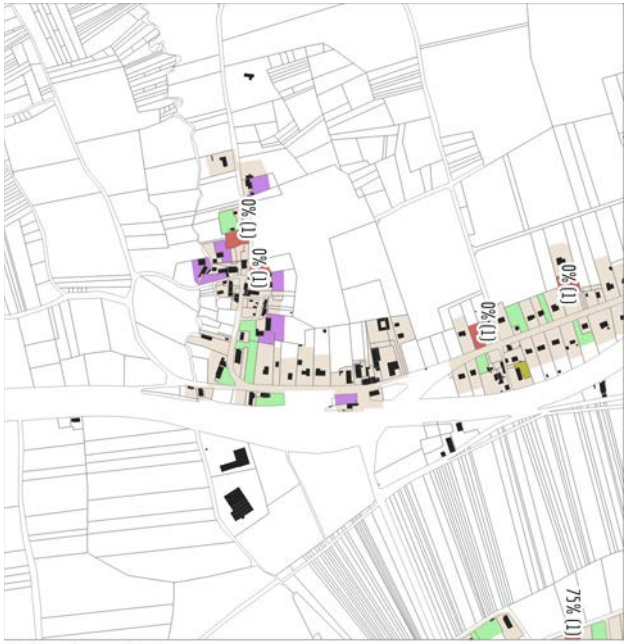
LERE - Bourg Ouest



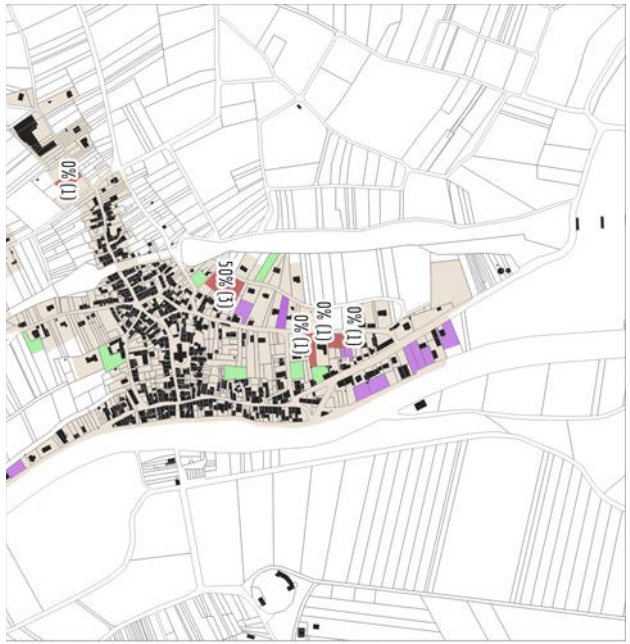
MENETOU-RATEL - Hameau Les Champions



MENETOU-RATEL - Bourg



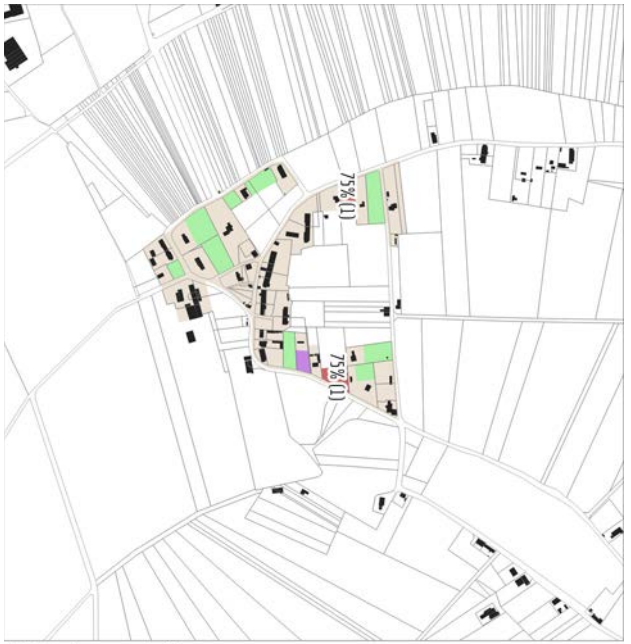
LERE - Bourg Sud



MENETREOL-SOUS-SANCERRE - Bourg Nord



MENETOU-RATEL - Hameau Epinottes



LERE - Hameau Le Grouzeau

MENETREOL-SOUS-SANCERRE - Bourg Sud

SAINT-BOUIZE - Bourg Nord

SAINT-BOUIZE - Bourg Sud

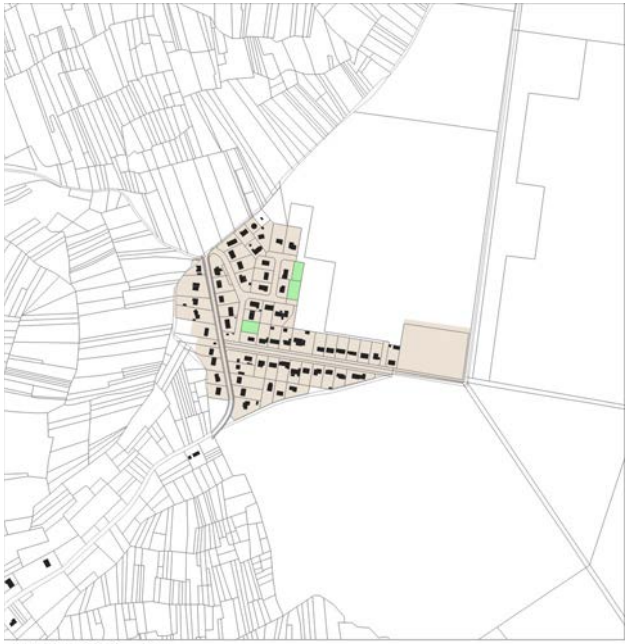
SAINT-SATUR - Bourg Centre

SAINT-SATUR - Bourg Nord

SAINT-SATUR - Bourg Ouest



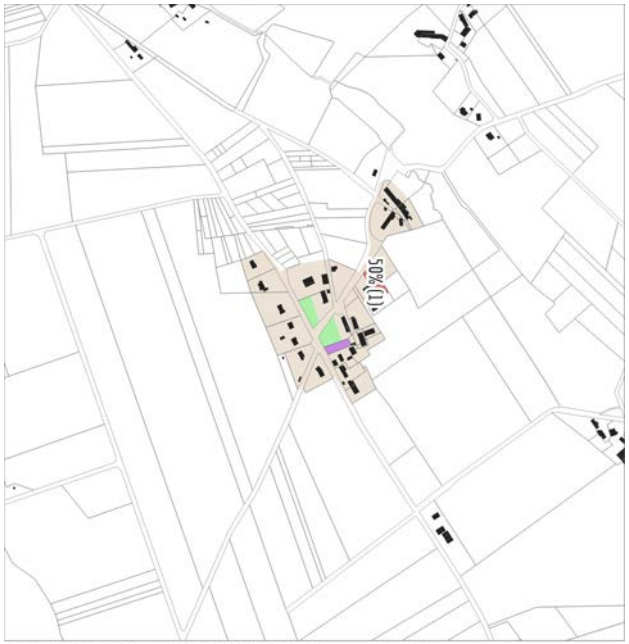
SAINTE-GEMME-EN-SANCERROIS - Hameau Le Grand Vaignon



SAINT-SATUR - Village



SAINT-SATUR - Bourg Sud



SAINTE-GEMME-EN-SANCERROIS - Hameau Les Guenoux



SAINTE-GEMME-EN-SANCERROIS - Bourg



SAINT-SATUR - Saint-Thibault

SANCERRE - Bourg Centre

SANCERRE - Bourg Ouest

SANCERRE - Le Petit Morice

SANCERRE - Village de Amigny

SANCERRE - Village de Chavignol

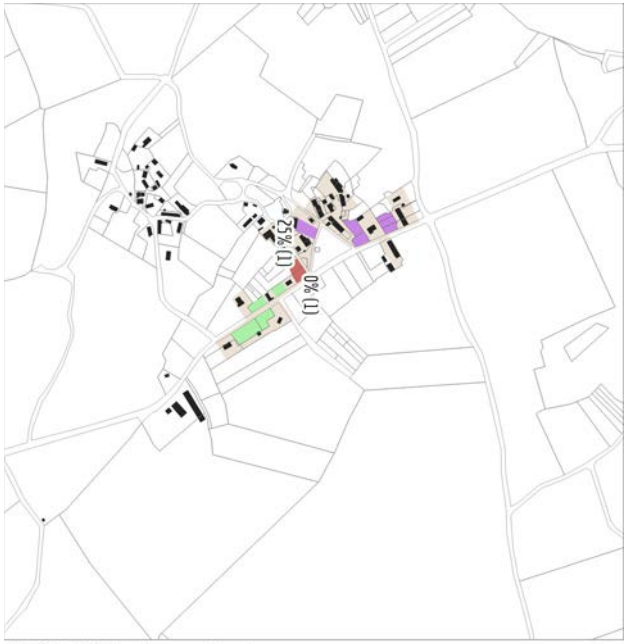
SANTRANGES - Bourg



SAVIGNY-EN-SANCERRE - Bourg Ouest



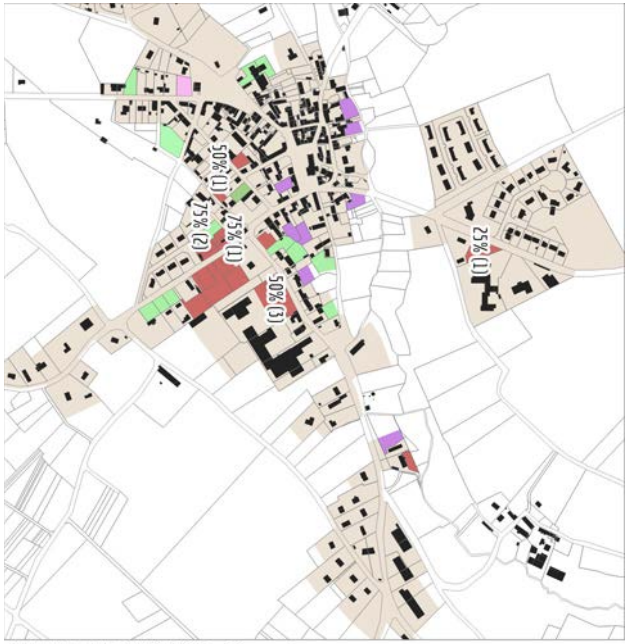
SANTRANGES - Hameau Les Chezeaux - Les Montaigus



SANTRANGES - Hameau Les Anes



SAVIGNY-EN-SANCERRE - Hameau Cours - Les Trembles



SAVIGNY-EN-SANCERRE - Bourg Est



SANTRANGES - Hameau Les Buissons

SAVIGNY-EN-SANCERRE - Hameau Les Etourneaux

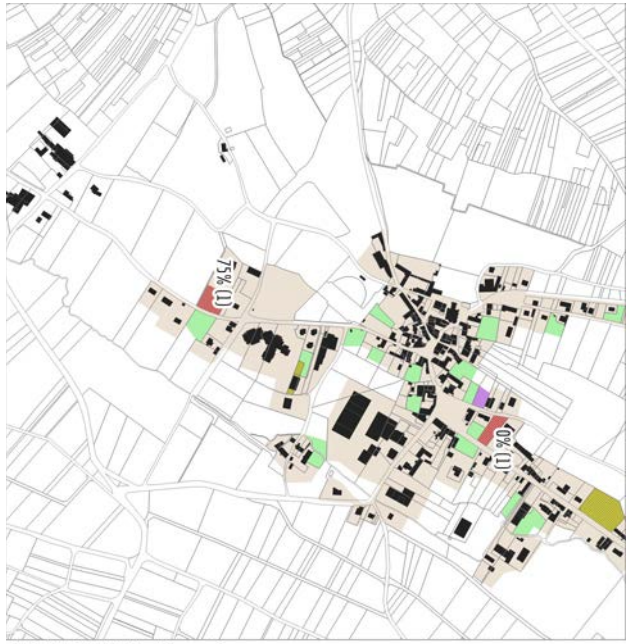
SAVIGNY-EN-SANCERRE - Hameau Les Faiseaux

SENS-BEAUJEU - Bourg Est

SENS-BEAUJEU - Bourg Ouest

SENS-BEAUJEU - Hameau Chezal Reine

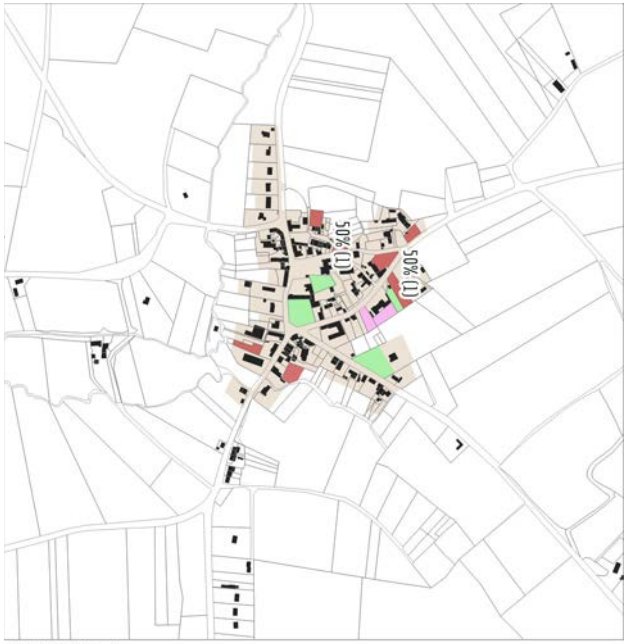
SENS-BEAUJEU - Hameau Les Barberies



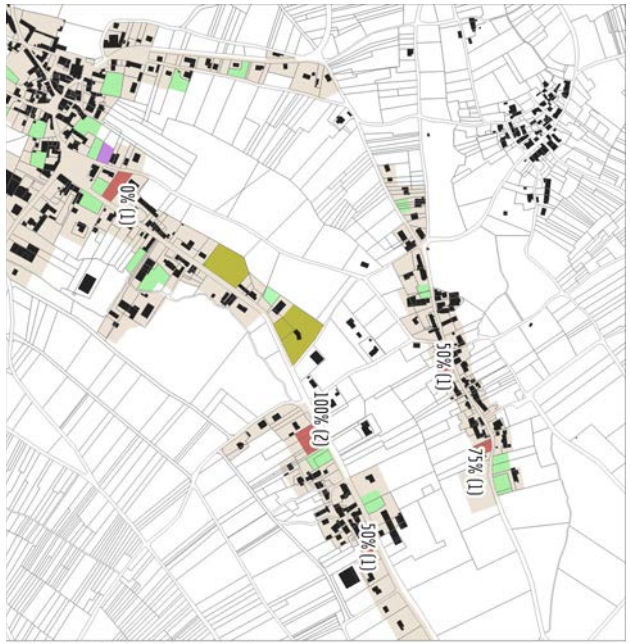
SURY-EN-VAUX - Bourg Centre



SUBLIGNY - Hameau Le Chezal Rousseau



SUBLIGNY - Bourg



SURY-EN-VAUX - Bourg Nord



SUBLIGNY - Hameau Le Souchet



SUBLIGNY - Hameau Bertrou

SURY-EN-VAUX - Hameau Les Girault

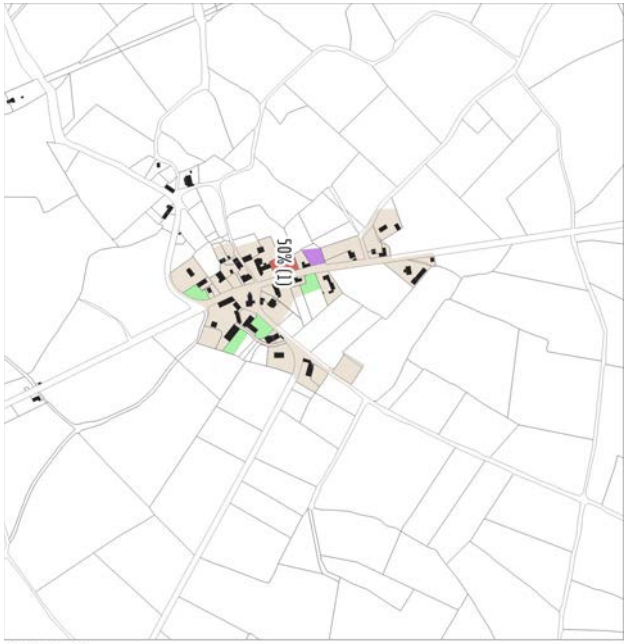
SURY-EN-VAUX - Village Chambre

SURY-EN-VAUX - Village Mainbre

SURY-ES-BOIS - Bourg

SURY-ES-BOIS - Hameau Charpignon

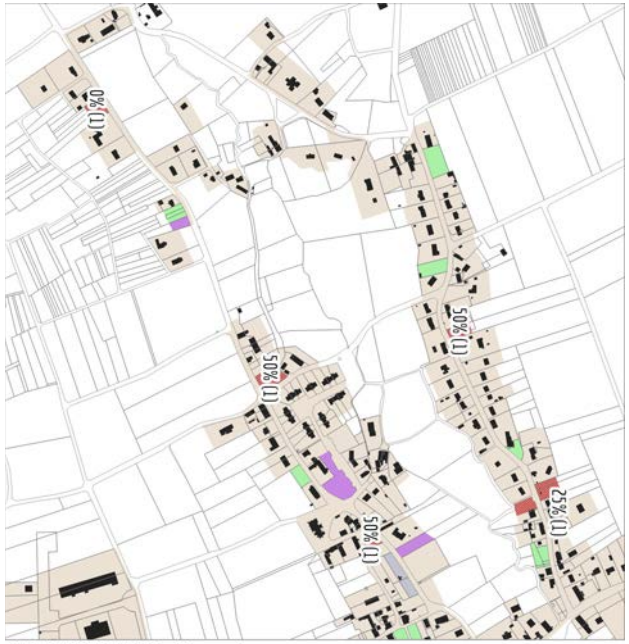
SURY-PRES-LERE - Bourg Nord



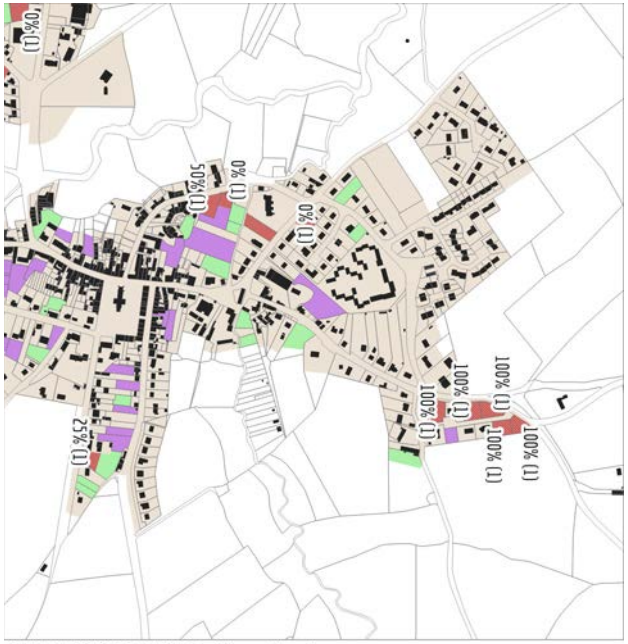
THOU - Bourg



THAUVENAY - Bourg Nord



SURY-PRES-LERE - Bourg Ouest



VAILLY-SUR-SAULDRE - Bourg Nord



THAUVENAY - Bourg Sud



SURY-PRES-LERE - Bourg Sud

VAILLY-SUR-SAULDRE - Bourg Sud

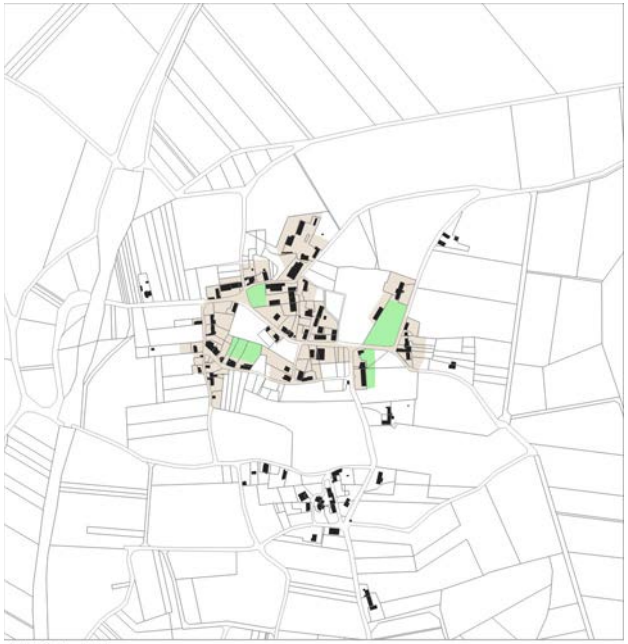
VEAUGUES - Bourg

VEAUGUES - Hameau Le Grand Voisy

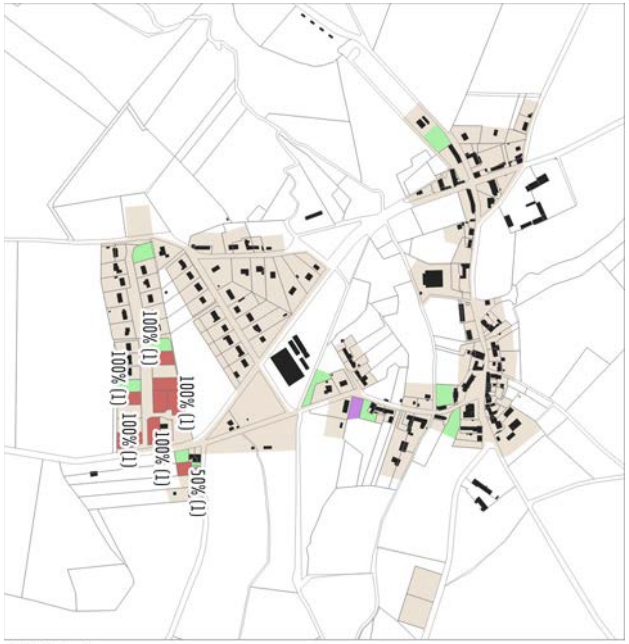
VEAUGUES - Hameau Le Petit Voisy

VEAUGUES - Village Le Briou

VERDIGNY - Bourg Nord



VINON - Village



VINON - Bourg



VERDIGNY - Bourg Sud



VINON - Hameau Recy



VILLEGENON - Bourg

5.2.2 | LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ÉCONOMIQUES

Afin d'anticiper les besoins en foncier économique, il s'agit d'identifier les besoins de développement du tissu économique. De la même manière qu'un inventaire exhaustif des potentiels en densification a été réalisé au sein des zones urbaines pour l'habitat, une étude de densification a également été menée sur l'aspect économique, en partenariat avec la Banque des Territoires.

Le projet de territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, qui doit se traduire dans les différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme, insiste particulièrement sur la volonté de :

> Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches par exemple) dans les zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises

> Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées

> Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées

Ces objectifs, à l'aune de la loi *Climat et Résilience* adoptée en août 2021, participent à la volonté collective de la mise en œuvre d'une politique dite de « sobriété foncière » plus efficace qui implique préalablement une connaissance fine des tissus urbanisés à l'échelon local et notamment de leur capacité à muter, se recycler ou se densifier. Le Code de l'Urbanisme précise à cet effet que le PLUi doit être en mesure « d'identifier la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

Une étude a donc été menée afin de faire l'analyse des capacités de densification et de mutation au sein des grands secteurs d'accueil d'activités économiques du territoire, en s'appuyant sur une méthode adaptée à ces tissus urbains spécifiques. Elle permet de jauger de manière fine la capacité du territoire à proposer des gisements fonciers en renouvellement urbain ou en densification afin de répondre aux besoins des entreprises existantes ou souhaitant s'implanter sur le territoire.

Cette étude vient également nourrir le débat local sur les perspectives et capacités d'accueil du territoire pour son développement économique en réinterrogeant le rapport au foncier des activités économiques, leurs modèles urbains et constructifs, l'aménagement des ZAE, et d'autres sujets majeurs que sont la mixité d'usage, la mutualisation, la qualité du cadre de vie et les transitions écologiques et énergétiques.

DOUZE «ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES» INTERCOMMUNALES OU SPONTANÉES ÉTUDIÉES

Les grands secteurs urbanisés dédiés à l'accueil d'activités économiques de la Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire ont été étudiés dans le cadre d'une méthode adaptée à leurs caractéristiques urbaines et architecturales (grand parcellaire, bâtiment d'importance le plus souvent sur un seul niveau, mode de desserte et espaces publics, implantation sur la parcelle, parkings, stockage extérieur et autres espaces imperméabilisés…).

Au nombre de douze, on peut les englober sous la dénomination générique « Zones d'activités économiques » (ZAE), également mentionnée dans le cadre du SCoT Sancerre Sologne. Cette notion comprend toutefois des cas de figure différents sur le territoire :

> Les zones d'activités économiques de compétence intercommunales que sont les ZAE des Grands Champs à Belleville-sur-Loire, Champs de la Berne à Léré et Coeur de Lys à Vailly-sur-Sauldre.

> Les secteur d'activités « spontanés » qui sont constitués au fil du temps sans un aménagement planifié. Il s'agit des ZAE du Petit Morice à Sancerre, le Haut du Creux à Sancerre, la ZI Ouest à Saint-Satur, la ZA des Bruyèes à Crézancy, la ZAE Route de Belleville à Sury-prés-Léré, la ZA à Sury-en-Vaux, la ZI La Petite Lie à Léré, la ZA La Pointe à Savigny-en-Sancerre et la ZA Route de Concressault à Vailly-sur-Sauldre.

Les ZAE du territoire représentent un total de 130 ha soit moins de 0,1 % de la superficie totale du territoire.

LA MÉTHODE EMPLOYÉE POUR IDENTIFIER LES SURFACES DISPONIBLES ET OPTIMISABLES

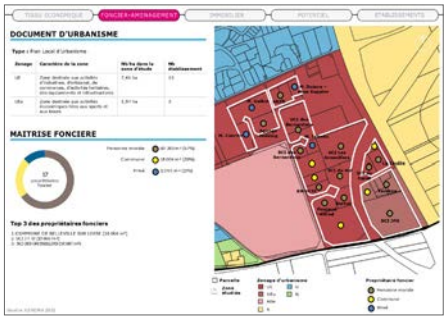
En partenariat avec la Banque des territoire, et notamment pour ce qui est des ZAE communautaires, l'étude s'est appuyée sur les connaissances « actualisées » du service de développement économique de la CCPFSVL qui a la charge de la gestion des dites zones.

Cette base a été importante pour disposer d'une connaissance fine de l'occupation des ZAE du territoire.

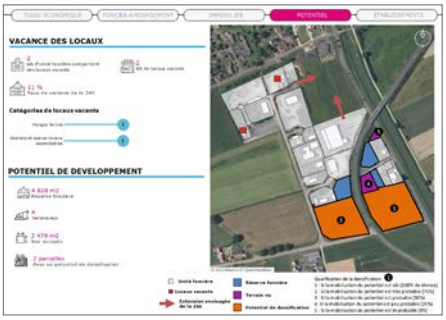
Malgré cette connaissance et l'existence de cartes d'occupation du sol (distinguant notamment les espaces bâtis, les espaces imperméabilisés publics ou privés, les espaces verts publics ou privés, les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, les espaces non bâtis, les locaux vacants, les habitations, les espaces non affectés à un usage, etc.), il a été choisi de réaliser une nouvelle cartographie par ZAE.

Le travail d'identification des surfaces disponibles et optimisables a été réalisé en trois étapes :

1. Une étape de détection des unités foncières disponibles et potentiellement optimisables en considérant le foncier et son aménagement;
2. Une étape de confirmation et hiérarchisation des unités foncières potentiellement optimisables en fonction de leur potentiel de densification ;
3. Une étape d'exploitation et d'interprétation des données afin d'évaluer le potentiel d'accueil des ZAE.







ÉTAPE 1 : DÉTECTION DES UNITÉS FONCIÈRES ET ANALYSE DU FONCIER ET SON OCCUPATION

La première niveau d'analyse est celle de l'état des lieux. Cela permet notamment :

> de renseigner les disponibilités des unités foncières non bâties (hors espaces publics). Les informations sont issues de la connaissance du terrain et des entreprises par le service de développement économique de la communauté de communes. Le service a également une bonne connaissance des projets des entreprises. Ont donc été repérés les terrains et leur maîtrise foncière, les réserves foncières (terrains acquis par l'entreprise pour un projet ultérieur, une extension le plus souvent. Ces réserves pourraient présenter un potentiel si l'entreprise a surestimé son besoin ou si le développement envisagé n'est plus faisable, le plus souvent pour des raisons économiques), et les terrains disponibles (encore en cours de commercialisation).

> de définir la maîtrise foncière de chaque zone d'activité et donc sa capacité à muter.

> de dessiner les contours des zones d'activités actuelles et de pouvoir définir le périmètre de la zone d'étude pour chaque zone d'activité économique. On peut donc en déterminer des surfaces brutes et un nombre d'établissements présents.

Le deuxième niveau d'analyse s'attache davantage à la présence immobilière pour déterminer les espaces non bâtis et la densité des unités foncières. Pour pouvoir déployer la deuxième étape de hiérarchisation des unités foncières, il s'agit de connaitre les capacités de division ou d'optimisation foncière au regard de la présence immobilière et de l'occupation réelle des lieux.

ÉTAPE 2 : CONFIRMATION ET HIÉRARCHISATION DES UNITÉS FONCIÈRES POTENTIELLEMENT OPTIMISABLES EN FONCTION DE LEUR POTENTIEL DE DENSIFICATION

Cette étape se dépose en deux grands ensembles : la vacance des locaux et le potentiel de développement.

Concernant le potentiel de développement, la détection par une requête géomatique (traitement SIG automatisé) des unités foncières déjà bâties pouvant présenter, a priori, un potentiel de densification ou d'optimisation a été mis en oeuvre. Cette requête intègre deux critères :

- il faut que cette unité foncière ait une taille suffisante. Après test et confrontation terrain, il a été choisi de détecter les unités foncières de taille supérieure à 2 000 m².

- il faut que cette unité foncière soit peu bâtie. Après test et confrontation terrain, il a été choisi de détecter les unités foncières de taille supérieure à 2 000 m² et dont l'emprise au sol cumulée des bâtiments qui s'y situent ne représente pas plus de 25 % de la surface de cette unité foncière. A noter qu'une unité foncière peut être peu bâtie sans pour autant présenter un potentiel de densification important (exemple : une entreprise avec un stockage extérieur important). Ce paramètre est traité en deuxième étape.

Les cas retenus ont été classés en cinq niveaux selon leur potentiel de densification allant du potentiel le plus nul (0%), notamment lorsque la partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière optimale par l'entreprise (exemples : stockage de matériaux pour une scierie, espace de stationnement de poids lourds d'un transporteur, projet d'extension en cours, parcelle avec besoin de stationnement salariés ou visiteurs important, grand espace vert en lien avec l'activité présente…), jusqu'au potentiel le plus assuré (100%) lorsque la partie non bâtie de l'unité foncière est considérée comme utilisée de manière peu optimale par l'entreprise ou se détache comme une parcelle nue prête à être aménagée.

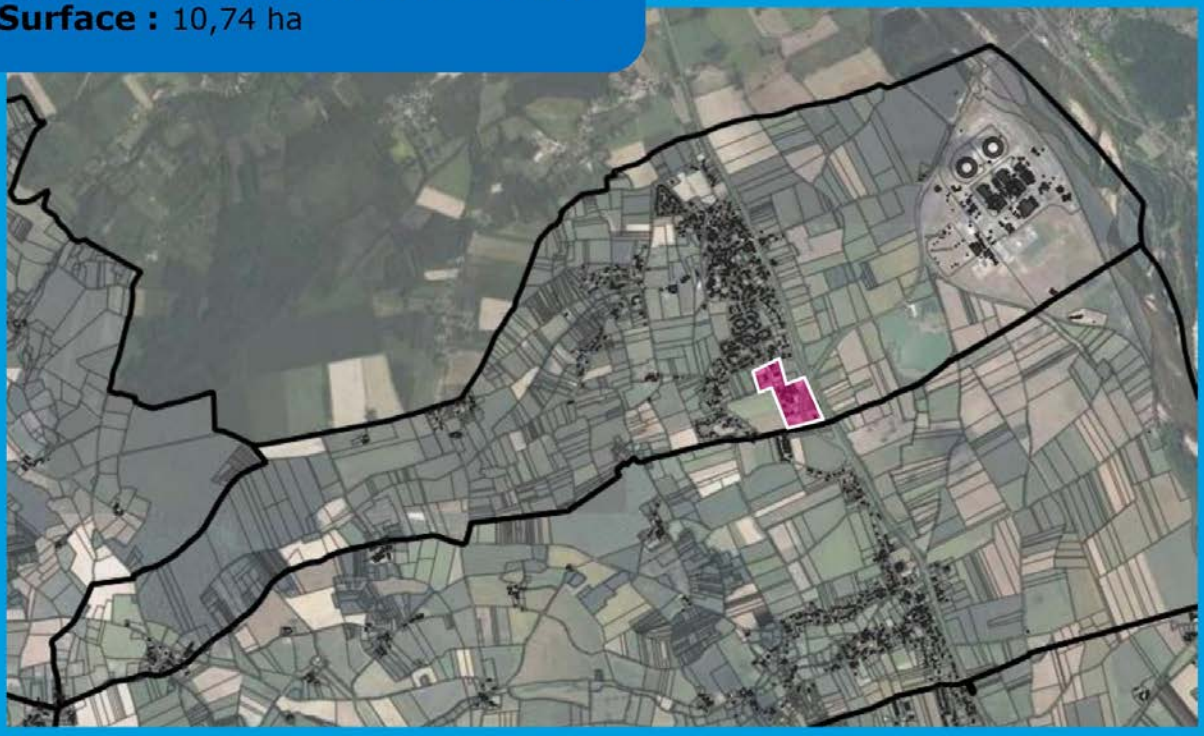
ÉTAPE 3 : EXPLOITATION ET INTERPRÉTATION DES DONNÉES AFIN D'ÉVALUER LE POTENTIEL D'ACCUEIL

La dernière étape a permis de quantifier le potentiel des différents gisements fonciers identifiés. Ce potentiel est forcément «théorique» car il existe des incertitudes sur leur disponibilité dans la durée de vie du PLUi. En effet, les projets des entreprises tant du point de vue du fonctionnement de l'activité économique que de celui de la logique patrimoniale du propriétaire ne sont pas connus. Afin de projeter le potentiel théorique qui pourrait être mobilisé pour l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, chaque surfaces ainsi identifiée a été classifiée comme étant une "réserve foncière", comme un "terrain nu" entièrement disponible ou comme un "potentiel de densification" auquel est appliqué ce ratio de mobilisation.

ZONE D'ACTIVITÉ		TERRAIN NU					POTENTIEL DE DENSIFICATION				
		0% (5)	25% (4)	50% (3)	75% (2)	100% (1)	0% (5)	25% (4)	50% (3)	75% (2)	100% (1)
ZAE Grands Champs	Belleville	555	1924	1924			13866		11276		
ZAE Champs de Berne	Léré					5725	6590				
ZAE Cœur de Lys	Vailly						777				
ZAE Le Petit Morice	Sancerre										
ZAE Le Haut du Creux	Sancerre					3254					
ZI Ouest	Saint-Satur					3997					
ZA Crézancy	Crézancy					5544		4471			
ZA Route de Belleville	Sury-prés-Léré						739				
ZA Sury-en-Vaux	Sury-en-Vaux						1355	2560			
ZI La Petite Lie	Léré										
ZA La Pointe	Savigny						2460				
ZA Route de Concressault	Vailly										
TOTAL GÉNÉRAL		0	481	962	0	18520	0	1757	5638	0	0

L'étude de densification conclue que 2,74 hectares semblent mobilisables au sein des ZAE existantes.

Nom : ZAE Grands Champs
Commune : Belleville sur Loire
Type : Zone d'activité intercommunale
Surface : 10,74 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

2
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

2
Nb de locaux vacants

11 %
Taux de vacance de la ZAE

Catégories de locaux vacants

Hangar fermé	1
Ateliers et autres locaux assimilables	1

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

4 828 m2
Réserve foncière

4
Terrains nus

2 479 m2
Non occupés

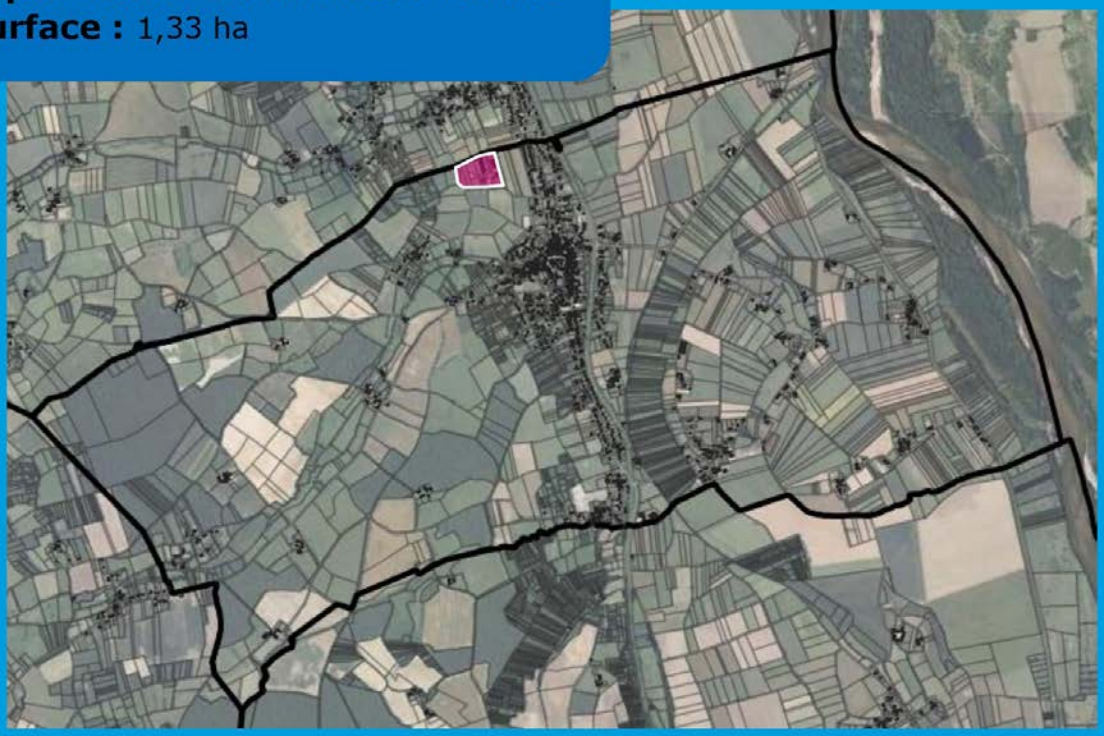
2 parcelles
Avec un potentiel de densification



- Unité foncière
- Locaux vacants
- Extension envisagée de la ZAE
- Réserve foncière
- Terrain nu
- Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Nom : ZAE Champs de Berne
Commune : Léré
Type : Zone d'activité intercommunale
Surface : 1,33 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

6 601 m2
Réserve foncière

2
Terrains nus

5684 m2
Non occupés

2 parcelles
Avec un potentiel de densification

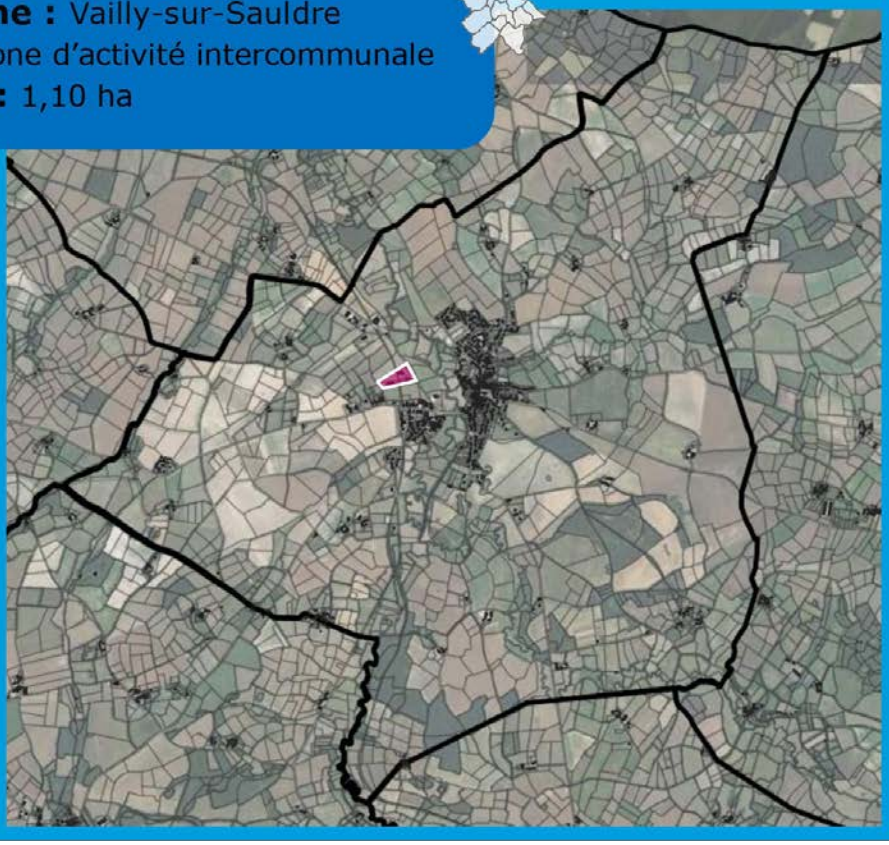


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZAE Cœur de Lys
Commune : Vailly-sur-Sauldre
Type : Zone d'activité intercommunale
Surface : 1,10 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | **POTENTIEL** | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

1 parcelle
Avec un potentiel de densification

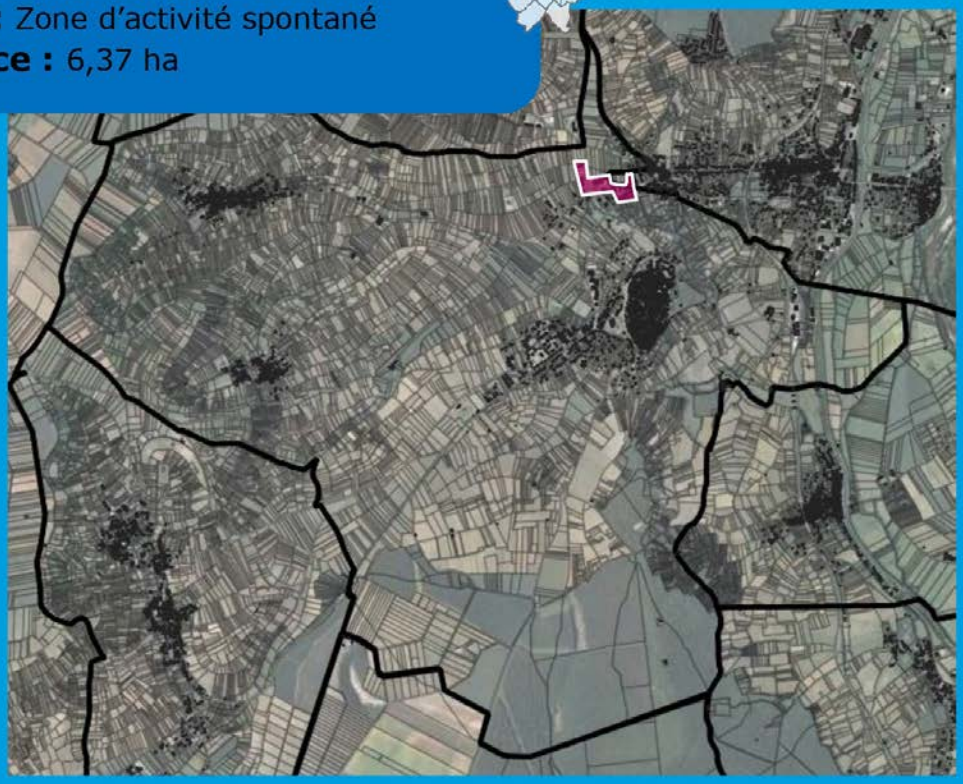


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZAE Le Petit Morice
Commune : Sancerre
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 6,37 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

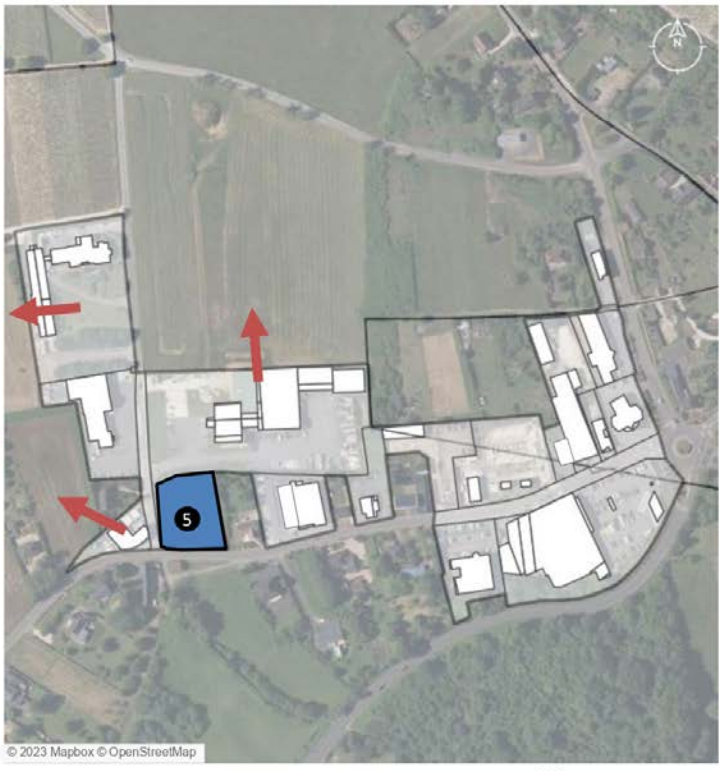
POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

2591 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

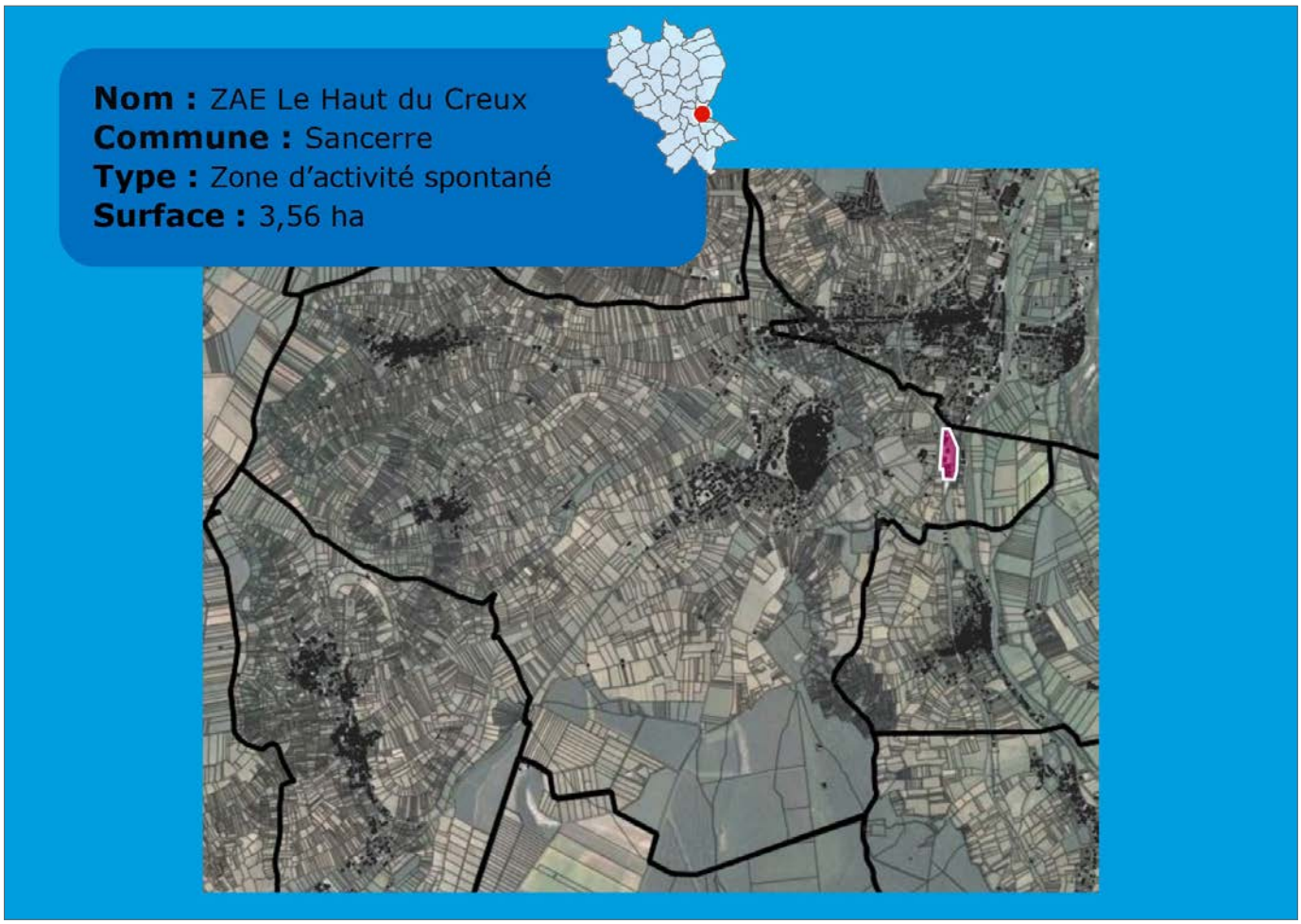
0 parcelle
Avec un potentiel de densification



Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | **POTENTIEL** | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

1
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

1
Nb de locaux vacants

20 %
Taux de vacance de la ZAE

Catégories de locaux vacants

Ateliers et autres locaux assimilables : 1

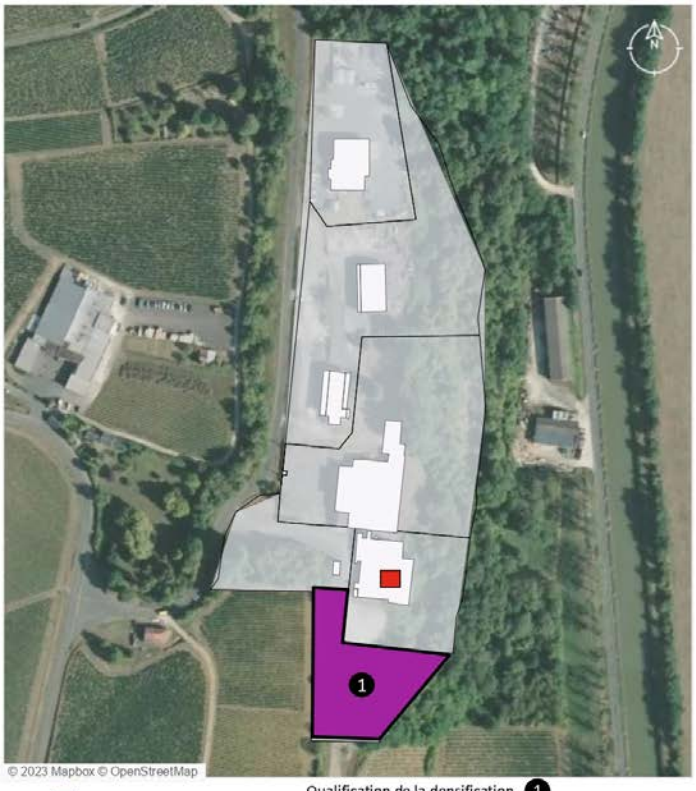
POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

1
Terrain nu

4000 m2
Non occupés

0 parcelle
Avec un potentiel de densification

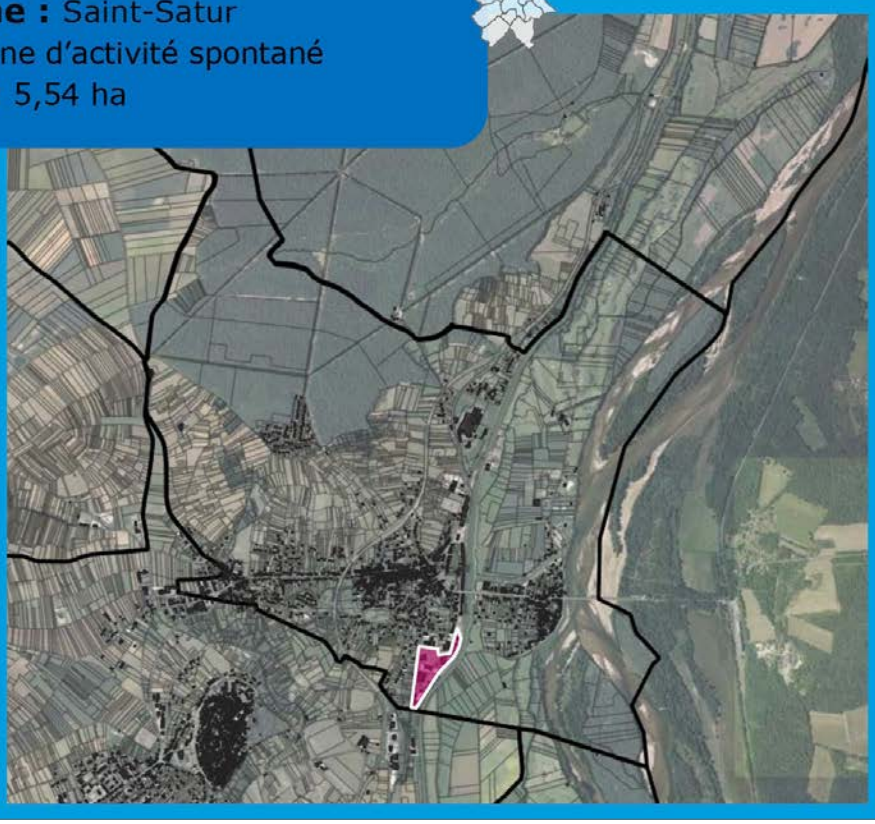


Unité foncière
Locaux vacants
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZI Ouest
Commune : Saint-Satur
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 5,54 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0%
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

1
Terrain nu

3997 m2
Non occupé

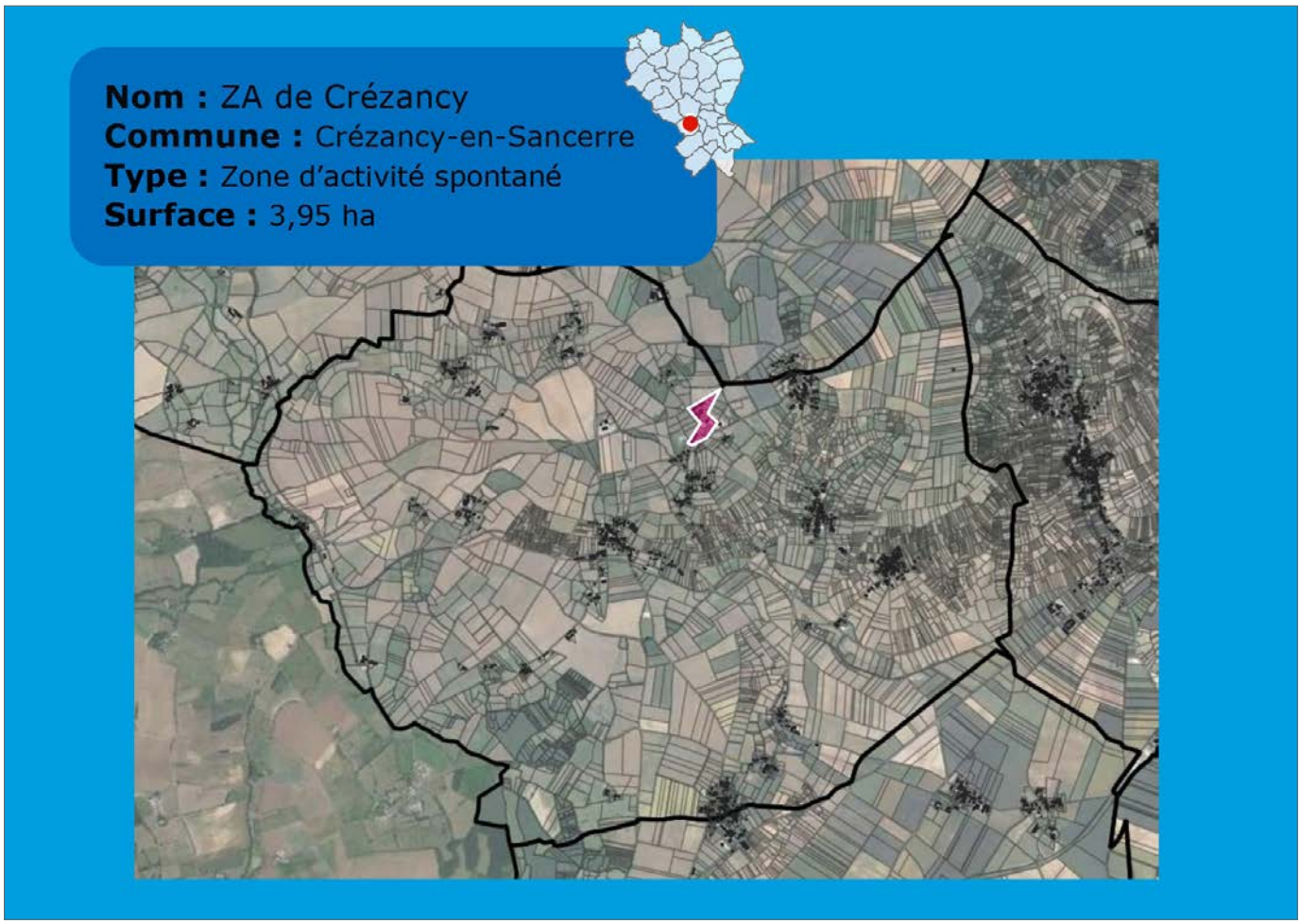
0 parcelle
Avec un potentiel de densification



Unité foncière
Locaux vacants
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

2687 m2
Réserve foncière (aire de retournement)

1
Terrain nu (PC déposé)

5544 m2
Non occupé (PC déposé)

1 parcelle
Avec un potentiel de densification

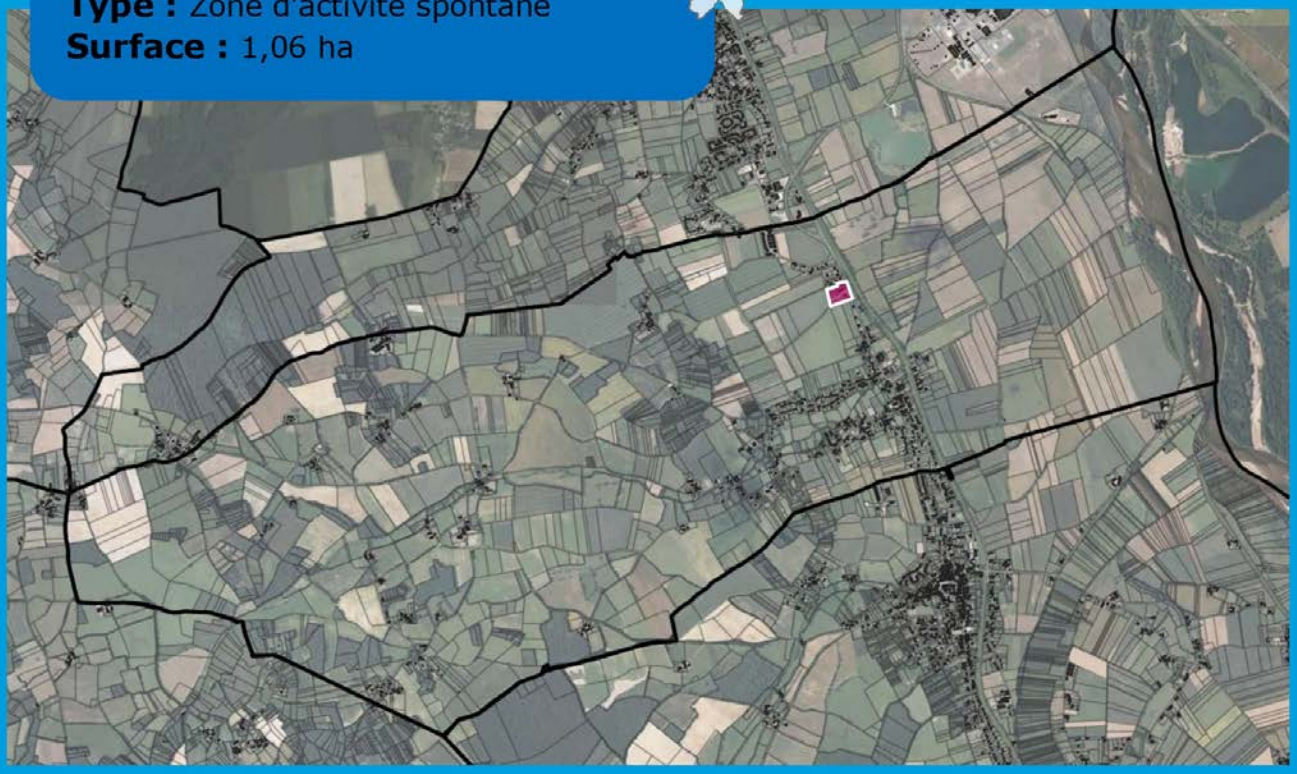


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZA Route de Belleville
Commune : Sury-près-Léré
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 1,06 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

799 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

1 parcelle
Avec un potentiel de densification

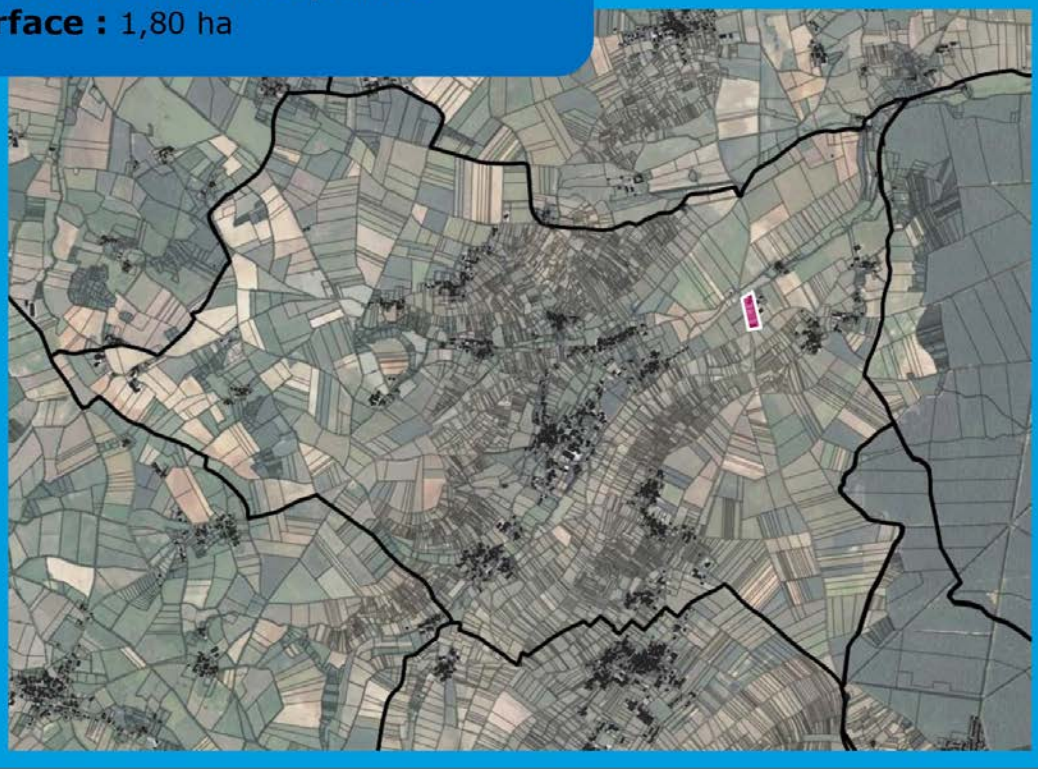


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZA de Sury-en-Vaux
Commune : Sury-en-Vaux
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 1,80 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | **POTENTIEL** | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

2 parcelles
Avec un potentiel de densification



Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZI La Petite Lie
Commune : Léré
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 1,33 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

0
Terrains disponibles

0 m2
Disponible à l'installation

2 parcelles
Avec un potentiel de densification élevé réel

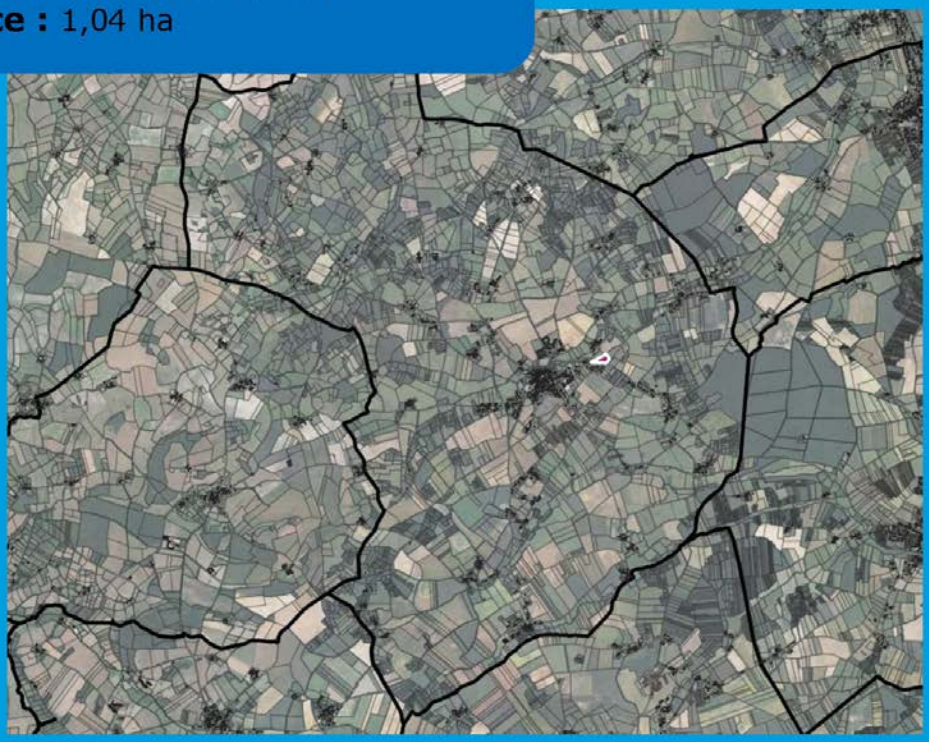


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZA La Pointe
Commune : Savigny-en-Sancerre
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 1,04 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | **POTENTIEL** | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

0
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

0
Nb de locaux vacants

0 %
Taux de vacance de la ZAE

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

2 parcelles
Avec un potentiel de densification

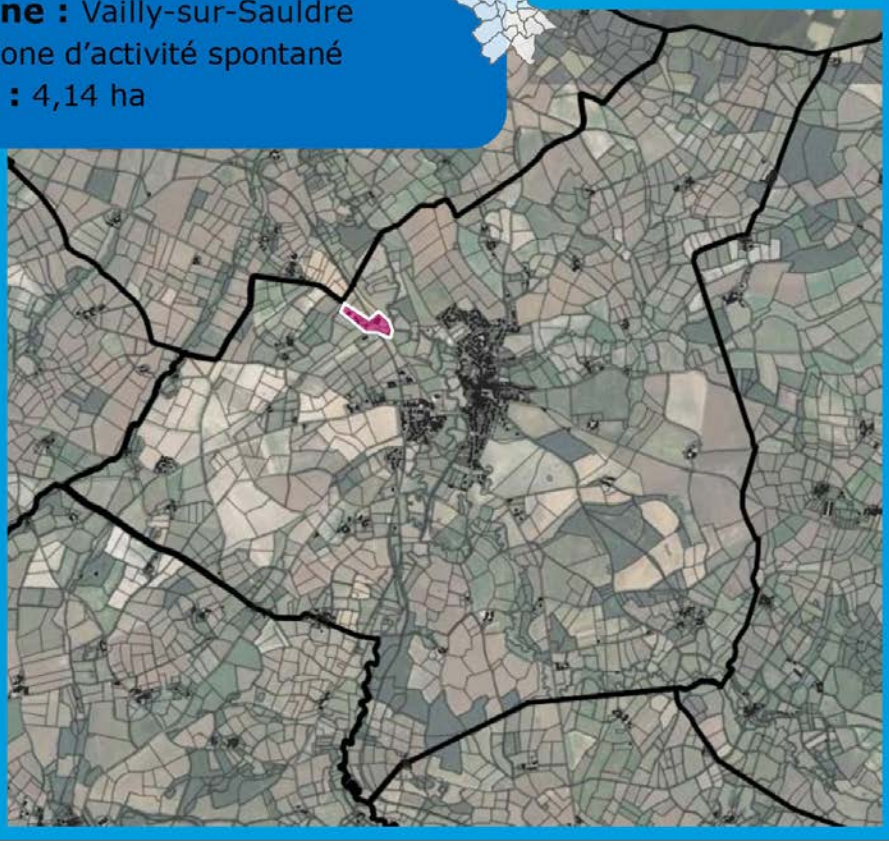


Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

Nom : ZA Route de Concressault
Commune : Vailly-sur-Sauldre
Type : Zone d'activité spontané
Surface : 4,14 ha



TISSU ECONOMIQUE | FONCIER-AMENAGEMENT | IMMOBILIER | POTENTIEL | ETABLISSEMENTS

VACANCE DES LOCAUX

2
Nb d'unité foncière comportant des locaux vacants

2
Nb de locaux vacants

30%
Taux de vacance de la ZAE

Catégories de locaux vacants

Hangar fermé	1
Ateliers et autres locaux assimilables	1

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

0 m2
Réserve foncière

0
Terrain nu

0 m2
Non occupé

1 parcelle
Avec un potentiel de densification



Unité foncière
Locaux vacants
Extension envisagée de la ZAE
Réserve foncière
Terrain nu
Potentiel de densification

Qualification de la densification 1
1 : Si la mobilisation du potentiel est sûr (100% de chance)
2 : Si la mobilisaiton du potentiel est très probable (75%)
3 : Si la mobilisation du potentiel est probable (50%)
4. Si la mobilisation du potentiel est peu probable (25%)
5 : Si la mobilisation du potentiel est improbable (0%)

Source : BD Topo Bâti 2021, CEREMA 2022

QUELS OBJECTIFS AU TRAVERS DE L'AMBITION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

L'ambition territorial affichée dans le SCoT Sancerre Sologne et appuyé au travers du PLUi est bien de réaffirmer une vocation productive locale au coeur d'une ruralité qui montre les signes de qualité et de dynamisme. Bien que les principales filières existantes sur le territoire soient l'agriculture, la viticulture, le tourisme et le nucléaire, Il y a en effet d'autres type d'activités d'intérêt : commerce, mécanique de précision, artisanat, BTP,... La Communauté de Communes souhaite développer ces filières en proposant des zones d'activités attractives et aménagées. Ainsi, les zones existantes de Crézancy, Sancerre, St-Satur, Sury-en-Vaux doivent permettre le développement des filières viticoles et agricoles déjà présentes sur ces zones. Les zones de Belleville, Sury-près-Léré et Léré, proche de la centrale, doivent pour leur part permettre le développement des filières nucléaires et artisanales. Au-delà des réalités passées, il y a une ambition portée que l'on peut également retrouver dans le SCoT Sancerre Sologne et qui s'attend à offrir des leviers attractifs pour le développement économique.

Le projet décline alors :

- une stratégie de diversification économique autour des filières emblématiques afin de les renforcer : activités de production, artisanales, de services en lien avec l'industrie, l'agriculture, la viti-viniculture, l'énergie, le tourisme.... Il s'agit aussi d'investir les économies de demain et de se développer sur de nouvelles activités porteuses tout en irriguant mieux économiquement le territoire (avec l'enjeu de soutenir l'agriculture, tout particulièrement dans le Pays Fort) :
  - » transformation de productions agricoles locales et activités primaires innovantes aec des secteurs de projets adaptés pour répondre aux besoins d'espaces
  - » économie circulaire et autour de l'énergie : énergie renouvelable, entreprises de services et artisanales bénéficiant de la présence du CNPE, éco-construction, éco-matériaux, etc.
  - » faciliter la diversification des filières agricoles longues (bio, etc.) et des exploitations (tourisme, énergie...).
- L'armature économique qui structure déjà fortement le développement de l'offre foncière et immobilière future pour les entreprises avec l'objectif de concentrer l'offre sur des pôles économiques bien lisibles pour les acteurs économiques et de mieux irriguer économiquement le territoire. Grâce à cette armature en réseau de pôles économiques, il s'agit de mieux répondre collectivement à la diversité des besoins des entreprises et d'optimiser ainsi l'usage du foncier.
- Les objectifs pour la qualité des aménagements économiques (qualité paysagère, environnementale, accès aux mobilités). Le PADD insiste sur l'importance de bien relier les nouveaux espaces d'activités structurants au tissu urbain des villes et bourgs afin d'assurer une offre de qualité et l'OAP Thématique dédié est également un gage d'attractivité face à laquelle la collectivité doit proposer des sites adaptés.
- Les objectifs spécifiques en faveur des activités primaires : Soutenir et fortifier un secteur primaire créateur de valeur ajoutée, et emblème d'une ruralité active, notamment :
  - » pour préserver l'espace productif agricole et sa fonctionnalité : assurer l'accessibilité des terres, préserver les espaces sous AOP, développement de l'offre en logements recherchant prioritairement l'optimisation du tissu urbain existant, éviter l'enclavement et la fractionnement des propriétés lors de nouvelles urbanisations,... ;
  - » pour faciliter la diversification des exploitations agricoles : circuits courts, énergies, produits du terroir, tourisme... ;
  - » pour favoriser le développement des activités de transformation, notamment dans le Pays Fort;
  - » développer des activités économiques de transformation autour de la ressource bois locale.

Pour toutes ces raisons, le développement économique entend profiter pleinement du PLUi pour asseoir ses ambitions, redonner de la lisibilité aux possibles et offrir des conditions d'accueil adaptées et attractives.

5.3 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE CADRE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS FIXÉS DE MODÉRATION

Pour rappel des éléments explicités précédemment, le projet intercommunal se doit d'assurer une gestion économe de sa consommation foncière en accord avec trois angles de vue :

- **La consommation d'espace des dix dernières années (2014-2024)** est considérée de 91,6 hectares. Au regard de cette rétrospective, la prospective se doit donc de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation d'espace égal à 4,6 hectares par an, soit 45,8 hectares sur dix ans fixé par le PLUi du fait de la réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **La consommation d'espace extraite de la période pointée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021 / 2021-2031)** identifie un rythme moyen de près de 12,44 hectares par an, soit 124,4 hectares consommés sur la période. Avec pour objectif de tendre vers une réduction par deux de la consommation d'espace sur la période 2021-2031, le territoire doit donc tendre vers un rythme moyen maximal de 6,2 par an, en considérant qu'une grande part de cette consommation d'espace a déjà eu lieu et se situe en dehors de tout cadrage fixé par le PLUi ;
- **L'analyse sur le pas de temps du SCoT** indique un reste à consommer de 57,6 ha à ne pas dépasser entre 2026 et 2043, indexé aux objectifs cités dans le DOO.

5.3.1 LES BESOINS EN FONCIER RÉSIDENTIEL

Pour ce qui est de l'habitat, le projet considère un besoin de création de 632 logements neufs entre 2026 et 2038. Parmi ces 630 logements à produire, une estimation de 147 logements sera produite en renouvellement urbain, ce qui laisse un total de 485 logements à produire pour répondre aux ambitions du projet, dont la priorité de production doit être assurée au sein du gisement foncier. A l'issue de l'étude de densification, on identifie un total de 146 logements à produire dans le cadre du projet par la mobilisation des espaces vides au sein de l'enveloppe urbaine.

Ceci étant dit, ce sont donc 342 logements qu'il reste nécessaire à produire en extension, répartis par commune et au regard de la densité de logements attendue par commune au regard des densités SCoT.

A noter que le PADD identifie une surface nécessaire en extension pour le développement résidentiel fixée à un maximum de 33 hectares puisque, selon les objectifs fixés par le SCoT, il s'agit d'un minimum de 42% des logements qui doivent être déployés en densification, soit un maximum de 366 logements correspondant, avec une densité moyenne de 11 logements par hectare, à un surface de 33 hectares.

L'étude de densification réalisée dans le cadre du projet a permis d'identifier davantage de potentiels fonciers que le minimum requis dans le SCoT Sancerre Sologne puisque pas moins de 46% des logements neufs produits le seront en densification. De fait, et la densification étant une priorité sur l'extension, ce sont donc uniquement 29,1 hectares qui ont été ciblées en extension et non les 33 hectares initialement estimés.

Ainsi, le territoire s'est engagé à ne pas surconsommer d'espaces naturels, agricoles ou forestier en augmentant les densités applicables au sein de certains secteurs de projet et en respectantles projets plutôt que les droits à bâtir.

A noter que le PADD, dans son axe 2, insiste sur la nécessité de créer environ 630 logements à l'horizon 2038 et répartir cet objectif selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil.

A ce titre, il est bon de souligner qu'un véritable renforcement des centralités est opéré dans le cadre du projet avec une répartition de la production de logement.

COMMUNES	PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS 2026-2038 (HORS RENOUVELLEMENT)		BESOIN EN FONCIER HABITAT		ZONES À URBANISER HABITAT CIBLÉES DANS LE PROJET (1AU)
	LOGEMENTS RESTANTS À PRODUIRE (HORS RENOUVELLEMENT)	LOGEMENTS CRÉÉS EN DENSIFICATION (MOBILISATION DU GISEMENT FONCIER)	LOGEMENTS ESTIMÉS NÉCESSAIRES EN EXTENSION	ESTIMATION DU BESOIN EN FONCIER ASSOCIÉ (HA)	
1/ COMMUNES « PÔLES PRINCIPAUX »					
Sancerre	32	12	20	1,6	1,6
Saint-Satur	33	8	25	2,0	2,0
2/ COMMUNES « PÔLES RELAIS »					
Belleville-sur-Loire	23	8	15	1,2	1,1
Léré	26	7	19	1,4	1,4
Sury-prés-Léré	16	4	12	0,9	0,9
Vailly-sur-Sauldre	15	7	9	0,7	0,7
3/ COMMUNES « CENTRALITÉS DE MAILLAGE »					
Bannay	32	8	24	2,1	2,1
Boulleret	52	14	37	3,3	3,2
Jars	19	7	12	1,0	1,0
Savigny-en-Sancerre	42	10	32	2,8	2,8
Sury-en-Vaux	26	8	18	1,5	1,5
Veaugues	24	4	20	1,7	1,7
4/ COMMUNES « ACTIVES »					
Assigny	6	1	6	0,6	0,6
Barlieu	6	2	4	0,4	0,4
Bué	6	1	5	0,5	0,5
Concressault	6	1	5	0,5	0,5
Couargues	6	0	6	0,6	0,0
Crézancy-en-Sancerre	6	1	5	0,5	0,5
Dampierre-en-Crot	6	1	5	0,5	0,4
Feux	6	3	4	0,4	0,4
Gardefort	6	1	6	0,6	0,6
Jalognes	6	1	5	0,5	0,4
Le Noyer	6	1	5	0,5	0,5
Ménetou-Râtel	6	4	2	0,2	0,2
Ménétréol-sous-Sancerre	6	3	4	0,4	0,4
Saint-Bouize	6	1	5	0,5	0,5
Sainte-Gemme-en-Sancerrois	6	3	3	0,3	0,3
Santranges	6	4	3	0,3	0,3
Sens-Beaujeu	6	2	5	0,5	0,5
Subligny	6	2	4	0,4	0,4
Sury-es-Bois	6	8	0	0,0	0,0
Thauvenay	6	2	5	0,5	0,5
Thou	6	1	6	0,6	0,5
Verdigny	6	2	4	0,4	0,4
Villegenon	6	1	5	0,5	0,3
Vinon	6	8	0	0,0	0,0
TOTAL GÉNÉRAL	485	146	342	30,0	29,1

5.3.2 | LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET

La consommation d'espace du Plan Local d'Urbanisme intercommunal repose sur plusieurs facteurs de consommation qu'il s'agit de détailler ici afin d'en comprendre les rouages.

LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Au regard des différentes études de densification, les besoins de production en extension ont été réduits au strict minimum, que ce soit pour le développement économique ou pour l'accueil/maintien de la population. Toutefois, une part notable de consommation d'espace demeure et vient répondre aux attentes de développement explicitées dans la feuille de route du territoire qu'est le PADD.

Le projet de PLUi a en effet identifié plusieurs types de projets de développement en extension :

> Les **secteurs de projet à vocation principale d'habitat** (1AUh et 1AUm). Ils représentent une consommation d'espace de 29,1 hectares (inférieure au besoin estimé du fait d'un potentiel foncier en densification plus important que le minimum envisagé) ;

> Les **secteurs de projet prioritaires à vocation principale économique** (1AUx) . Ils représentent une consommation d'espace de **15,7 hectares** ;

> Les **secteurs de projet prioritaires à vocation principalement viticole** (1AUXv) . Ils représentent une consommation d'espace de **2,2 hectares** ;

> Les **secteurs de projet prioritaires à vocation principale d'équipement** (1AUe). Ils représentent une consommation d'espace de **3,5 hectares**.

LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LES PROJETS ISOLÉS (STECAL)

Les consommations foncières issues des STECAL sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine associées à leurs objectifs. Ainsi, les STECAL consommateurs d'espaces visent à accompagner des projets de développement d'activités économiques ou d'équipements et voient leurs surfaces de consommation associées à ces destinations. Pour ce qui est des STECAL d'Activités consommateurs d'espace, ils le sont au sein des prescriptions inscrites au sein de l'objectif 2.1.2.3 du DOO du SCoTet donc en tant que "irrigation de proximité".

Cette **consommation d'espace liée aux STECAL** identifiés sur le territoire représente **3,5 hectares** (1,4 hectares pour les activités et 2,2 hectares pour le développement des équipements), comme cela est explicité dans la partie dédiée.

LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLUi, les emplacements réservés n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies.

Toutefois, une part de la mise en oeuvre de ces emplacements réservés peut être considérée comme ayant des impacts irréversibles sur les sols. Bien qu'une part infime des emplacements réservés peut être généralement mobilisée sur une période aussi courte que l'horizon 2038, une part tout aussi ciblée peut être considérée comme ayant un rôle à jouer dans la consommation d'espace à venir.

Au total, 75 emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Cela représente une superficie globale de 30,9 hectares. En aucun cas les 30,9 hectares ne pourront être acquis puis mise en oeuvre et, de la même manière, en aucun cas ces 30,9 hectares ne peuvent être considérés comme participant à cette consommation future.

Ont été exclus du calcul de consommation foncière

> les surfaces situées en zone urbaine,

> les surfaces associées aux projets d'intérêt collectif participant au développement de la mobilité douce (voies douces, réaménagement de voirie, accès,...) ou à la mise en valeur des sites (aménagements paysagers, parcs,...).

Au total, **5,6 hectares sont identifiés comme étant des emplacements réservés qui pourraient**, une fois mobilisés, **être consommateurs d'espace** (parkings, équipements publics, projet de construction,...). Un taux de faisabilité haut équivalent à un tiers est estimé et retenu dans le projet, soit 1,9 ha.

BILAN - LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DES OBJECTIFS

Le potentiel foncier ciblé dans le cadre du **PLUi du Pays Fort Sancerrois Val de Loire concerne une consommation d'espace de 55,9 hectares** incluant tous les postes de consommation (secteurs de développement AU, superficies liées aux STECAL et emplacements réservés concernés).

Comparativement à la période de référence 2014-2024, et sur la durée du pas de temps du PLUi, on projette ainsi une diminution de la consommation d'espace de près de 50%, ce qui participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers et ce qui s'ancre entièrement dans les attentes de compatibilité fixées dans le PADD.

De plus, près de 46% de l'objectif de création de logements d'ici à 2038 pourrait être construit au sein de l'enveloppe urbaine et près de 70% de la production serait concentrée dans les communes pôles et centralités de maillage répondant d'autant plus aux attentes de consolidation des espaces les plus cohérents du territoire afin d'optimiser l'accès aux services et commerces et fluidifier les capacités de déplacements locaux.

Le tableau présenté en page suivante fait un état des lieux de la répartition de la consommation d'espace projetée dans le PLUi par commune en fonction du type de vocation de chaque secteur.

COMMUNES	EXTENSIONS PRIORITAIRES				STECAL		ER	TOTAL
	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUH/1AUM	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUX	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUXV	SUPERFICIE CONSOMMÉE 1AUE	STECAL ÉCONOMIE	STECAL ÉQUIPEMENT	SUPERFICIE CONSOMMÉE PAR LES ER	
1/ COMMUNES « PÔLES PRINCIPAUX »								
Sancerre	1,6	1,8	1,4	0,0	0,0	0,0	0,1	4,9
Saint-Satur	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
2/ COMMUNES « PÔLES RELAIS »								
Belleville-sur-Loire	1,1	2,3	0,0	2,1	0,0	0,1	0,4	6,0
Léré	1,4	2,3	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	4,2
Sury-prés-Léré	0,9	1,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	2,6
Vailly-sur-Sauldre	0,7	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7
3/ COMMUNES « CENTRALITÉS DE MAILLAGE »								
Bannay	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	2,2
Boulleret	3,2	0,5	0,0	1,1	0,0	0,0	0,1	4,8
Jars	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Savigny-en-Sancerre	2,8	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Sury-en-Vaux	1,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	2,2
Veaugues	1,7	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
4/ COMMUNES « ACTIVES »								
Assigny	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	1,1
Barlieu	0,4	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,6
Bué	0,5	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,2	1,5
Concressault	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Couargues	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Crézancy-en-Sancerre	0,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0
Dampierre-en-Crot	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Feux	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Gardefort	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Jalognes	0,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Le Noyer	0,5	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,5
Ménetou-Râtel	0,2	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7
Ménétréol-sous-Sancerre	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Saint-Bouize	0,5	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,2	1,3
Sainte-Gemme-en-Sancerrois	0,3	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,5
Santranges	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Sens-Beaujeu	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,6
Subligny	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,6
Sury-es-Bois	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Thauvenay	0,5	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,6
Thou	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Verdigny	0,4	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Villegenon	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4
Vinon	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8
TOTAL GÉNÉRAL	29,1	15,7	2,2	3,5	1,4	2,2	1,9	55,9

5.3.3 | LA RÉPARTITION DANS LE TEMPS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Avant même de considérer l'échéancier mis en place au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il est essentiel de souligner que les potentiels en densification sont une priorité dans le développement du territoire.

A ce titre, plusieurs niveaux de temporalité sont estimés et identifiés dans les OAP Sectorielles, indiquant les échéances auxquelles les secteurs de projets consommateurs d'espace pourront être ouverts à l'urbanisation. Ils sont répartis de manière à pouvoir se calibrer sur les pas de temps définis par la *Loi Climat & Résilience* et ainsi extraire aisément les objectifs de mobilisation avant et après 2031. Ces temporalités se détaillent de la manière suivante :

> Temps 1 - Dès l'approbation du PLUi et jusqu'à la fin de l'année 2030

Cette temporalité recoupe les projets identifiés comme étant de l'urbanisation prioritaire dans les cinq premières années. On retrouve ainsi 22 secteurs ciblés comme à mobiliser entre 2026 et 2028 et 14 secteurs à déployer entre 2028 et 2030. **Cela représente 15,3 hectares à mobiliser immédiatement** soit environ 27% de la consommation foncière totale. Cette temporalité le pas de temps de la Loi Climat & Résilience (2021-2031).

> Temps 2 - Entre le début de l'année 2031 et la fin de l'année 2035

Sur ce pas de temps s'achève la période d'analyse de modération de la consommation d'espace 2026-2036 en comparaison à la période précédente 2014-2024. **Sur ce pas de temps, 25,7 hectares sont attendus** dont 13,9 hectares entre 2030 et 2032, 7,0 hectares entre 2032 et 2034 et 4,8 hectares entre 2034 et 2036.

La consommation est donc dégressive d'année en année.

> Temps 3 - Entre le début de l'année 2036 et la fin de l'application du PLUi

Sur ce dernier pas de temps, **10,1 hectares sont ciblés**.

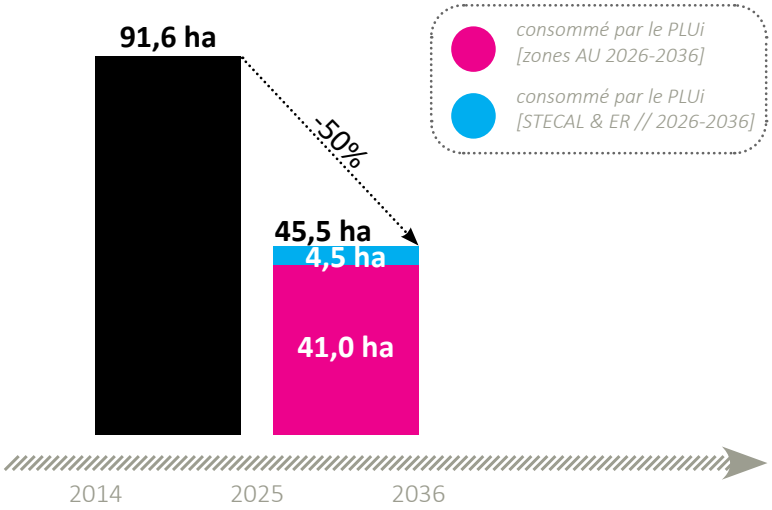
A cela s'ajoutent les 3,6 hectares voués aux développements des STECAL et 1,9 hectare dédié à la consommation d'espace retenue des emplacements réservés et qui ne peuvent, ni l'un ni l'autre, être anticipés dans le temps. Cette consommation d'espace s'égrène au fil des années et en fonction de la capacité de chaque projet à voir le jour. On considère alors une consommation générée de ces deux postes de dépenses à superficie égale sur toute la durée du PLUi (0,45 ha/an).

5.3.4 | LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET AU REGARD DES PÉRIODES DE RÉFÉRENCE

Le projet intercommunal se doit d'assurer une gestion économe de sa consommation foncière en accord avec trois angles de vue.

AU REGARD DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE 2014-2024

Pour rappel, la consommation d'espace des dix dernières années (2014-2024) est estimée à 91,6 hectares si l'on exclut la consommation agricole. Au regard de cette rétrospective, et avec un objectif fixé du PADD voulant une réduction de la consommation d'espace de-50%, le projet de territoire doit donc s'ancrer en compatibilité avec les plafonds établis.



Dans le cadre de son projet, le PLUi cible une consommation d'espace équivalente à 55,9 hectares sur 12 ans. Cette consommation est de l'ordre de 41,0 ha pour les zones AU sur les dix premières années, à quoi s'ajoute une moyenne estimée de 4,5 ha pour les STECAL et emplacements réservés. Comparativement à la période de référence 2014-2024, et sur la durée du pas de temps du PLUi, équivaut à une diminution de la consommation d'espace de près de -50%, ce qui participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers et ce qui s'ancre entièrement dans les attentes de compatibilité fixées dans le PADD.

AU REGARD DE LA PÉRIODE DE LA LOI CLIMAT & RÉSILIENCE (2011-2021 // 2021-2031)

La consommation d'espace extraite de la période pointée par la Loi Climat et Résilience (2011-2021) identifie un rythme moyen de 12,44 hectares par an, soit 124,4 hectares consommés sur la période. La période suivante, 2021-2031, et tel qu'édicté par la loi, doit tendre à ce que « *le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ».

Le territoire doit donc participer activement à cette réduction par deux entre 2021 et 2031 comparativement à 2011-2021.

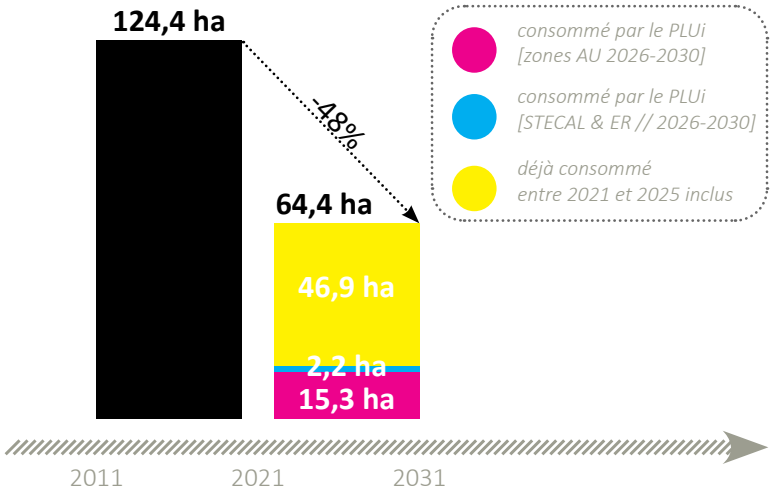
Afin de s'engager vers un effort d'anticipation de la Loi Climat & Résilience, dont les objectifs sont encore en cours de définition selon des pas de temps différents, la collectivité a souhaité poursuivre les grandes tendances qu'elle définit :

2011-2021 : « pas de temps » de référence

2021-2031 : objectif pour ce premier pas de temps =-50% de consommation d'espaces observée sur la période de référence

2031-2041 : objectif pour ce second pas de temps : les éléments cadres nationaux sont en attente (tant pour la répartition que pour le mode de calcul et le passage de la notion de consommation d'espaces à celle d'artificialisation).

2050 : objectif général d'une trajectoire Zéro Artificialisation Nette ''ZAN''



En tenant compte de la consommation d'espace restrospective (2011-2021) indiquée par la plateforme «Mon Diagnostic Artificialisation» de 124,4 ha, l'enveloppe de consommation foncière au regard des objectifs de la *loi Climat & Résilience* doit tendre vers 62,2 ha pour la période 2021-2031 (soit deux fois moins que sur la période de référence). Il s'agit de tendre vers un système dégressif sur la période 2031-2041.

Dans le cadre de son projet, le PLUi cible une consommation d'espace équivalente à 15,3 hectares entre 2026 et 2030 inclus, à quoi s'ajoutent 2,25 ha pour les STECAL et emplacements réservés, et une consommation de 46,9 hectares déjà effective depuis 2021 (2021-2025).

La consommation constatée entre 2021 et 2031 englobe donc une surface totale de 64,4 hectares, ce qui équivaut à une diminution de la consommation d'espace de près de-48%,. Cela participe activement à l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers exigée par la législation.

AU REGARD DE LA PÉRIODE DU SCOT SANCERRE SOLOGNE (2021-2043)

L'analyse sur le pas de temps du SCoT indique qu'environ 46,9 ha ont été consommés entre 2021 et 2025 inclus, soit un reste à ne pas dépasser sur le pas du temps du PLUi 2026-2038 de l'ordre de 57,6 hectares.

Dans le cadre de son projet, le PLUi identifie une consommation d'espace de 55,9 ha. Le PLUi, du point de vue de la consommation d'espace, s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du SCoT Sancerre Sologne.

Objectifs du SCoT	Projet du PLUi
• Consommation totale : 104,5 ha entre 2021 et 2043 Rythme moyen de 4,7 ha/an Rythme moyen de 6,4 ha/an sur la période 2021-2031	• Consommation totale : 55,9 ha entre 2026 et 2038 Rythme moyen de 4,7 ha/an Rythme moyen de 6,4 ha/an sur la période 2021-2031
• Consommation pour l'habitat : 61 ha entre 2021 et 2043 Rythme moyen de 2,8 ha/an	• Consommation pour l'habitat : 29 ha entre 2026 et 2038 Rythme moyen de 2,4 ha/an
• 18 ha économiques à consommer d'ici 2043	• 17,1 ha économiques à consommer entre 2026 et 2038 0,9 ha à consommer entre 2038 et 2043
• 20 ha dédiés aux besoins de la filière vitivinicole	• 2,2 ha dédiés aux besoins de la filière vitivinicole

CHAPITRE B

DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ESQUISSÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





1 LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



1.1 LE CHOIX ET LA DÉLIMITATION DES SECTEURS SOUMIS À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article L.151-4 et l'article R.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que le rapport de présentation comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que les justifications de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La présente partie va s'attacher à présenter la méthodologie mise en œuvre pour réaliser les orientations d'aménagement et de programmation.

1.1.1 CHOIX ET DÉLIMITATION DES SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent notamment d'encadrer, en plus des dispositions réglementaires, les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Ces OAP s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone urbaine ou en zone à urbaniser. Les zones 1AU sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP, que ces secteurs soient à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipements, contrairement aux projets situés en zone urbaine pour lesquels la mise en place d'une OAP est un choix.

Les périmètres des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le règlement graphique du PLUi (plan de zonage).

Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles décrivent des principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles, et non conformes. Les éléments opposables dans un lien de conformité sont traduits au niveau du règlement écrit et graphique.

Les autres types d'OAP (patrimoniales, équipement…) n'ont pas été jugées utiles à mettre en œuvre à l'échelle du PLUi, soit parce que d'autres outils venaient déjà encadrer et orienter les éléments en lien avec ces thématiques (exemple des outils de protection réglementaires du patrimoine bâti et paysager dans les prescriptions graphiques), soit parce que ces éléments ont trouvé une traduction réglementaire dans le règlement. Toutefois, des OAP ont été réalisées sur des thématiques spécifiques (pièce 3.2 du PLUi) : (1) la Trame Verte et Bleue et la qualité d'aménagement des secteurs à vocation économique.

Le choix et la délimitation des secteurs d'OAP a dû suivre plusieurs critères non hiérarchisés :

- Respecter l'objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles ;
- Considérer les secteurs d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable en dent creuse et en renouvellement et en se limitant donc au strict nécessaire pour répondre au projet ;
- Respecter la répartition du nombre de logements à produire ;
- Être en accord avec les choix de développement communaux ;
- Considérer les réalités environnementales (topographie, risques, espaces naturels protégés et non protégés, contexte paysager et patrimonial…), techniques (réseaux,…) et législatives de chaque secteur avant de définir sa mobilisation en secteur d'extension et donc d'OAP.

1.2 L'ÉLABORATION ET LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La phase d'élaboration des OAP est une suite d'étapes successives permettant la prise en compte de l'ensemble des enjeux liés à chaque OAP :

1) Pré-analyse des secteurs en considérant leurs caractéristiques brutes de localisation : situation par rapport aux enjeux environnementaux, à la proximité de commerces et services, etc. ;

2) Visite de terrain pour prendre en compte l'aspect sensible des secteurs et apprécier au mieux les enjeux qui y sont liés ;

3) Production de l'OAP en tenant compte d'un diagnostic de terrain ;

4) Modification et ajustement des propositions par les communes jusqu'à la validation.

1.2.1 ANALYSE PRÉLIMINAIRE DES SECTEURS DE PROJET ET VISITES DE TERRAIN

Après que les élus communaux aient présélectionné des secteurs d'OAP, ceux-ci ont été analysés en bureau d'études. Cette analyse a pour objectif d'obtenir de premiers éléments de diagnostic avant les visites de terrain. Ainsi, l'analyse est principalement basée sur des données cartographiques : orthophotographies, éléments cartographiques du diagnostic du PLUi, plans des réseaux s'ils sont disponibles, risques naturels et technologiques, données environnementales...

Cette première identification des élus doit toutefois répondre à un certain nombre de préalables :

> ***Respecter les droits à construire :*** chaque commune doit respecter le plafond de droits à construire qui lui est imposé par le projet, induit non seulement par sa place dans l'armature territoriale mais également par la réalité des capacités de densification de son enveloppe urbaine.

> ***Une défense incendie suffisante :*** pour permettre le développement d'un site, la présence d'une défense incendie suffisamment calibrée pour assurer la sécurité du développement envisagée est une obligation.

> ***Des réseaux présents au droit de la parcelle :*** pour qu'une zone à urbaniser ou un secteur de projet soit identifié, il est nécessaire que les réseaux soient disponibles et suffisamment dimensionnés pour répondre à l'évolution envisagée.

> ***Une absence de potentiels conflits d'usage :*** les conflits d'usage représentent une part importante des difficultés d'une commune qu'il s'agit de ne pas accentuer à travers le développement du risque. Afin de limiter ce risque, les sites doivent être à distance des nuisances connues d'un point de vue sonores ou olfactif.

> ***En dehors des secteurs de risques :*** les secteurs de risques environnementaux, et notamment les sites inclus dans le périmètre de Plan de prévention des Risques - particulièrement en zone rouge-, ont été écartés. Le développement des sites doit se faire de manière responsable et en limitant au maximum les risques d'impact sur le contexte environnant.

> ***En dehors des secteurs à forte visibilité :*** en accord avec le PADD et les orientations du SCoT Sancerre Sologne, les points hauts et lignes de crêtes doivent être préservés de tout nouveau développement.

A cela s'ajoutent des intentions globales recherchant au maximum (1) des projets globaux et structurants, (2) participant au parcours résidentiel de la population et visant ainsi une mixité des typologies à l'échelle des communes, (3) limitant la linéarité au maximum et (5) s'assurant de s'intégrer au mieux dans l'environnement et son existant.

Cette analyse permet de pré-identifier les enjeux d'aménagement qui s'imposent au secteur d'OAP :

- *Enjeux paysagers et environnementaux :* topographie, hydrographie, zones humides, végétation, inscription dans la Trame Verte et Bleue, ou dans un zonage environnemental (ZNIEFF, N2000 ...).
- *Enjeux urbains et patrimoniaux :* espaces publics, formes urbaines, fonctionnalité des espaces, proximité d'éléments patrimoniaux, etc.

• *Enjeux de desserte :* capacité des réseaux suffisante, liaisons douces possibles avec les points d'intérêt (commerces, services, équipements, etc.) les plus proches, voirie et accès ...

Les secteurs ciblés ont ainsi été maintenus ou relocalisés selon les premiers enjeux identifiés. La mesure de l'évitement a été prioritaire au regard des prélocalisation connues, répondant ainsi aux enjeux environnementaux liés notamment à la ressource en eau et la préservation des continuités écologiques.

A la suite de cela, des visites de terrains ont été organisées à l'été 2022 et 2024 en présence des élus. Ces visites de terrain permettent alors :

• D'identifier des éléments complémentaires, non visibles sur plan : perspective sur le grand paysage, talus, construction non cadastrée, pente, chemin mobilisable, etc.

• De constater l'éventuelle disparition d'éléments : arbre abattu, bâtiment démoli, etc.

• De définir le positionnement et les caractéristiques des accès au site afin de garantir la sécurité routière.

• De projeter ensemble les attentes et principes d'aménagement en fonction de la faisabilité des sites et qui seront à inclure dans l'OAP.

1.2.2 | LA PRODUCTION DES OAP ET LEURS AJUSTEMENTS

Grâce à l'ensemble de ces éléments, un premier tracé des OAP a pu être fait directement avec les élus lors des visites de terrain. Celui-ci reprend les grandes lignes d'aménagement en tenant compte des réalités de diagnostic de chaque secteur. Les OAP sont ensuite élaborées dans leur version numérique et ont pu être ajustées lors de permanences communales dédiées et via des allers-retours techniques réguliers entre les élus, les techniciens de la collectivité et le bureau d'études. Les élus ayant une excellente connaissance de leur commune, des enjeux environnementaux et du potentiel mobilisable, la définition des secteurs d'OAP s'est faite de manière efficace, stricte et minutieuse. Ils ont de plus été particulièrement vigilants à la qualité du cadre de vie liée aux futurs secteurs de projet, ainsi qu'aux enjeux afférents à chaque zone.



Toutes les OAP sectorielles sont construites de la même manière afin d'en simplifier la lecture. Une première partie est consacrée au diagnostic du secteur de projet pour en définir des enjeux auxquels l'OAP devra répondre. La seconde partie correspond au projet, en fonction des spécificités de chaque secteur, chaque OAP contient des dispositions sur:

> La programmation de l'opération (habitat, activité économique, équipement) et les attentes en termes de production de logements (y compris de logements sociaux) et de typologie de bâti ;

> Les grands principes de desserte du site (1) et les attentes en termes de stationnement (4);

> L'insertion urbaine et la qualité architecturale (2) ;

> Les mesures d'évitement et de réduction des incidences environnementales (3).

1.3 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

Les OAP, en plus de répondre aux orientations du PADD, se fient avant toute chose à la réalité du site sur lequel elles s'appliquent.

C'est pour cette bonne insertion dans le contexte environnant que des dispositions générales concernant tous les secteurs sont établies, notamment en termes de fonctionnalité et de desserte, pour :

- Assurer une desserte adaptée à chaque secteur selon son type, tout en intégrant des aspects de sécurité, de circulation, de connexion au quartier existant,… et éviter les implantations au coup par coup qui multiplient les accès et les voies de desserte. Cette bonne gestion est parfois gérée en soumettant le secteur à l'obligation d'une opération d'ensemble voire en conditionnant l'aménagement à la création préalable de la voirie ;
- Permettre le stationnement nécessaire, à la fois à l'échelle des parcelles mais aussi de manière mutualisée quand cela est possible ;
- Intégrer un maillage de liaisons douces dans et autour des sites où cela parait pertinent ;
- Favoriser, dans les secteurs de grande importance, notamment ceux des communes pôles, l'aménagement d'espaces communs ;
- Rechercher la qualité architecturale et paysagère des opérations (aspect, insertion, abords,...),
- Proposer des typologies d'habitat différenciées en fonction des contextes urbains d'insertion et en fonction des besoins exprimés.



Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'habitat, à la traduction qualitative et quantitative associées au projet global de répartition de logements du PADD.

Ainsi, des dispositions générales concernant tous les secteurs d'habitat sont établies pour :

> Favoriser la diversité de l'offre de logements afin de permettre à tous de pouvoir se loger sur le territoire: diversité en termes de typologies de logements, de formes urbaines, de statut d'occupation,...

> Prendre en compte les dispositions et volontés intercommunales pour intégrer les capacités de production de logements à caractère social au sein des opérations et ainsi favoriser la mixité sociale à l'échelle des opérations de logements et plus globalement du territoire.

> Gérer la densité non seulement à l'échelle des secteurs d'extension mais aussi, le cas échéant, à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain.

En accord avec la loi *Climat & Résilience*, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont intégré un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Celui du Pays Fort Sancerrois Val de Loire s'est voulu succinct au regard des réalités d'attractivité des promoteurs sur le territoire qui se saisissent des possibilités au gré des opportunités. Des contraintes trop fortes sur les possibles amènerait le verrouillage des secteurs de projet. Ainsi, plusieurs éléments de phasage ont été mis en place.

ANTICIPER L'URBANISATION EN PRIORISANT LA DENSIFICATION

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité.

A noter également que 5 secteurs sont phasés au sein même des OAP. Ce phasage doit être respecté afin d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation. Cela concerne Belleville sur-Loire (rue des Lacs), Boulleret (rue du Gabiller), Sancerre (Les Vallons), Savigny-en-Sancerre (Les Grands Sorins), Thauvenay (Champ du Bois Sud) .

S'ADAPTER AU CONTEXTE ET AUX ÉVOLUTIONS

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

> Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,

> A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales, sans impacter les temporalités avant/après 2031.

1.4 LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP, qu'elles soient sectorielles ou thématiques, sont des orientations et n'ont pas le même sens, ni la même valeur que les dispositions contenues dans le règlement, tant graphique qu'écrit. En effet, les OAP s'appliquent aux autorisations d'urbanisme avec un rapport de compatibilité, plus souple que le rapport de conformité du réglement. Les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement global des secteurs 1AU ou certains secteurs U à enjeu, voire de tout le territoire dans le cas des OAP thématiques, alors que les dispositions contenues dans le règlement sont des règles à appliquer plus strictement (« à la lettre »).

Au travers des OAP, la collectivité a souhaité préciser des dispositions d'aménagement (en plus des dispositions du règlement) qui lui paraissent être « incontournables » pour permettre un aménagement cohérent et global des zones 1AU et de certains secteurs U à enjeu spécifique.

En ce sens, les OAP complètent les dispositions réglementaires établies dans le règlement dans les champs suivants :

> En matière de ***vocation et de programmation*** : les OAP viennent préciser les typologies de construction sur certains secteurs, formes urbaines préférentielles, densités et attentes pour les secteurs de logement (logement social, petits logements, etc.), alors que le règlement identifie la vocation de la zone et les destinations et sous-destinations possibles. Les OAP échelonnent également la consommation d'espace en indiquant des temporalités de mise en oeuvre.

> En matière d'***optimisation du foncier***, les OAP indiquent la localisation et l'organisation de la desserte, évitant la multiplication des accès, encouragent la mutualisation du stationnement et prescrivent des densités minimales. Pour sa part, le règlement écrit, au travers des règles relatives aux implantations des constructions et aux hauteurs relativement souples, autorise la densification au sein des tissus urbains et également à l'échelle des nouveaux secteurs à urbaniser.

> En matière de ***fonctionnalité et de desserte*** : les OAP permettent de compléter les dispositions contenues dans le règlement concernant les équipements et les réseaux en matière de desserte, d'accès, de déplacements mais aussi de stationnement. Les dispositions des OAP se veulent plus précises et plus qualitatives car adaptées au site et au contexte du secteur que les règles plus génériques contenues dans le règlement.

> En matière d'***intégration paysagère, environnementale et qualité urbaine et architecturale***: les OAP permettent également de compléter les dispositions du règlement relatives à l'intégration paysagère et environnementale des aménagements et des constructions au travers des dispositions sur l'implantation des constructions ou à la qualité du bâti. Elles viennent également en complément du règlement sur la préservation de la trame végétale, le traitement des espaces non urbanisés ou les eaux pluviales.

1.5 REGARD MACRO DES INCIDENCES DES OAP SECTEURS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement sont la consommation d'espaces naturels et agricoles générée. Pour limiter cette consommation d'espace, une densité minimale est demandée sur l'ensemble des secteurs comportant des OAP. L'évaluation environnementale a permis d'intégrer les enjeux environnementaux spécifiques à chaque site, dans une volonté d'appliquer la démarche ERC tout du long de l'élaboration de cette pièce.

L'ÉVITEMENT, LA PRIORITÉ DANS L'ÉLABORATION DES OAP

La constructibilité envisagée sur les sites entraîne une imperméabilisation des sols et réduit donc les surfaces d'infiltration de l'eau. Pour limiter cette imperméabilisation, les OAP complètent les dispositions du règlement écrit via des principes d'aménagement à portée réglementaire. Par exemple, l'implantation du bâti doit s'adapter à l'environnement et l'aménagement doit intégrer la gestions des eaux pluviales, dans un soucis de réduction du ruissellement, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Un traitement perméable pour les aires de stationnement communes est imposé et incité pour tous les autres espaces publics. Les cours d'eau et fossés existants en bordure de site ont été préservés.

Lors de l'élaboration des OAP, les secteurs visés excluaient les zones naturelles, les éléments constitutifs de la TVB, les zones humides, les sites Natura 2000, les zonages ZNIEFF ainsi que les zones inondables (PPRI) et les aléas fort de retrait-gonflement des argiles.

A titre d'exemple, pour illustrer ce travail, l'OAP «Les Grands Sorins » sur la commune de Savigny-en-Sancerre. Ce secteur intégrait une zone humide, son périmètre a été retravaillé pour l'exclure évitant ainsi les incidences sur cette dernière.

Toujours afin d'éviter les incidences sur l'environnement et plus spécifiquement sur les continuités écologiques, les haies présentent sur les secteur de projet se voient appliquer de façon prioritaires des principes d'aménagement à portée réglementaire assurant leur préservation et les confortant avec l'implantation de nouveaux linéaires.

Lorsque des structures végétales (arbres, haies...) existent sur les sites (haies, arbres isolés...), les OAP demandent leur conservation, particulièrement en contexte bocager. L'objectif est que les projets ne soient jamais imaginés sans s'appuyer sur l'existant ; il est demandé de composer son projet avec/autour des éléments végétaux existants.

RÉDUIRE LES INCIDENCES DES NOUVEAUX SECTEURS DE PROJET

Les secteurs de projet ont été travaillés pour être en limite de zone urbanisée, généralement en accroche de tissu urbain. Ce travail réduit les incidences des secteurs de projet en évitant le mitage des milieux agricoles, forestiers ou naturels. Le PLUi réduit les possibilités de mitage urbain en concentrant le développement au sein des bourgs et villages ou en extension immédiate. La constructibilité en dehors des zones urbaines est extrêmement limitée à l'évolution de l'existant, ce à quoi s'ajoute l'encadrement des secteurs en discontinuité.

Plusieurs OAP modifient également le paysage d'entrée de bourg/ville. Pour réduire les incidences potentiellement négatives, il est demandé de s'assurer de la bonne inscription des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant (gabarit, hauteur...). Les projets d'urbanisation peuvent également avoir des incidences sur le paysage «grande échelle», c'est pourquoi, pour toutes les OAP bordant des espaces agricoles ou naturels, il est demandé de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre

le site nouvellement urbanisé et ces espaces. La création de haies en limite d'opération est, à ce titre, demandée (les haies vives sont obligatoires en lisière des espaces agricoles et naturels).



Parmi les secteurs d'OAP, ceux ayant une lisière directe avec l'activité agricole disposent dans leurs principes d'aménagement l'obligation de créer un tampon végétalisé entre l'espace occupé nouvellement créé et les terres en zone agricole afin de faire la liaison entre les deux types d'usage de l'espace pour réduire les conflits.



De plus, les OAP délimitant les secteurs de projet futurs intègrent la qualité du cadre de vie et la végétalisation des espaces de respiration afin de réduire les incidences vis à vis des ilôts de chaleur. Le choix de localisation de la majorité des secteurs de projet a été guidé par la volonté de créer une vie de proximité et ainsi favoriser les courtes distances entre lieu d'habitation et les services/équipements.



L'impact zéro n'existe pas, tout secteur ouvert à l'urbanisation aura des incidences sur différentes thématiques environnementales. Toutefois, au vu de la démarche d'évaluation environnementale intégrée, de la bonne mise en application d'une séquence Eviter-Réduire-Compenser engagée en amont, et appliquée tout au long du processus de délimitation et de sélection des différents secteurs de projet, force est de constater que les incidences probables de ces secteurs sur l'environnement sont faibles.

2 PRÉSENTATION ET HISTORIQUE DES SECTEURS DE PROJET



2.1 LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

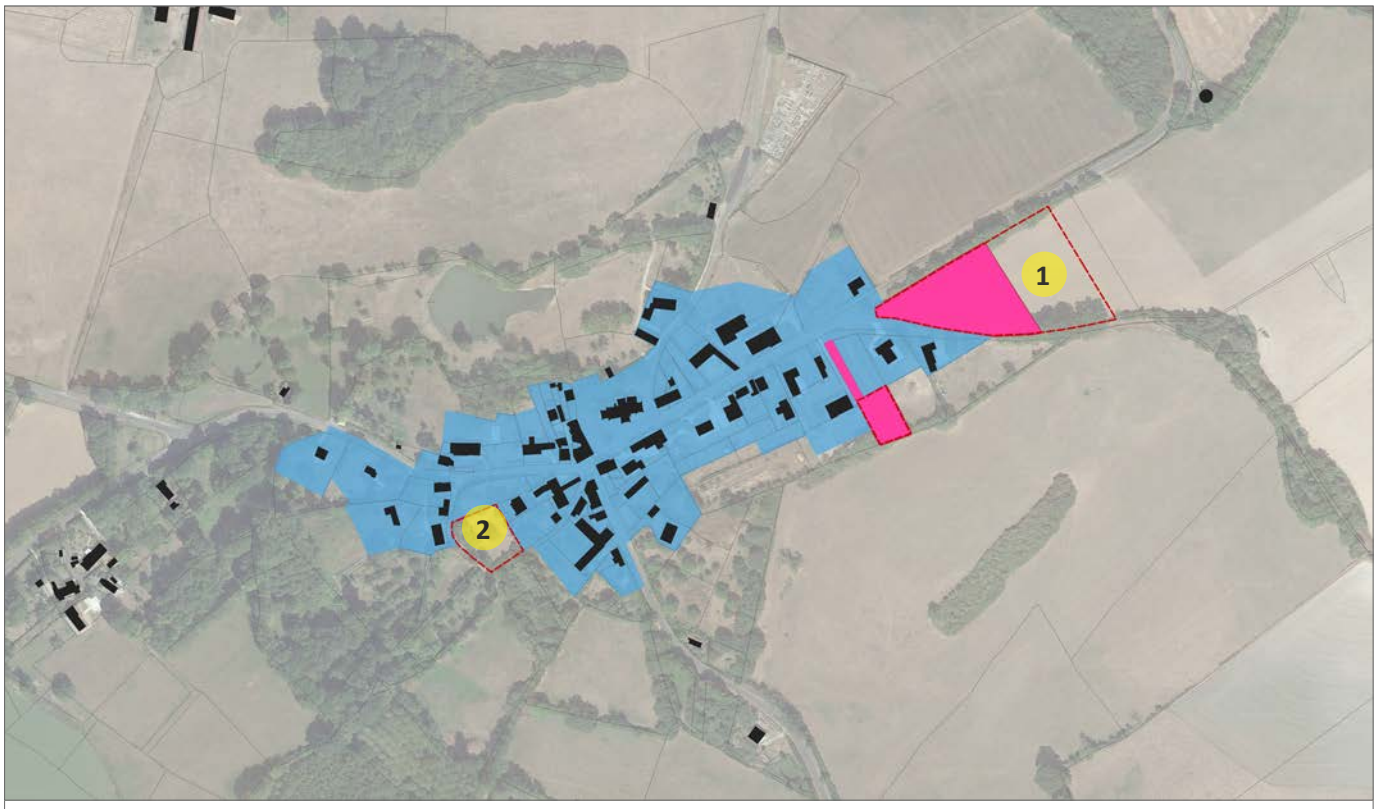
Cette partie tient à faire un focus ciblé sur chaque secteur de développement du projet et ses incidences estimées sur l'environnement avec, en toile de fond, des dispositions attendues qui s'attachent à donner des réponses aux enjeux environnementaux à travers ces OAP.

ORIENTATION	OBJECTIFS
Mettre en œuvre la densité moyenne fixée par le SCoT	- Favoriser la densité des constructions - Assurer l'optimisation des développements - Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols
Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.	- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant qualitatif et faciliter l'infiltration des eaux pluviales - Limiter l'anthropisation des espaces agro-naturels
Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs.	- Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions permettant de développer la production d'énergies renouvelables.
Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Les projets devront mettre en œuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, et les éléments naturels.	- Favoriser la densité des constructions - Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols - Assurer un développement réfléchie et économe
Les aires de stationnement et espaces publics devront privilégier des traitements perméables	- Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espaces publics.
Les haies vives devront être mise en œuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.	- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans un contexte bocager - Limiter l'exposition de la population aux produits phytosanitaires - Favoriser la biodiversité et la nature en ville - Limiter la prolifération d'espèces exogènes
L'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement.	- Favoriser la densité de construction - Assurer un développement raisonnée au travers du temps
 Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignementes d'arbres existants  Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants (arbres, bosquet)	Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères à préserver, planter ou renforcer, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité. A noter, le maintien d'une haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès.
 Végétalisation à ajouter	La création de haies est un point essentiel permettant de renforcer l'insertion paysagère et de conforter les continuités écologiques. Elles permettent de réduire les incidences de l'artifcialisation et de l'anthropisation d'une parcelle.
 Fossé à conserver / Noue à prévoir	Prendre en compte de la gestion des eaux pluviales et de la Trame Verte et Bleue (végétalisation et traitement qualitatif des lisières en contact avec les espaces agricoles et naturels).
 Liaison douce à créer (position indicative)	Ces orientations visent à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.

2.2 PRÉSENTATION DES SECTEURS DE PROJET ET DES CHOIX OPÉRÉS QUANT À LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

ASSIGNY

La commune de Assigny fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été réduit principalement pour des raisons paysagères et afin de s'intégrer au mieux dans le bocage existant sur les lisières de son périmètre. La mobilisation de la pointe parcellaire, sans entrer en profondeur, permet de limiter la consommation agricole d'une terre cultivée consolidée en un bloc.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin de préserver l'enclave arborée qu'il génère. Les conditions d'accessibilité au site ne sont également pas les plus opportunes comparativement aux secteurs maintenus.



SECTEUR	Champ des Pommiers, Assigny		
SURFACE TOTALE	0,13 ha	PROGRAMMATION	1 logement
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - Renforcement du bourg		
PARTICULARISME	- Terrain communal - Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. La haie identifiée présente au sud du secteur de projet devra être préservée afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

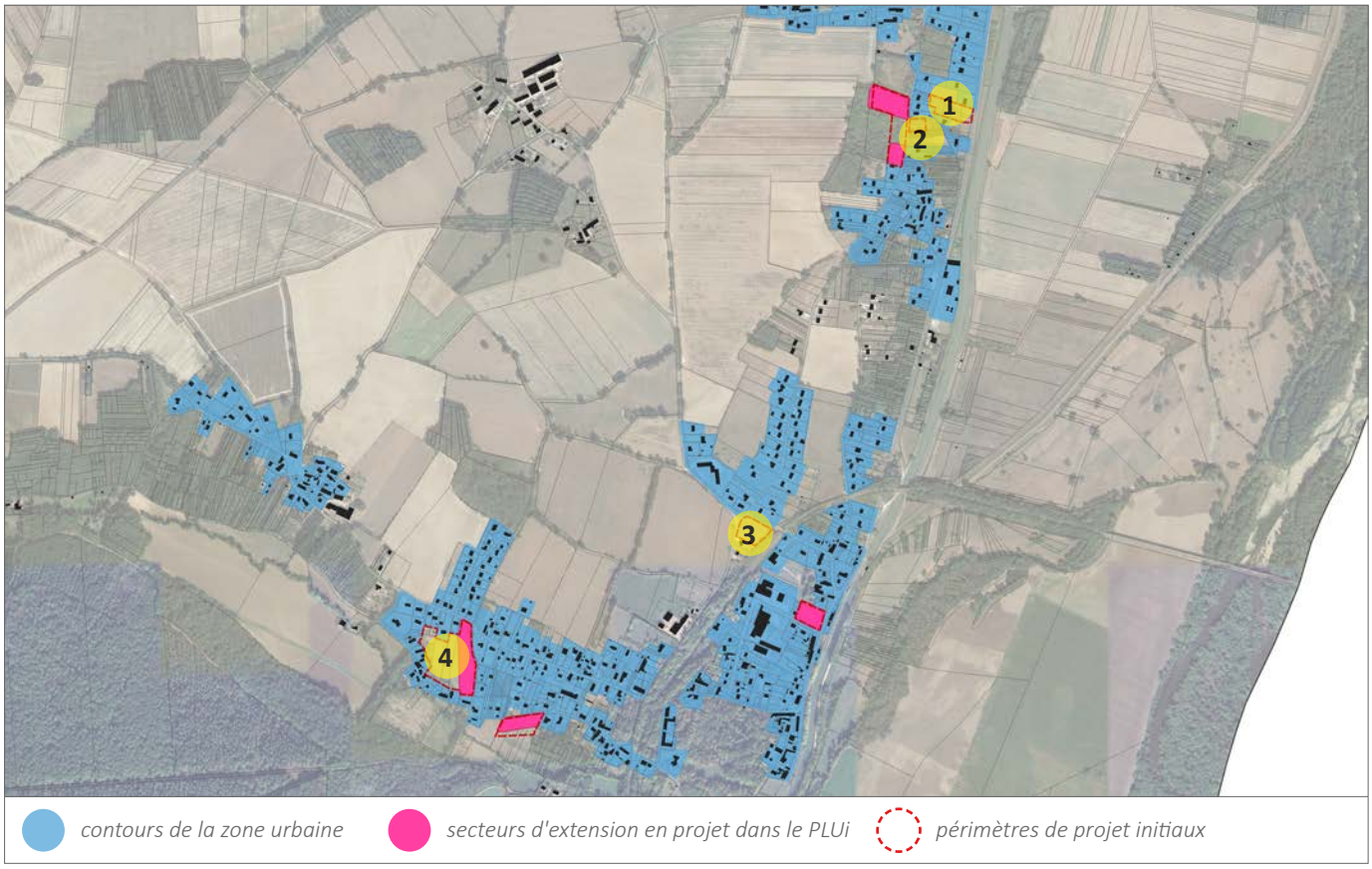


SECTEUR	Le Grand Pré, Assigny		
SURFACE TOTALE	0,50 ha	PROGRAMMATION	5 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Préservation de la végétation existante - Répondre au besoin en logements - Accessibilité simplifiée par une voie communale		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant une prairie et permet l'occupation d'une pointe difficile d'exploitation pour l'agriculture.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le tracé du site a drastiquement été réduit pour préserver les terres agricoles attenantes.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès. Aucun accès RD.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

BANNAY

La commune de Bannay fait état de la préidentification de 7 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 5 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé pour des raisons topographiques et d'accessibilité. Une déclivité marquée est présente sur le site et entrainerait des surcoût d'aménagement, des renforcements du phénomène de ruissellement et des enjeux de desserte du site.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

3 Le secteur n°3 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

4 Le secteur n°4 a été réduit dans sa profondeur dans le but de répondre au projet formulé sur ce site et afin de maintenir un îlot de respiration.



SECTEUR	Boisrond, Bannay		
SURFACE TOTALE	0,35 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Légèrement en hauteur, il offre une vue sur le canal latéral à la Loire		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB . Arbres préservés et élément végétalisé à intensifier
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès. Aucun accès RD.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.



SECTEUR	Le Fourneau, Bannay		
SURFACE TOTALE	0,67 ha	PROGRAMMATION	10 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Maintien des haies et végétalisation de la bordure ouest et sud de la parcelle en haies bocagères.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.



SECTEUR	La Nozate, Bannay		
SURFACE TOTALE	0,32 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Habitat de type humide (Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin) mais sans prélocalisation ZH. Parcelle non référencée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Maintien des haies à l'ouest et végétalisation de la bordure sud de la parcelle
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Chigots, Bannay		
SURFACE TOTALE	0,18 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une friche végétalisée visant à être optimisée
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Maintien de la présence du végétal sur le site et végétalisation des futures unités foncières
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



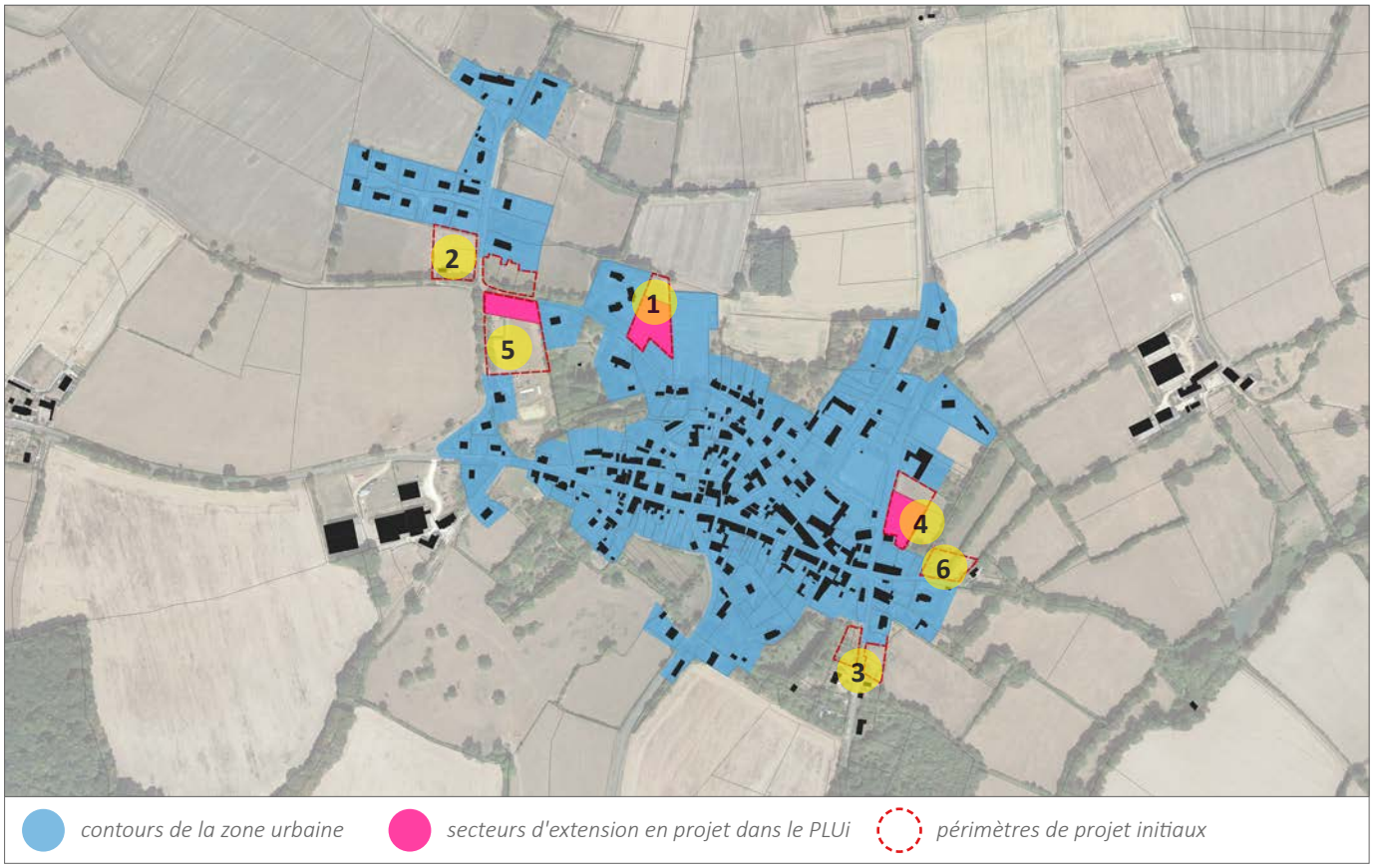
SECTEUR	**Projet du Charpy**, Bannay		
SURFACE TOTALE	0,58 ha	**PROGRAMMATION**	8 logements

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR	
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué - Le secteur a déjà été le support d'un projet avorté qui tend à être restructuré.

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En long de voie, actuellement occupé par une friche végétalisée et d'anciennes habitations non finalisées.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La qualité environnementale du site doit être préservée en assurant le maintien d'une végétation forte sur le site.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)). Il s'agit ici d'une friche à revaloriser.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

BARLIEU

La commune de Barlieu fait état de la préidentification de 8 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été réduit dans sa profondeur pour ne pas entrer en conflit avec les parcelles exploitées à proximité et limiter ainsi les points de frictions immédiats.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

3 Le secteur n°3 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

4 Le secteur n°4 a été réduit dans sa profondeur dans le but de répondre au projet formulé sur ce site.

5 Le secteur n°5, déjà partiellement occupé, n'a pas été maintenu.

6 Le secteur n°6 a été supprimé afin de préserver le bocage d'entrée de bourg de la commune.



SECTEUR	La Mardelle, Barlieu		
SURFACE TOTALE	0,15 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Renforcement du bourg - Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Pelouses calcaires en sortie de bourg non référencées. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnemental. . Maintien de l'enclos bocager, en continuité de prairies bocagères identifiées dans la TVB.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Chemin de la Vigne, Barlieu		
SURFACE TOTALE	0,24 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Renforcement du bourg - Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	- Terrain communal - Site accessible par le biais du parking du cimetière		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de cimetière, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie (identifiée en pelouse calcaire sur CarHab).
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. S'inscrit dans un maillage de haies bocagères identifiée au titre de la TVB, le maintien, même partiel, du boisement au sud de la parcelle est encouragé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Secteur d'équipement**, Barlieu		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	**PROGRAMMATION**	équipements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Consolider les équipements publics en coeur de bourg - Faciliter la mobilisation de l'infrastructure pour les services techniques communaux - Continuité de la cohérence du tissu urbain par une accroche directe		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en coeur de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie non référencée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Maintien de la haie et végétalisation en enclos bocager.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	La consommation d'espace à des fins d'équipement est limitée au strict minimum et en fonction du besoin exprimé à l'évolution projetée du territoire. Le territoire est engagé sur une réduction de-50% par rapport à la décennie précédente.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'urbanisation de ce secteur d'équipement ne sera pas génératrice d'une forte augmentation du trafic routier sur la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.

BELLEVILLE-SUR-LOIRE

La commune de Belleville-sur-Loire fait état de la préidentification de 8 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



contours de la zone urbaine *secteurs d'extension en projet dans le PLUi* *périmètres de projet initiaux*

1 Le secteur n°1 a été supprimé, non seulement parce que le projet d'équipement public a été déployé plus à l'est, mais aussi afin de préserver l'entière intégrité et les vues sur le prieuré présent à l'ouest. Ce site se situe donc à un endroit stratégique et sur des parcelles cultivables à maintenir.

2 Le secteur n°2 a été supprimé, non seulement parce que le projet d'équipement public a été déployé plus à l'est, mais aussi afin de préserver les parcelles cultivables et le bâtiment de stockage associé à l'exploitation.

3 Le secteur n°3 ne faisant pas l'objet de projet n'a pas été considéré comme prioritaire à maintenir.

4 Le secteur n°4 demeure un projet mais n'a pas été maintenu à l'échelle du PLUi, non seulement parce qu'il se situe dans le périmètre d'aléa cinétique qu'il ne faut priorisé, mais aussi parce que l'accessibilité aux parcelles est complexe et les propriétaires actuels mutliples.

5 Le secteur n°5 n'a pas été conservé afin de privilégier des sites plus proches des services et commerces.



SECTEUR	**Rue des Lacs**, Belleville-sur-Loire		
SURFACE TOTALE	3,10 ha	PROGRAMMATION	15 logements + équipement
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Proposer des équipements de proximité proches des équipements existants - Accueillir la gendarmerie - Créer un quartier connecté au bourg		
PARTICULARISME	- Ce site est partiellement en densification - Ce site respecte une largeur minimale pour accueillir des équipements normés		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche d'un tissu résidentiel dense, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est pas cultivé mais est identifié en habitat potentiellement humide sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Obligation d'une transition végétale via une haie entre le site et l'ouest du projet.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les logements et équipements qui prendront place sur ce secteur ne généreront pas une augmentation des flux de déplacements susceptible de nuire à la bonne circulation. Le stationnement lié à l'équipement existe déjà. La gendarmerie engendrera du passage.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.



SECTEUR	**Rue de Beaumont - VDLS - VNF**, Belleville-sur-Loire		
SURFACE TOTALE	0,70 ha	PROGRAMMATION	10 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Diversité de la programmation typologique des logements pour un public multiples - Création d'une voie traversante - Créer un quartier connecté au bourg		
PARTICULARISME	- Une partie du site fait l'objet d'un emplacement réservé mis en place par la commune - Projet d'ensemble structurant		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en coeur de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est pas cultivé mais est identifié en pelouse calcaire sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Au cœur du bourg, le site n'interfère pas avec les fonctionnalité de la TVB.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les logements et équipements qui prendront place sur ce secteur ne généreront pas une augmentation des flux de déplacements susceptible de nuire à la bonne circulation. Le stationnement lié à l'équipement existe déjà. La gendarmerie engendrera du passage.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont suffisamment calibrés pour accueil la nouvelle population induite par l'aménagement de ce secteur.

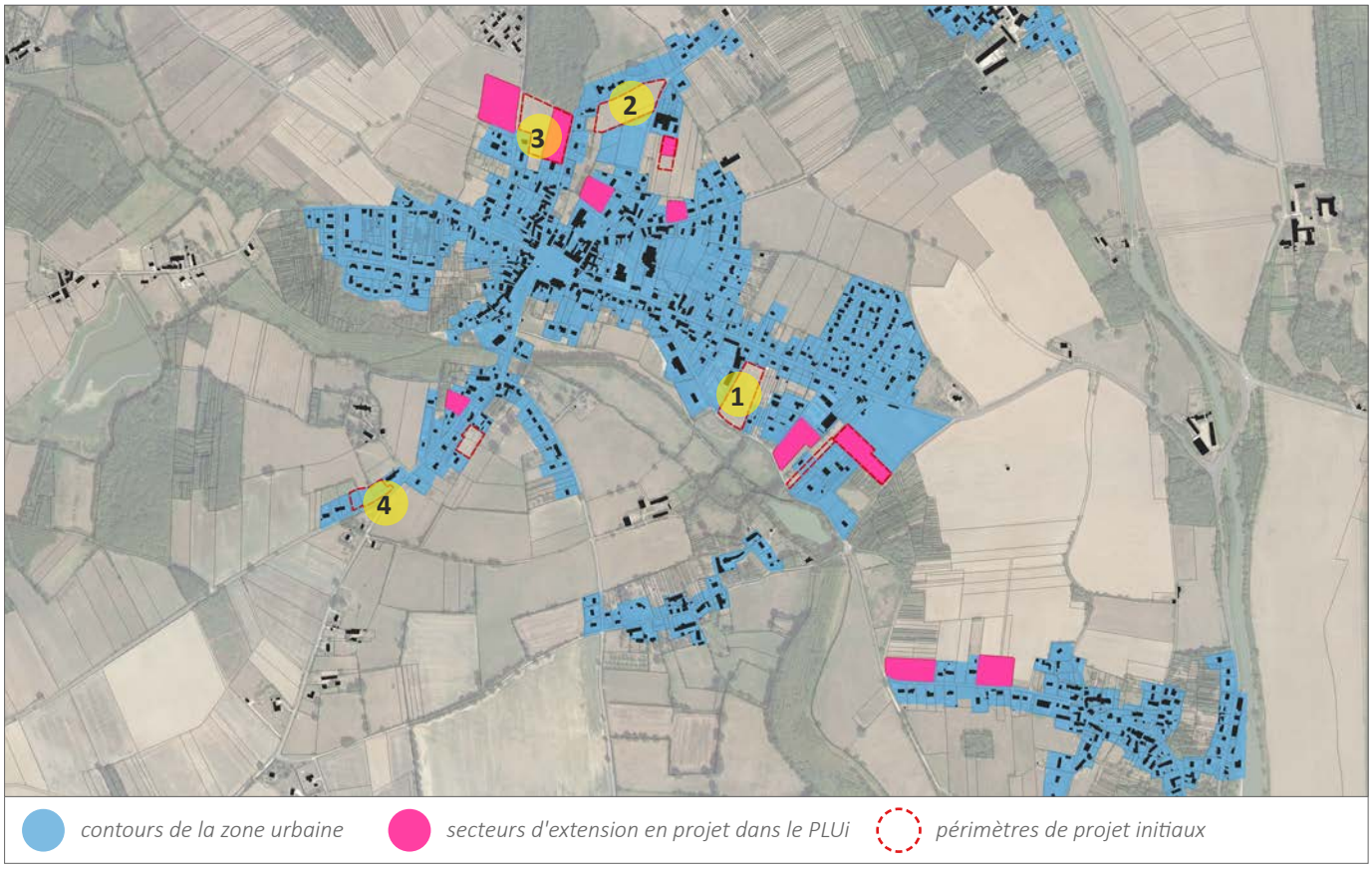


SECTEUR	**ZA Les Grands Champs**, Belleville-sur-Loire		
SURFACE TOTALE	2,30 ha	**PROGRAMMATION**	Activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Développer l'activité économique dans une commune pôle - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	- Site sous compétence intercommunale		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine au sein de la zone d'activités, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est pas cultivé, sert partiellement de dépôt et est identifié en habitat potentiellement humide sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

BOULLERET

La commune de Boulleret fait état de la préidentification de 14 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 10 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été identifié comme support de projet déjà fixé en amont de l'approbation du PLUi pour le développement d'installations photovoltaïques. Aucun projet d'habitat ne pourra donc y trouver place.

2 Le secteur n°2 n'a pas été maintenu afin de limiter la proximité avec le cimetière et maintenir un espace de respiration au coeur de la commune.

3 Le secteur n°3 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

4 Le secteur n°4 a fait l'objet de permis au cours de la procédure d'élaboration du PLUi, rendant la continuité urbaine éligibile à la zone urbaine.



SECTEUR	Les Sablons, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,90 ha	PROGRAMMATION	12 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en entrée de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une culture d'avoine et est donc déclaré au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. Elements identifiés au titre de la TVB (haies bocagère et pelouses calcaires). Création d'une haie bocagère de haute tige pour respecter les transitions.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les nouveaux logements qui prendront place sur ce secteur ne généreront pas une augmentation des flux de déplacements susceptible de nuire à la bonne circulation sur la RD. Par ailleurs l'aménagement sur cet axe sera sécurisé.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Route de Sainte-Gemme, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - Aucune terre agricole impactée		
PARTICULARISME			

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. La végétation existante devra être maintenue.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Route du Gravereau, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche d'un tissu résidentiel, ce secteur évite le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG mais est identifié en habitat potentiellement humide sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Création d'une haie en limite centrale des parcelles.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Maison de retraite, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,37 ha	PROGRAMMATION	équipements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Proposer des équipements de proximité proches des équipements existants - Accompagner l'évolution d'un équipement structurant du territoire intercommunal		
PARTICULARISME	- Projet d'ensemble structurant - Site appartenant déjà à la maison de retraite		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine de centre bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG et est identifié comme potentiellement en pelouse calcaire sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation du site sera conservée dans une limite de 10m avec les propriétés
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des équipements a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'urbanisation de ce secteur d'équipement, rattaché à un équipement existant, ne sera pas génératrice d'une forte augmentation du trafic routier sur la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.



SECTEUR	Rue du Gabiller, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,58 ha	PROGRAMMATION	5 logements + activités
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces		
PARTICULARISME	- Partie sud accolée à un cabinet d'infirmier qui cherche à s'étendre		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine de centre bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG et est identifié comme potentiellement en pelouse calcaire sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Préservation des haies et du fossé bordant le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements. L'extension de l'activité n'apporte pas de flux supplémentaires.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.



SECTEUR	Les Fouchards Ouest, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,55 ha	PROGRAMMATION	7 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Village en plein essor de développement-		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de terres agricole cultivées, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une culture de blé tendre déclaré à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le fossé au sud de la parcelle sera conservé et la mise en place d'une haie en bordure de parcelle est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Les Fouchards Est**, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,55 ha	PROGRAMMATION	6 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Village en plein essor de développement-		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, une partie de la parcelle est une prairie déclarée à la PAC en colza d'hiver, blé tendre d'hiver et prairie
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais est en parti concerné par une continuité de haie bocagère identifiée dans la TVB. Un enclos bocager sera mis en place en bordure de parcelle, et le fossé au sud sera préservé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Secteur mixte**, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,55 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie déclarée à la PAC et est identifié comme potentielle pelouse calcaire sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais est en parti concerné par une continuité de haie bocagère identifiée dans la TVB. Un enclos bocager sera mis en place en bordure de parcelle, et le fossé au sud-ouest sera préservé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements. L'extension de l'activité n'apporte pas de flux supplémentaires.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.



SECTEUR	**Equipement sportif**, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,69 ha	PROGRAMMATION	équipements sportifs
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Proposer des équipements de proximité proches des équipements existants - Assurer un niveau d'équipements de proximité suffisant		
PARTICULARISME	- Ce site n'est accessible que essentiellement par les équipements déjà existants. D'autres accès peuvent être toutefois pensés par l'est.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine de centre bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG et est identifié comme potentiellement en pelouse calcaire sur CarHab.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. Les abords du secteur seront plantés de haies bocagères afin de créer des transitions avec les espaces habités.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des équipements a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'urbanisation de ce secteur d'équipement ne sera pas génératrice d'une forte augmentation du trafic routier sur la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.

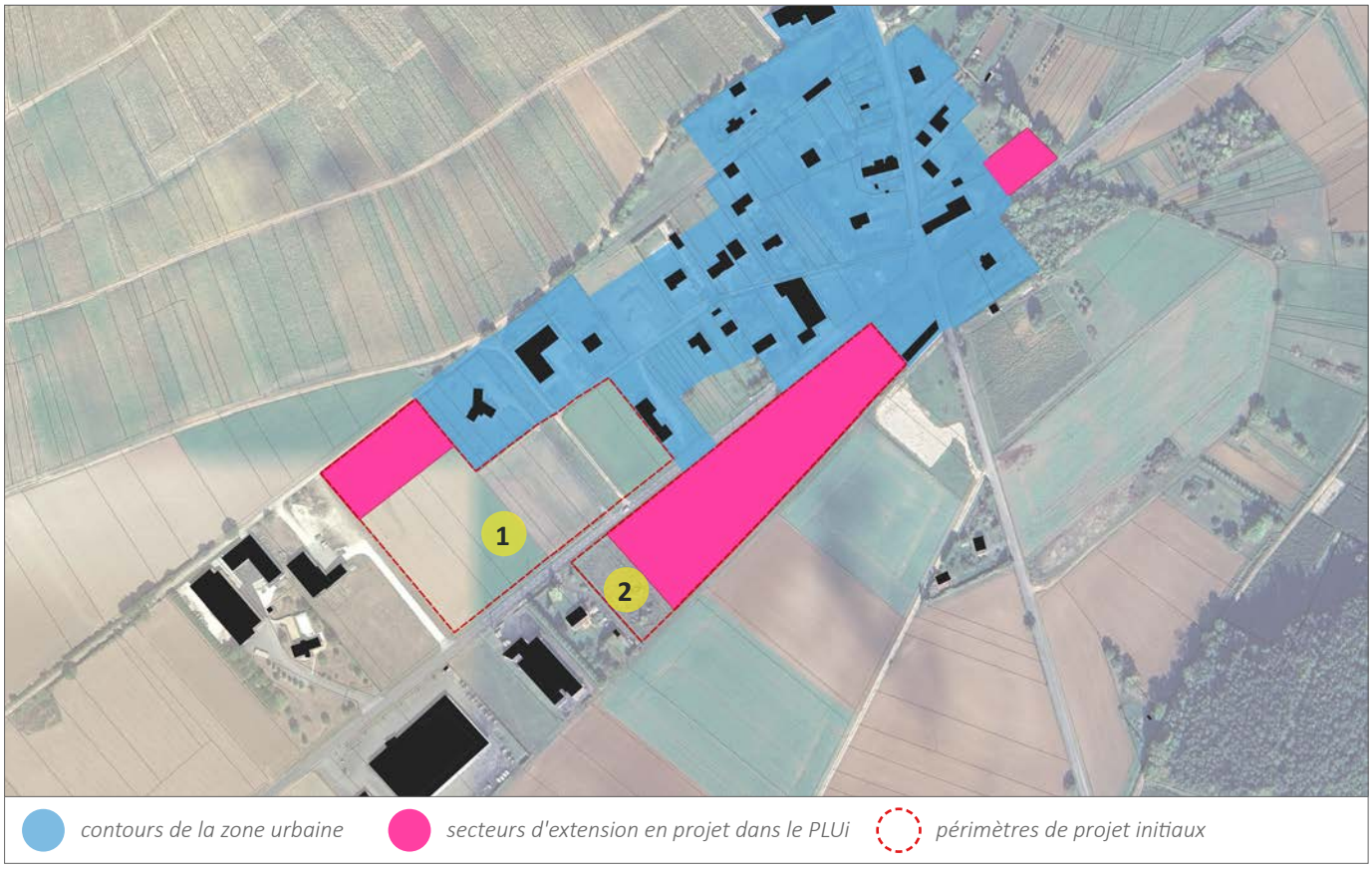


SECTEUR	**Forest Peloille**, Boulleret		
SURFACE TOTALE	0,13 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire		
PARTICULARISME	- Ce site n'est accessible que par l'emprise de l'activité déjà existante.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche d'une entreprise, en bordure de terres agricoles cultivées, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une entité agricole cultivable non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie légère présente à l'est devra être intensifiée afin d'améliorer la perspective d'entrée de ville.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur ne remet pas en cause l'équilibre de la commune

BUÉ

La commune de Bué fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



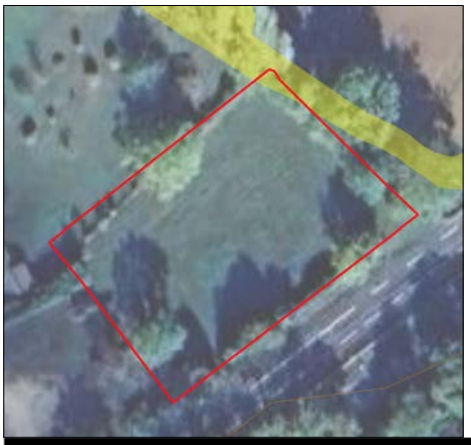
1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace. L'assurance d'une limitation du développement dans la profondeur a également permis de limiter les impacts paysagers vers le sud, mais également d'éviter toute interface avec la route départementale.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	Les Grands Champs, Bué		
SURFACE TOTALE	0,39 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Aucun accès direct sur la route départementale		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Intégré dans un maillage agricole et résidentiel diffus, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une parcelle agricole déclarée en luzerne.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Les abords du secteur, notamment les fonds de jardin, seront plantés de haies bocagères et d'arbres de haute tige afin de créer des transitions avec les espaces agricoles existants.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Entrée de bourg, Bué		
SURFACE TOTALE	0,13 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement vert et agréable où les réalités végétales sont maintenues		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en entrée de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais correspond à une continuité bocagère de la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservée au maximum et intensifiée (notamment les haies bocagères) partout où cela est possible.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



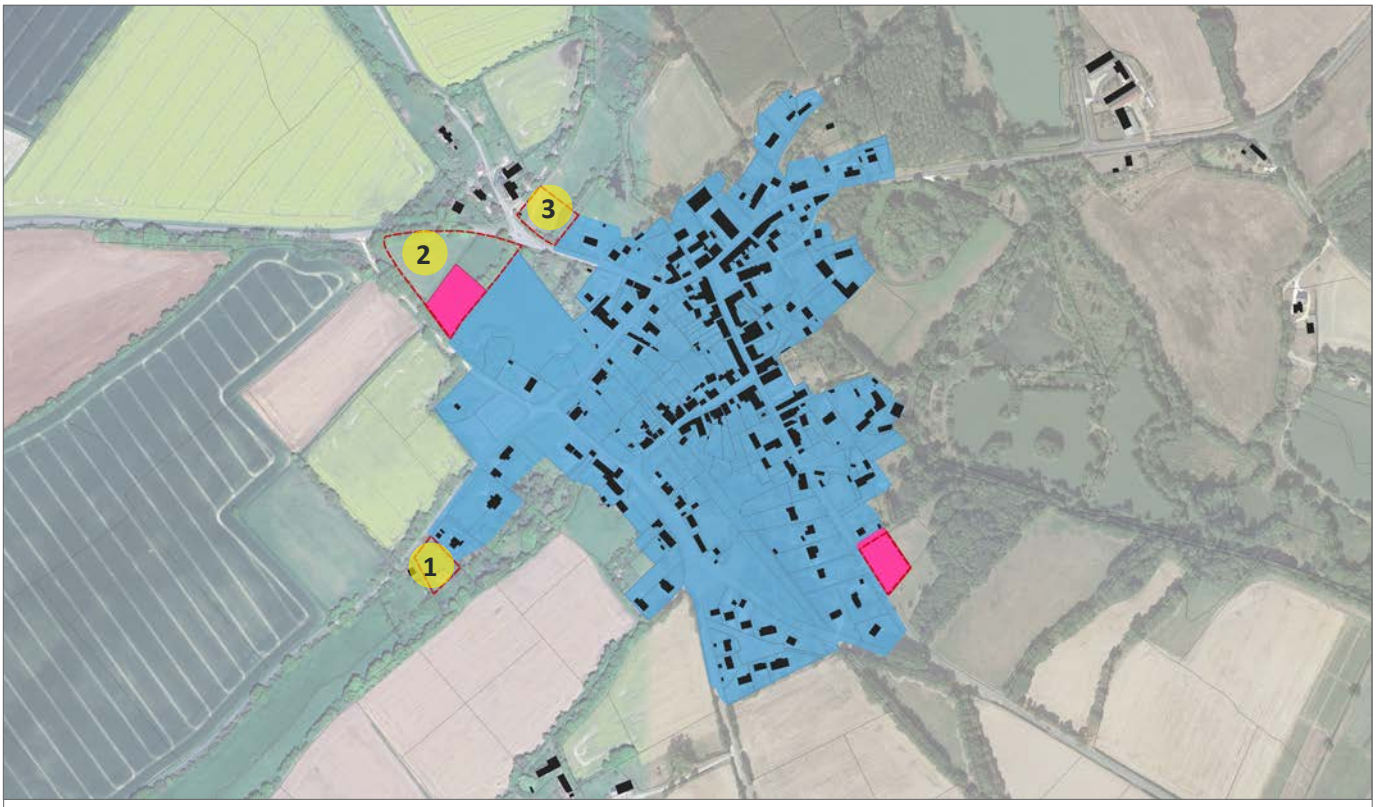
SECTEUR	Secteur d'activités, Bué		
SURFACE TOTALE	1,46 ha	PROGRAMMATION	activités économiques

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR	
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible
PARTICULARISME	- Secteur en deux parties afin d'accueil une majeure partie d'activités viticoles

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en entrée de village, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à des friches et une parcelle partiellement cultivée identifiée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. Des haies bocagères devront être créées en transition des espaces agricoles et le long de la route départementale afin de limiter l'impact visuel des futurs aménagements en entrée de ville.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur à vocation d'activités économiques. Les accès sur la RD devront être limités en nombres et assurer des conditions sécuritaires. Des accès pourront être assurés par le sud si la voirie est recalibrée.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

CONCRESSAULT

La commune de Concressault fait état de la préidentification de 4 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé puisque les évènements majeurs de ruissellement des sols a démontré le risque fort de ce site à subir la présence de l'eau. Le déploiement de projet ici ne serait donc pas à encourager.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin de préserver l'enclave arborée qu'il génère et afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

3 Le secteur n°3 n'a pas été maintenu du fait de sa déclivité marquée mais aussi et surtout à cause de son contexte desservi par la voie d'entrée du village et la présence du transformateur électrique qui atténue l'attractivité du secteur dans un contexte les nouveaux secteurs à urbaniser sont limités.



SECTEUR	**La Croix Bazin**, Concressault		
SURFACE TOTALE	0,27 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg et ses des équipements		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué - Le site devrait accueillir des logements insolites		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en entrée de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue, non déclarée à la PAC et des habitats potentiellement humide (CarHab)
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais est concerné en partie par une continuité bocagère identifiée dans la TVB. A l'est du secteur de projet, une bande végétale devra être créée afin d'assurer une transition entre l'espace habité et l'espace non habité. Le bocage doit être maintenu.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Le Grand Vérier**, Concressault		
SURFACE TOTALE	0,23 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Structuration de l'entrée de village - A proximité immédiate du centre-bourg et ses des équipements		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Parcelle intégrée dans un maillage agricole et bocager. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue, non déclarée à la PAC et des formations herbeuses d'intérêt communautaire (CarHab)
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au sein du maillage arboré conservé, préservant ainsi la qualité de la trame végétale présente.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

CRÉZANCY-EN-SANCERRE

La commune de Crézancy-en-Sancerre fait état de la préidentification de 4 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 4 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs économiques plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs économiques plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

3 Le secteur n°3 a été largement réduit dans le but de ne pas urbaniser la partie basse du terrain soumise à des risques de ruissellement.

4 Le secteur n°4 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	**Route de Sancerre**, Crézancy-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,28 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - Continuité de la cohérence du tissu urbain par une accroche directe		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Création d'une haie au sud de la parcelle.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Route de Veaugues - Le Briou**, Crézancy-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,22 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Continuité de la cohérence du tissu urbain par une accroche directe		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC et identifiée comme potentielle pelouse calcaire (CarHab).
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnement mais par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie bocagère présente au sud et celle située au coeur du secteur devront être préservées en totalité afin de maintenir la perspective d'entrée de bourg depuis la route des Grands Près et de conserver le maillage initial du secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Bruyères de Crézancy Ouest, Crézancy-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,49 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Proposer du foncier économique dans les communes actives		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche de secteurs d'activités, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole cultivée déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies végétales devront être mises en place le long du projet à l'ouest et au nord, afin de préserver la transition avec l'espace agricole. Les haies devront partiellement comporter des arbres de hautes tiges, notamment sur la partie ouest du site.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

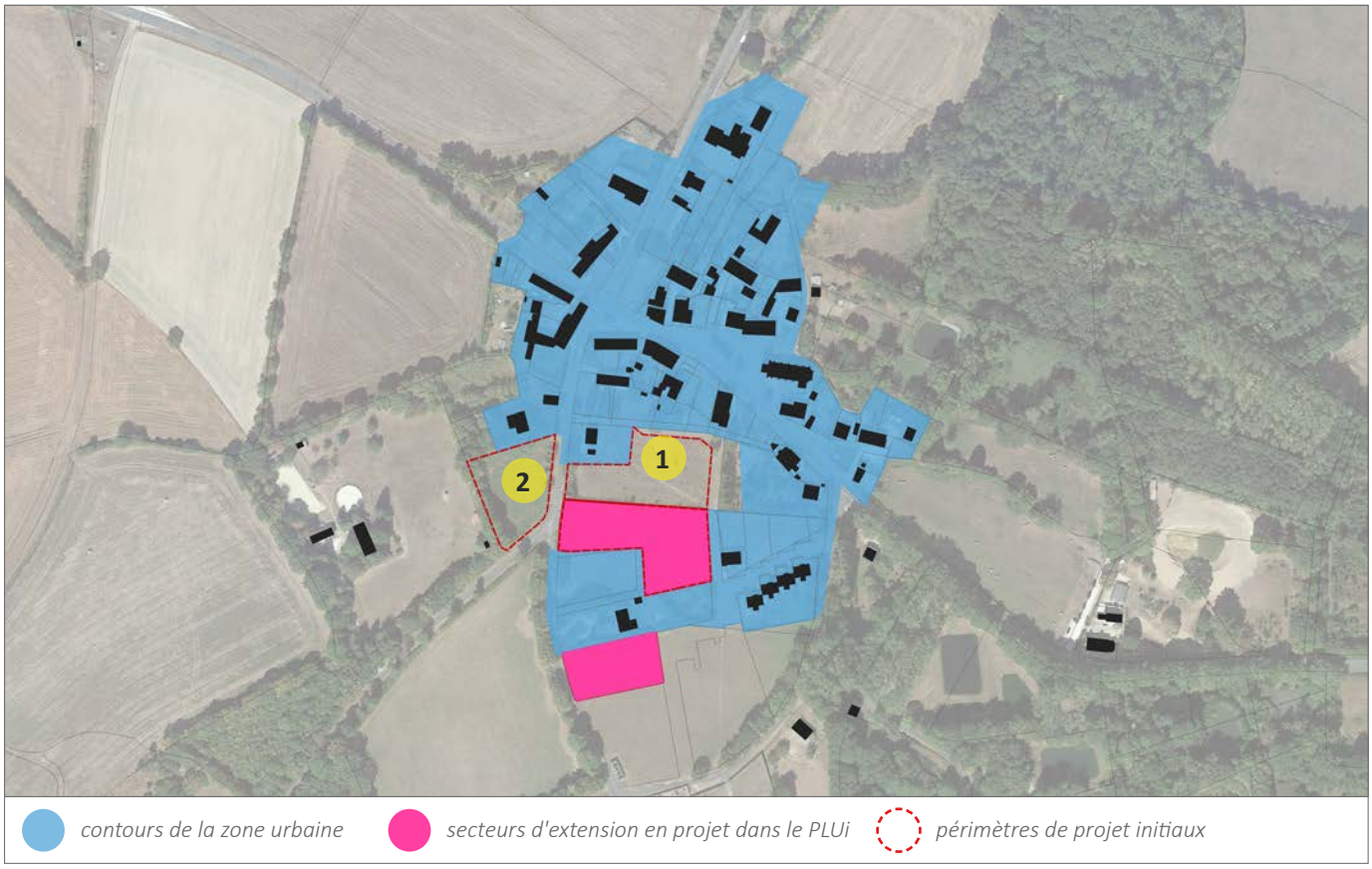


SECTEUR	Les Bruyères de Crézancy Est, Crézancy-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	1,49 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Proposer du foncier économique dans les communes actives		
PARTICULARISME	- Le site accompagne notamment un projet déjà constitué d'une tonnellerie		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche de zone d'activités, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une culture non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies végétales devront être mises en place au nord du secteur, afin de préserver la transition avec l'espace agricole.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur accompagne une entreprise déjà implantée.

DAMPIERRE-EN-CROT

La commune de Dampierre-en-Crot fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



contours de la zone urbaine *secteurs d'extension en projet dans le PLUi* *périmètres de projet initiaux*

1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.



SECTEUR	**Le Grand champ Fourneau**, Dampierre-en-Crot		
SURFACE TOTALE	0,38 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - Mobilisation d'un accès existant lié à une amorce		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En prolongement de lotissement, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC, identifiée comme potentielle pelouse calcaire (CarHab)
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservée au maximum. Les limites parcellaires seront plantées de haies bocagères. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

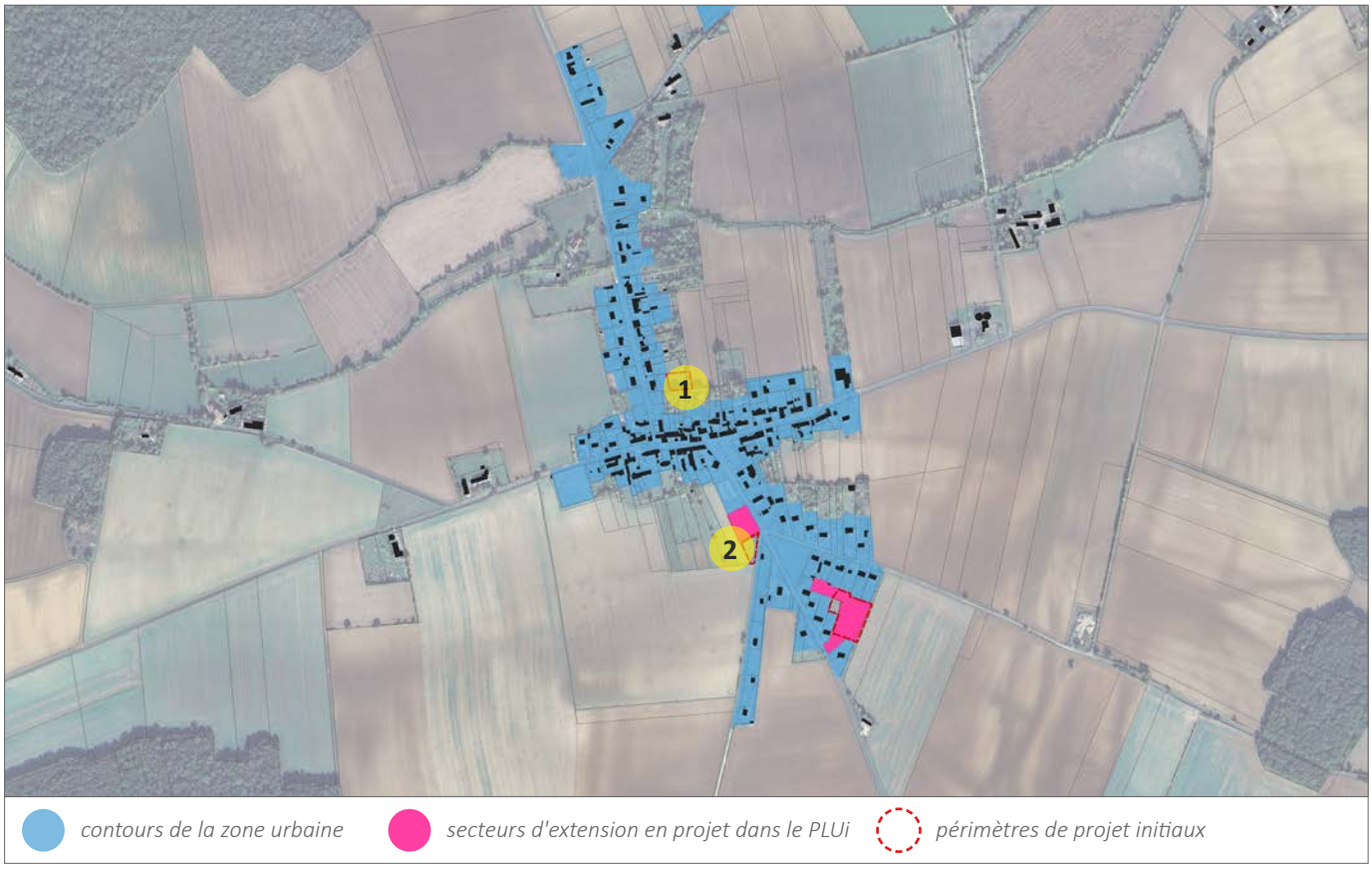


SECTEUR	**Maison de santé**, Dampierre-en-Crot		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	PROGRAMMATION	activité économique
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Conforter l'offre médicale locale du Pays Fort - Accompagner un projet existant et structurant		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC. Elle est identifiée comme potentielle pelouse calcaire (CarHab)
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais par une continuité bocagère identifiée dans la TVB. Les limites parcellaires seront plantées de haies bocagères et devront assurer une intégration visuelle et paysagère optimale.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.

FEUX

La commune de Feux fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 n'a pas été maintenu afin de limiter les développements en second rideau lorsque des sites plus structurants et intégrateurs peuvent accompagner le développement de la commune. Cela évite de fait de créer de nouvelles zones de frictions avec l'espace cultivé.

2 Le secteur n°2 a été réduit afin de limiter les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD.



SECTEUR	Les Bouloises, Feux		
SURFACE TOTALE	0,18 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - Préserver un espace vert dans le centre-bourg de la commune		
PARTICULARISME	- Terrain communal - Maintien d'une large partie en zone non constructible pour créer un espace vert commun		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC, parsemé de plusieurs arbres et identifiée comme potentielle pelouse calcaire (CarHab).
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais par une continuité bocagère identifiée dans la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservée et intensifiée, afin de créer un espace vert arboré de qualité. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée à l'Est est imposée. Le fossé attenant devra être préservé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

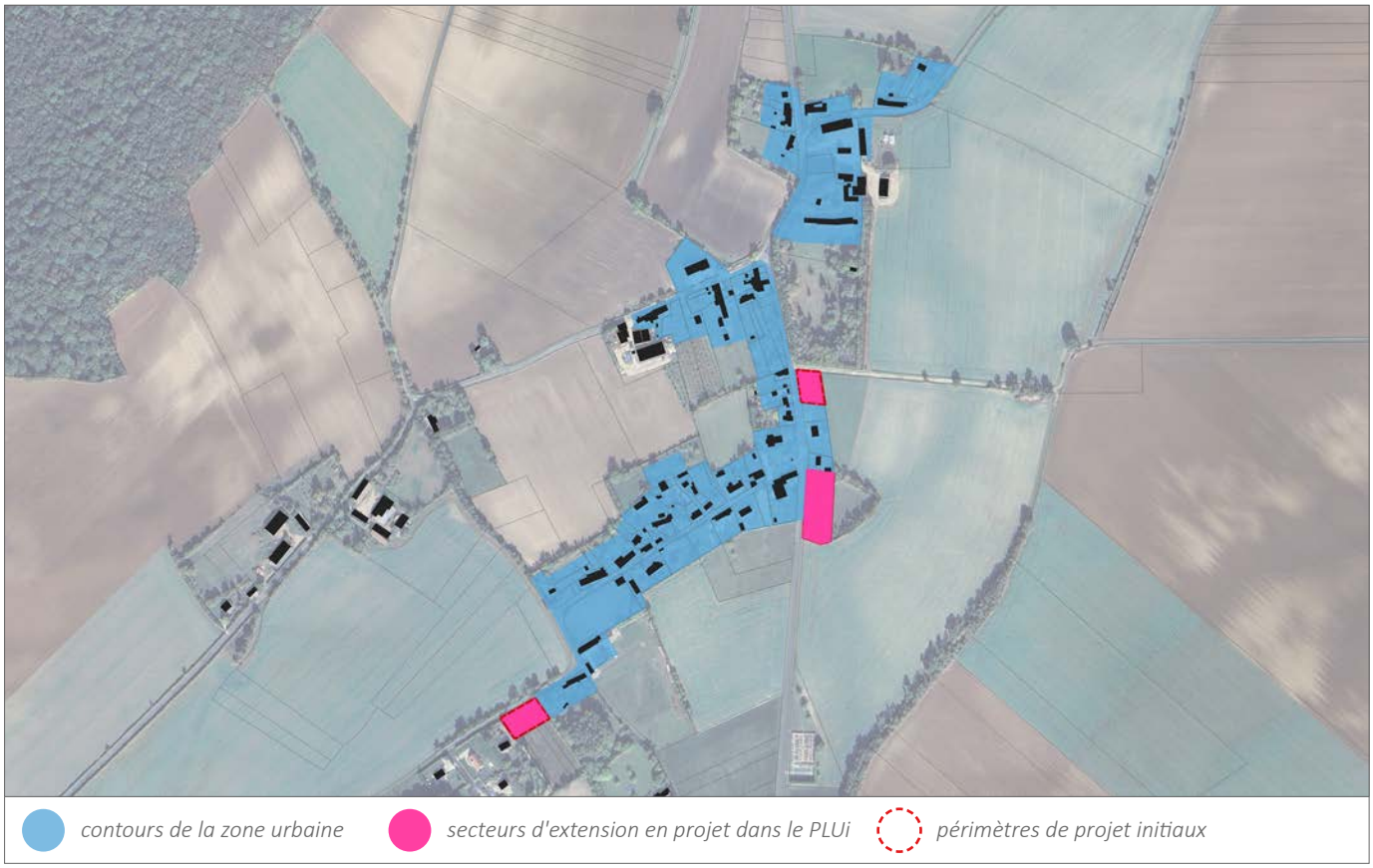


SECTEUR	Terrain du bourg, Feux		
SURFACE TOTALE	0,21 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - Réutiliser une friche		
PARTICULARISME	- Le site est aujourd'hui un terrain de football non utilisé et en plein coeur de bourg - Terrain communal		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage et revalorise l'ancien terrain de football inutilisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'Est et encouragée au sud. La présence d'arbres de haute tige est attendue en lisière avec les terres cultivées.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

GARDEFORT

La commune de Gardefort fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



Les secteurs identifiés au règlement graphique ont déjà fait l'objet d'une préanalyse et aucun autre secteur n'a été préciblé en amont.



SECTEUR	Les Chailloux de Gardefort, Gardefort		
SURFACE TOTALE	0,16 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine d'un tissu diffus en développement, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une friche partiellement cultivée déclarée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais par une continuité écologique bocagère identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Grand Champs, Gardefort		
SURFACE TOTALE	0,12 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole identifiée au RPG mais s'intègre dans une continuité bâtie.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'Est et encouragée au sud. La présence d'arbres de haute tige est attendue en lisière avec les terres cultivées.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

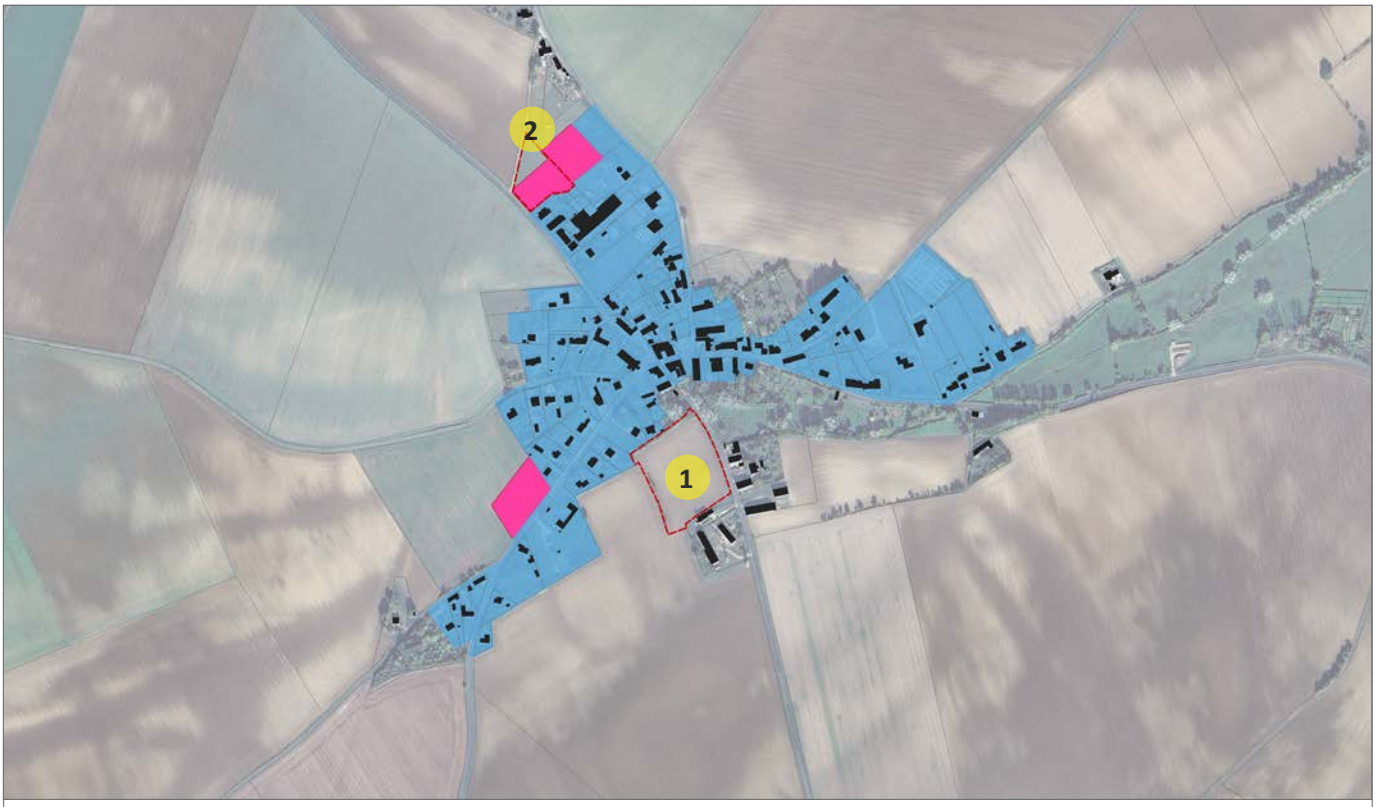


SECTEUR	**Petit pré**, Gardefort		
SURFACE TOTALE	0,30 ha	**PROGRAMMATION**	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche de coeur de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une prairie entretenue non déclarée à la PAC et isolé de l'agriculture
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. L'est du secteur des unités foncières et au sud du secteur de projet, la bande végétale devra être maintenue et intensifiée afin d'assurer une transition entre l'espace habité et l'espace non habité, maintenant ainsi l'effet d'écrin végétal du secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

JALOGNES

La commune de Jalognes fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

2 Le secteur n°2 a été réduit dans sa profondeur afin de répondre au projet, limiter la surconsommation d'espace et ne pas inclure dans le périmètre des espaces non mobilisés par le développement prévu.



SECTEUR	**Champ de la Vigne**, Jalognes		
SURFACE TOTALE	0,42 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg - Projet d'envergure pouvant créé un ensemble structurant à l'échelle de la commune		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En entrée de bourg, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une parcelle agricole cultivée déclarée à la PAC mais tient à défendre un projet d'ensemble.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Une bonne gestion des lisières à proximité des maisons individuelles et des parties cultivées est attendue.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux. Les accès sur la route départementale doivent être limités.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

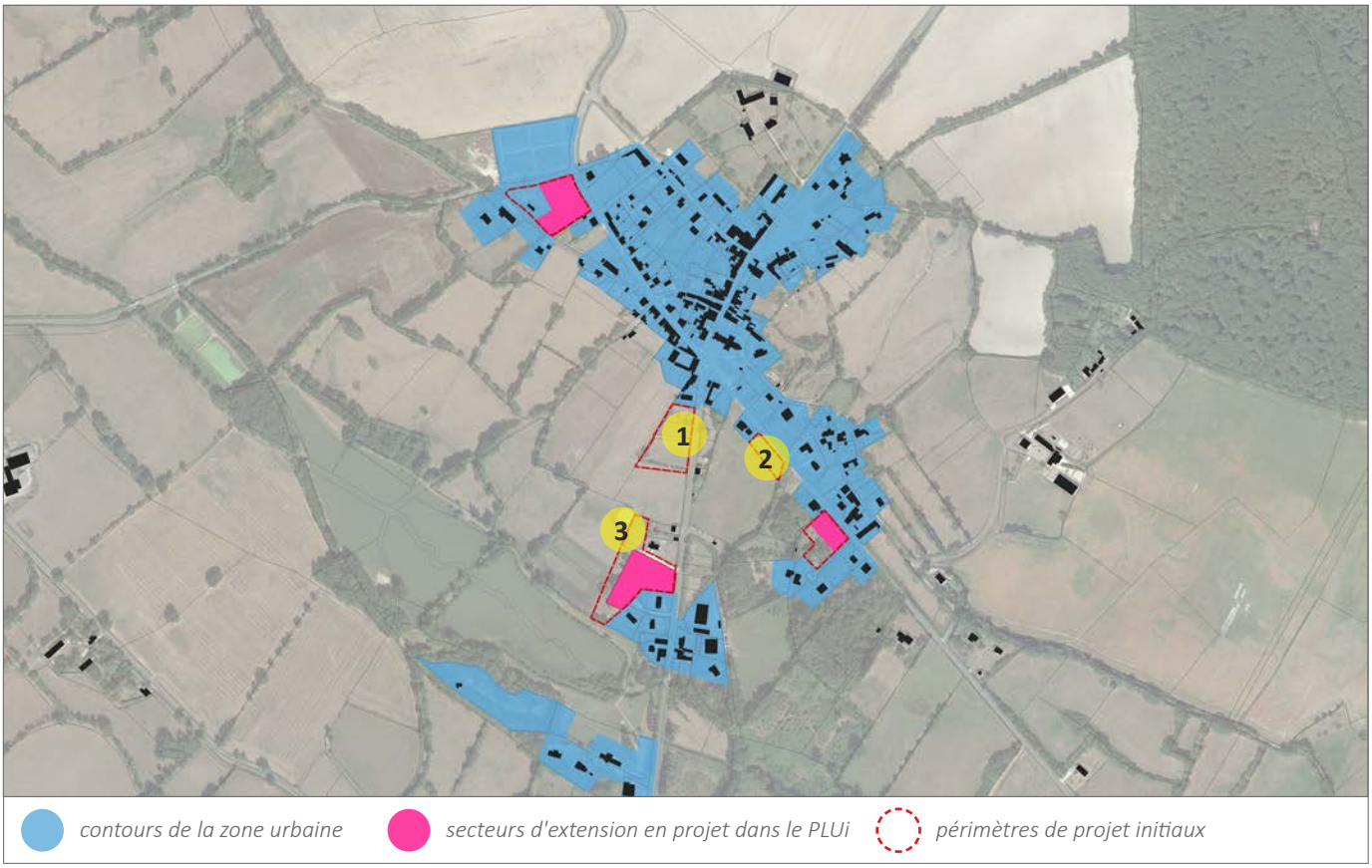


SECTEUR	**Thévenin**, Jalognes		
SURFACE TOTALE	0,64 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	- Le secteur de développement appartient à l'entreprise et fait partie de son projet d'évolution		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC et appartenant à l'entreprise.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'Est et encouragée au sud. La présence d'arbres de haute tige est attendue.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.

JARS

La commune de Jars fait état de la préidentification de 5 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

2 Le secteur n°2 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés, d'autant que ce site offre de nombreux accès sur la route départementale et présentent sur la partie sud un environnement paysager fort soumis partiellement aux ruissellements.

3 Le secteur n°3 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	**Le Bourg**, Jars		
SURFACE TOTALE	0,43 ha	PROGRAMMATION	5 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Accueillir un commerce de proximité - Favoriser les déplacements doux vers les commerces de proximité - Diversité de la programmation typologique		
PARTICULARISME	- Terrain communal		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation du site est encouragée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements et le commerce attendu ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune mais permettront un renforcement du bourg.



SECTEUR	**La Grenouillère**, Jars		
SURFACE TOTALE	0,15 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Renforcement du bourg - Préservation de la végétation existante		
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'Est et encouragée au sud.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux. Les accès sur la route départementale doivent être limités.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

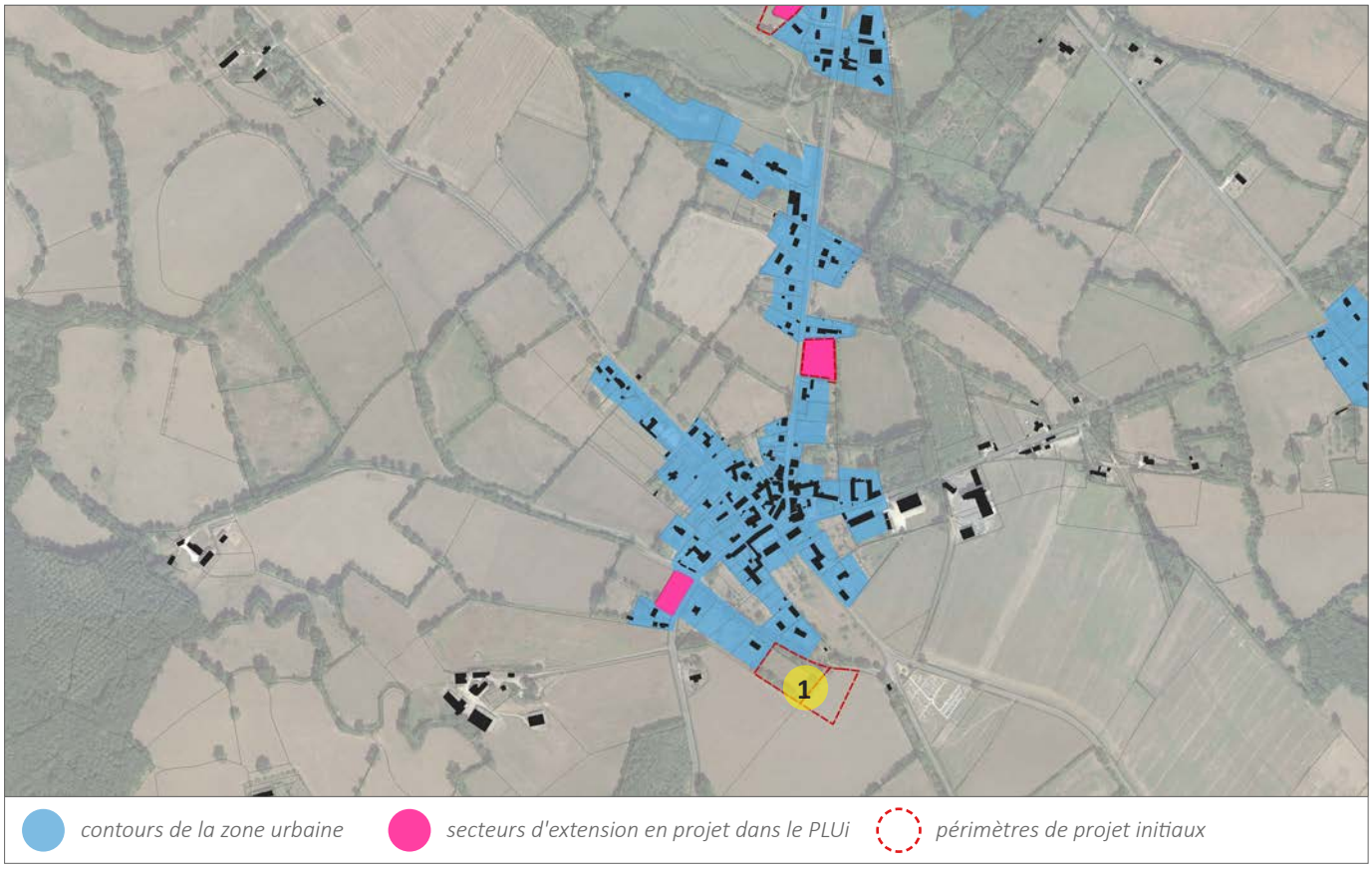


SECTEUR	**Grands Prés**, Jars		
SURFACE TOTALE	0,46 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué d'où un découpage parcellaire déjà acté		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole déclarée à la PAC et déjà aménagé en attente d'urbanisation.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'ouest.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

LE NOYER

La commune de Le Noyer fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.



SECTEUR	Les Grands Champs du Bourg, Le Noyer		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg et notamment de la mairie		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole déclarée à la PAC d'où un projet circonscrit en bordure de voie.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'ouest.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

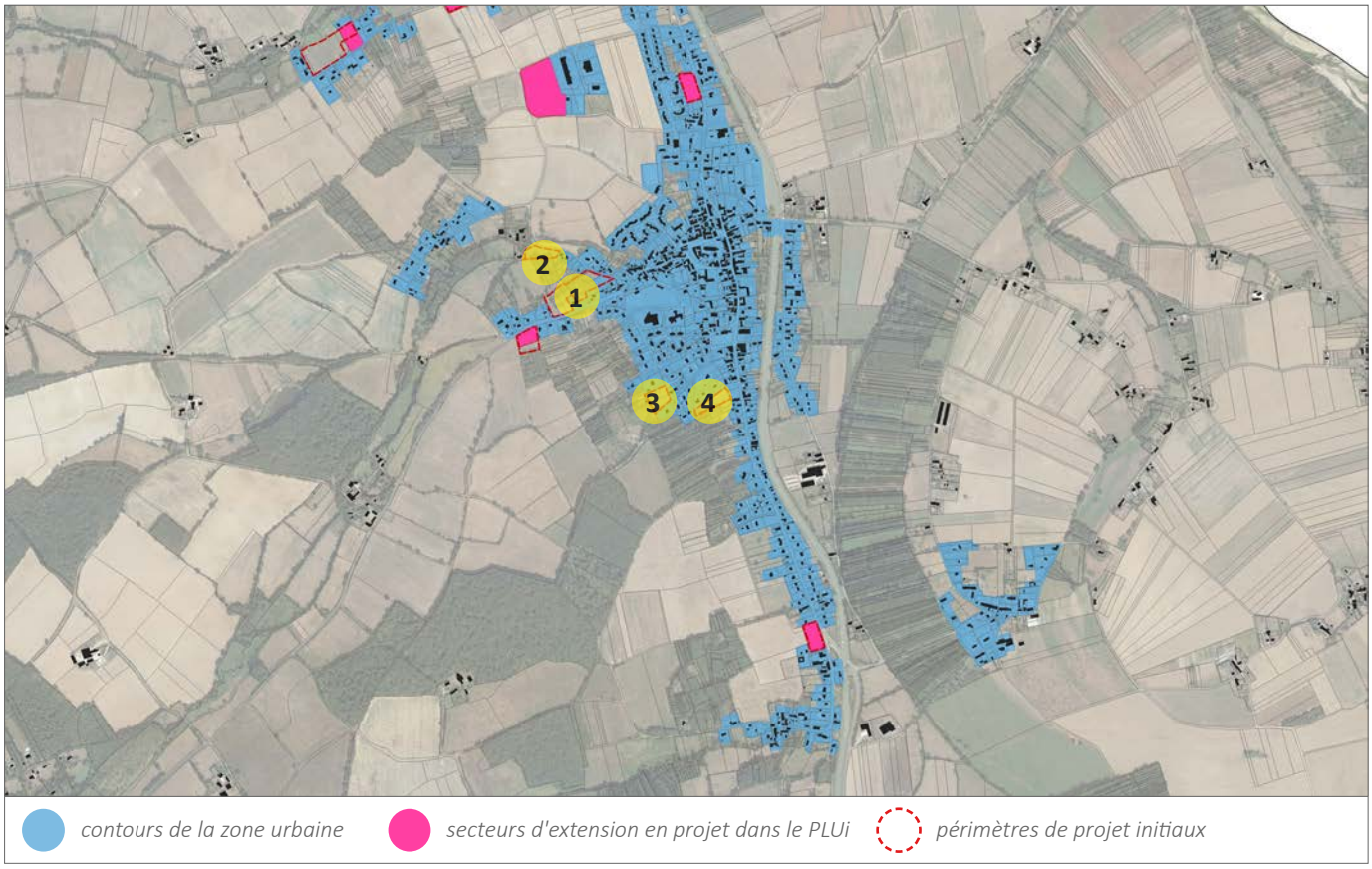


SECTEUR	Avenue Edgar Hubert, Le Noyer		
SURFACE TOTALE	0,29 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Le site fait partiellement l'objet d'un projet constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le maintien de la haie à l'est est imposé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

LÉRÉ

La commune de Léré fait état de la préidentification de 8 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 4 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé pour des raisons topographiques et d'accessibilité. Une déclivité marquée est présente sur le site et entrainerait des surcoût d'aménagement, des renforcements du phénomène de ruissellement et des enjeux de desserte du site.

2 Le secteur n°2 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

3 Le secteur n°3 n'a pas été conservé notamment pour des raisons intrinsèques au terrain puisqu'il présente une ligne électrique en son coeur. Ce site n'a pas été jugé prioritaire.

4 Le secteur n°4 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.



SECTEUR	Les Marnes, Léré		
SURFACE TOTALE	0,51 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - Aucune terre agricole impactée		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué d'où un découpage parcellaire déjà acté		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC et en pleine poursuite de l'urbanisation.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée à l'Est.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Bourdins, Léré		
SURFACE TOTALE	0,57 ha	PROGRAMMATION	8 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Diversité de la programmation typologique des logements pour un public multiples - Accueillir des commerces de proximité		
PARTICULARISME	- Un emplacement réservé a été mis en place pour l'obtention de la parcelle		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC et correspond même à une enclave dans l'urbanisation.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.



SECTEUR	Les Grandes Brulies, Léré		
SURFACE TOTALE	0,33 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces		
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole identifiée au RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

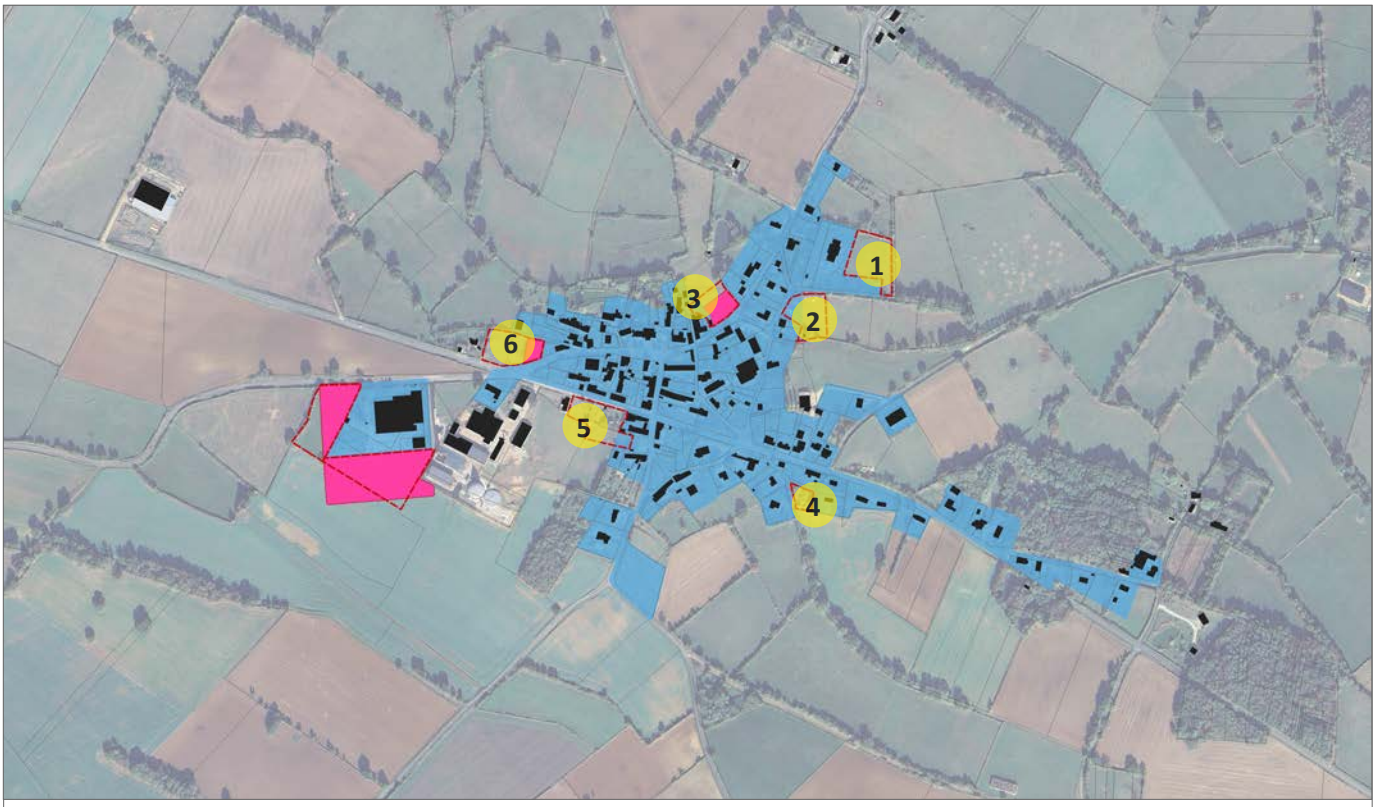


SECTEUR	ZA du Champ de la Berne, Léré		
SURFACE TOTALE	2,32 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Site sous compétence intercommunale		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non déclarée à la PAC.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies exigée et toute végétalisation des futures unités foncières est encouragée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

MÉNETOU-RÂTEL

La commune de Ménetou-Râtel fait état de la préidentification de 6 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé en raison de l'abandon du projet.

2 Le secteur n°2 a fait l'objet de permis au cours de la procédure d'élaboration du PLUi, rendant la continuité urbaine éligibile à la zone urbaine.

3 Le secteur n°3 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

4 Le secteur n°4 n'a pas été maintenu afin de limiter les développements en second rideau lorsque des sites plus structurants et intégrateurs peuvent accompagner le développement de la commune. Cela évite de fait de créer de nouvelles zones de frictions avec l'espace cultivé.

5 Le secteur n°5 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

6 Le secteur n°6 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	**Rue de l'Eglise**, Ménetou-Râtel		
SURFACE TOTALE	0,14 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre déclarée à la PAC bien qu'en inclusion de la poursuite bâtie.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au nord.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Route de Jars**, Ménetou-Râtel		
SURFACE TOTALE	0,08 ha	PROGRAMMATION	1 logement
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Préservation de la végétation existante		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre agricole déclarée à la PAC comme une praire, bien que celle-ci soit occupée pour du dépôt.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

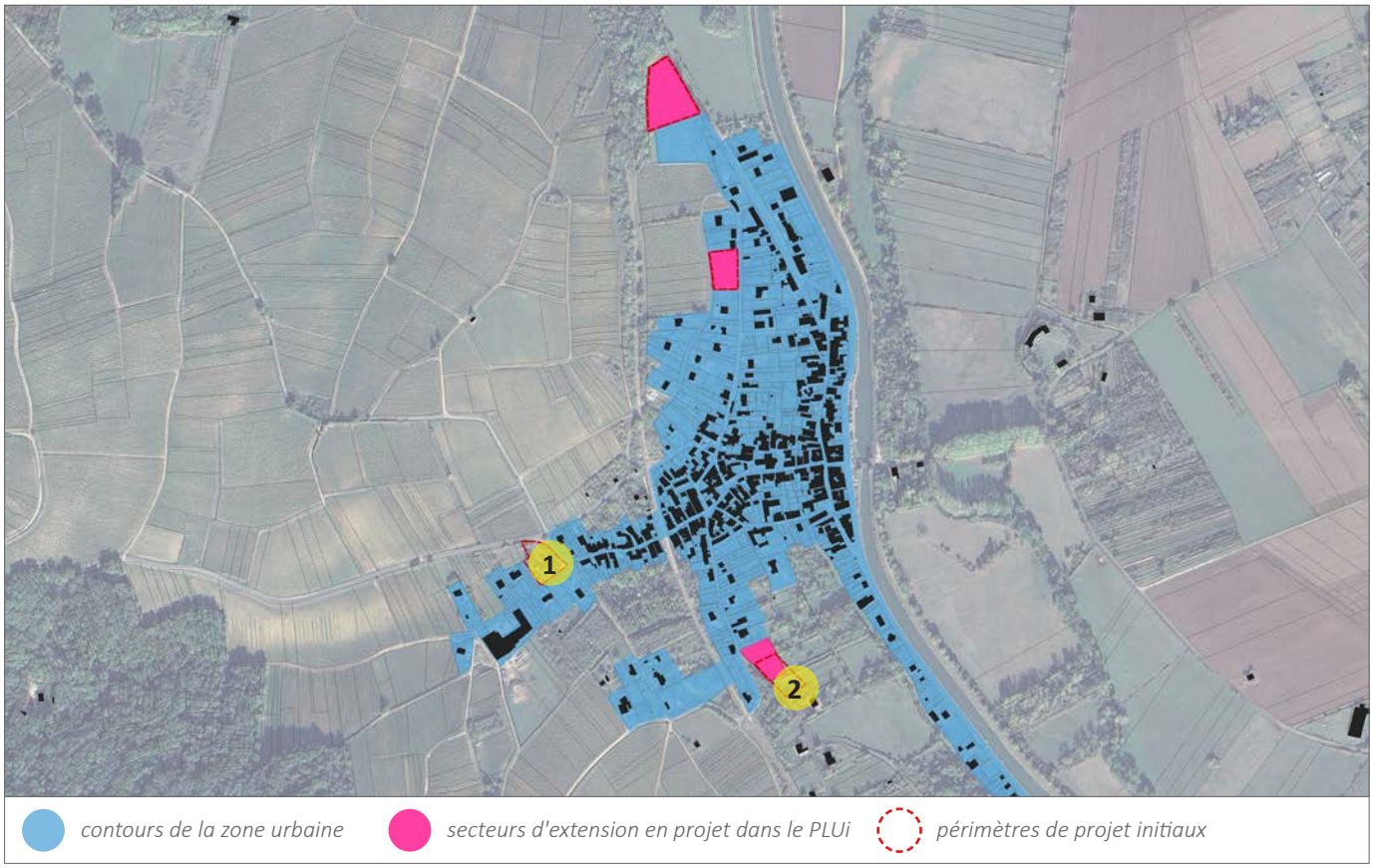


SECTEUR	**Plasti Tremp**, Ménetou-Râtel		
SURFACE TOTALE	1,45 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	- Le secteur de développement appartient à l'entreprise et fait partie de son projet d'évolution		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre déclarée à la PAC mais ne représentant qu'une partie infime d'un ensemble plus grand. Ce site est partiellement inutilisé par l'agriculture de part sa forme (exemple à l'est)
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies bocagères devront être créées sur les limites Est, Sud et Ouest.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants et en accompagnant une entreprise d'importance pour le Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

MÉNÉTRÉOL-SOUS-SANCERRE

La commune de Ménétréol-sous-Sancerre fait état de la préidentification de 4 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé pour deux raisons : d'une part il se trouve dans l'aire d'appellation AOC, ce qui en fait un secteur à ne pas privilégier dans les choix à opérer, mais il est surtout concerné par des risques environnementaux liés aux coulées de boues. Bien que ce site ne soit pas impacté par le PPR du Sancerrois, la réalités locales est toute autre.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	Chemin des Crots Blins, Ménétréol-sous-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,22 ha	PROGRAMMATION	2 logements

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR	
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Perspective sur le centre bourg
PARTICULARISME	- Site récemment planté sur la partie nord mais difficile vis-à-vis de l'ensemble habité alentour. Secteur concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre.

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG. Toutefois, inclus dans l'aire d'AOC, une partie est depuis peu planté en vigne mais difficile à exploiter à proximité des habitations.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La forte déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 50% à l'échelle des parcelles. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Chauvins, Ménétréol-sous-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,19 ha	PROGRAMMATION	2 logements

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR	
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable - En dehors des secteurs de risques
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservéeet intensifiée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

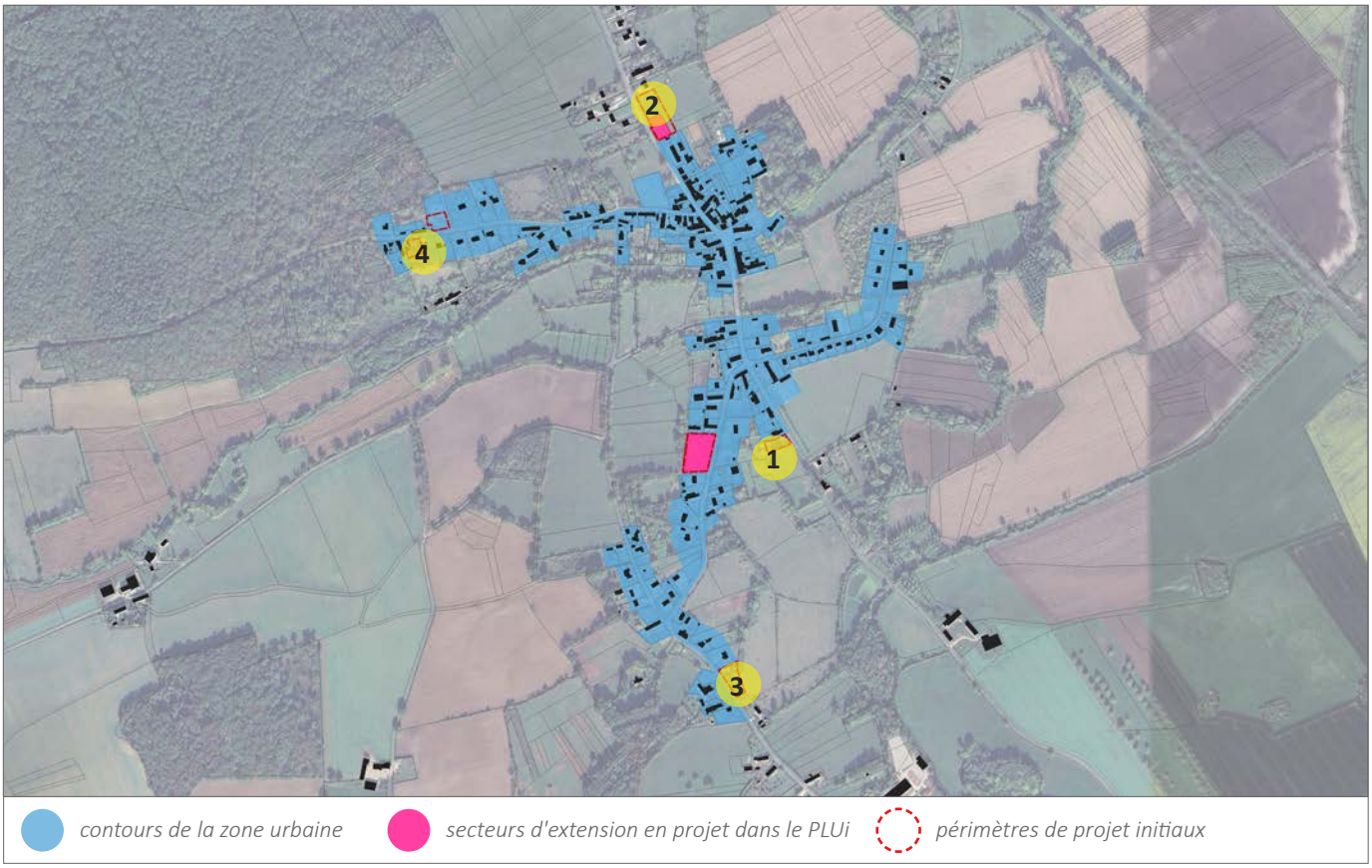


SECTEUR	**Activités économiques**, Ménétréol-sous-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,51 ha	PROGRAMMATION	activités et équipement
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le réemploi d'une friche - Accueillir du développement artisanal sur un secteur dédié		
PARTICULARISME	- Site en friche mais concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre - Secteur bien connecté aux réseaux de transport		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG et considérée en friche.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. A l'exception de la parcelle ciblée pour l'extension du cimetière, la végétation des espaces boisés devra être maintenue au maximum. Des haies bocagères pourront être créées en complément des arbres de hautes tiges.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que l'accès existe déjà et sera remobilisé et recalibré.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants. Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré.

SAINT-BOUIZE

La commune de Saint-Bouize fait état de la préidentification de 6 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé au regard de la présence du PPRi. Cela rend le secteur moins prioritaire et moins structurant dans le développement à envisagé sur la commune.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

3 Le secteur n°3 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

4 Le secteur n°4 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires et plus centraux dans le développement du territoire communal.



SECTEUR	**Route de Feux**, Saint-Bouize		
SURFACE TOTALE	0,38 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Préservation de la végétation existante - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Seul site concerné par le PPRi Loire mais uniquement par sa zone bleue nécessitant des dispositions d'aménagement spécifiques		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine et inclus au coeur d'une enclave à la continuité bâtie, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée dans la TVB mais se trouve inclus en zone bleue du PPRi Loire. Le secteur étant impacté par le PPR, les constructions devront en respecter les dispositions. Les haies présentes autour du secteur de projet (est, ouest et sud) devront être préservées au maximum du possible afin de préserver les fonctions écologiques et d'intégration visuelle.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

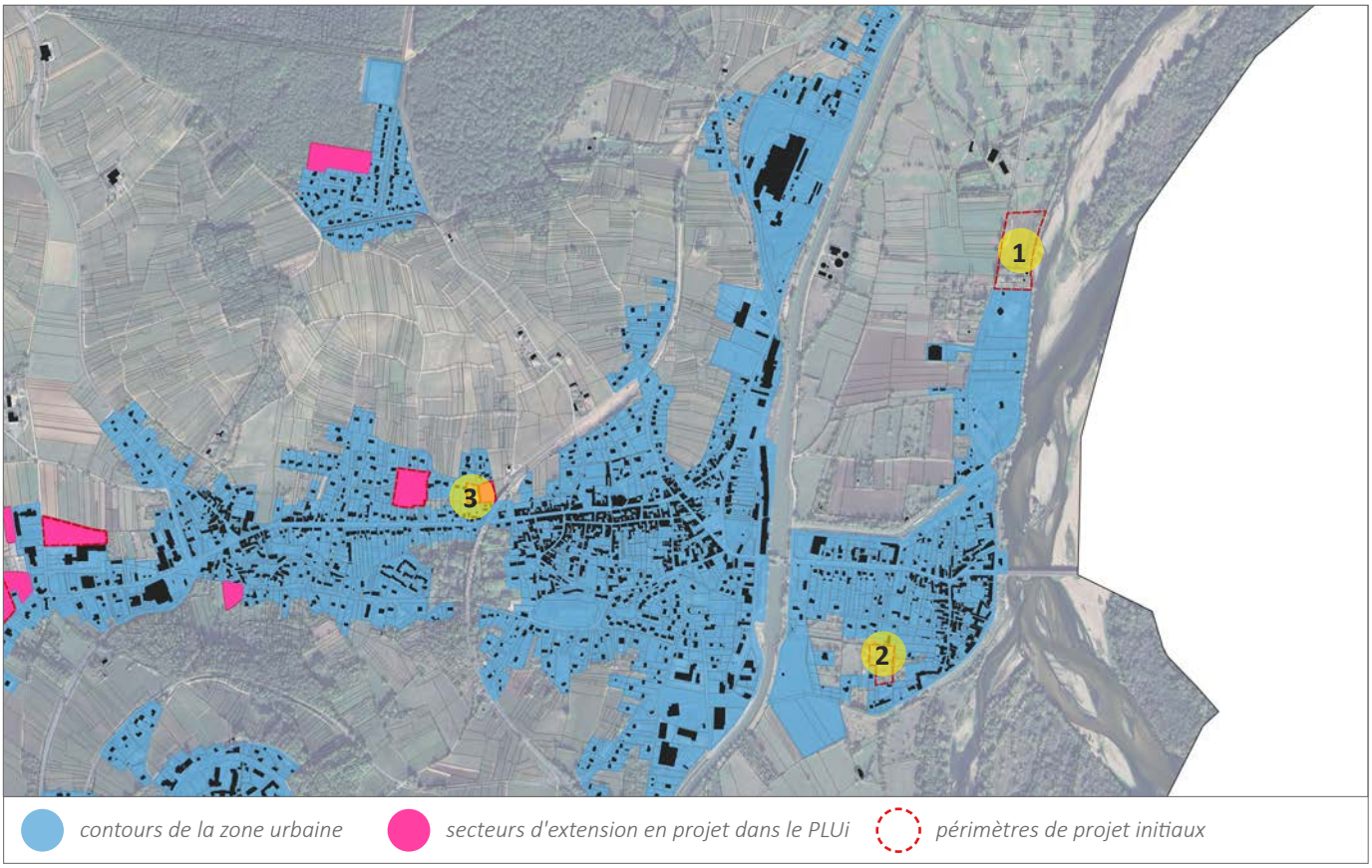


SECTEUR	**Les Rametons**, Saint-Bouize		
SURFACE TOTALE	0,11 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Aucun impact sur l'activité agricole - A proximité immédiate du centre-bourg		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservée et intensifiée. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SAINT-SATUR

La commune de Saint-Satur fait état de la préidentification de 5 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé par manque de projet.

2 Le secteur n°2 n'a pas été conservé puisqu'il est directement impacté par le PPRi et n'est pas à privilégier comparativement aux secteurs plus centraux de la commune.

3 Le secteur n°3 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal. A noter également que la présence de fonds de jardin indique la présence d'une rétention marquée.



SECTEUR	**Impasse des Batailles**, Saint-Satur		
SURFACE TOTALE	0,83 ha	PROGRAMMATION	10 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Perspective sur le centre bourg		
PARTICULARISME	- Site partiellement planté mais difficile à maintenir en vignes vis-à-vis du contexte habité alentour. Secteur concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG. Toutefois, inclus dans l'aire d'AOC, une partie est depuis peu planté en vigne mais difficile à exploiter à proximité des habitations.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire environnemental ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès. Une voie traversante sera créée.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.



SECTEUR	**Les Conduits**, Saint-Satur		
SURFACE TOTALE	0,20 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine		
PARTICULARISME	- Site concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre mais non planté et difficile à exploité vis-à-vis de l'ensemble habité alentour.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG. Toutefois, inclus dans l'aire d'AOC mais non planté et en intégration directe de l'urbanisation, ce site est difficile à exploiter proche de l'habitat.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site n'est concerné par aucun zonage réglementaire environnemental ni par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies seront à créer
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

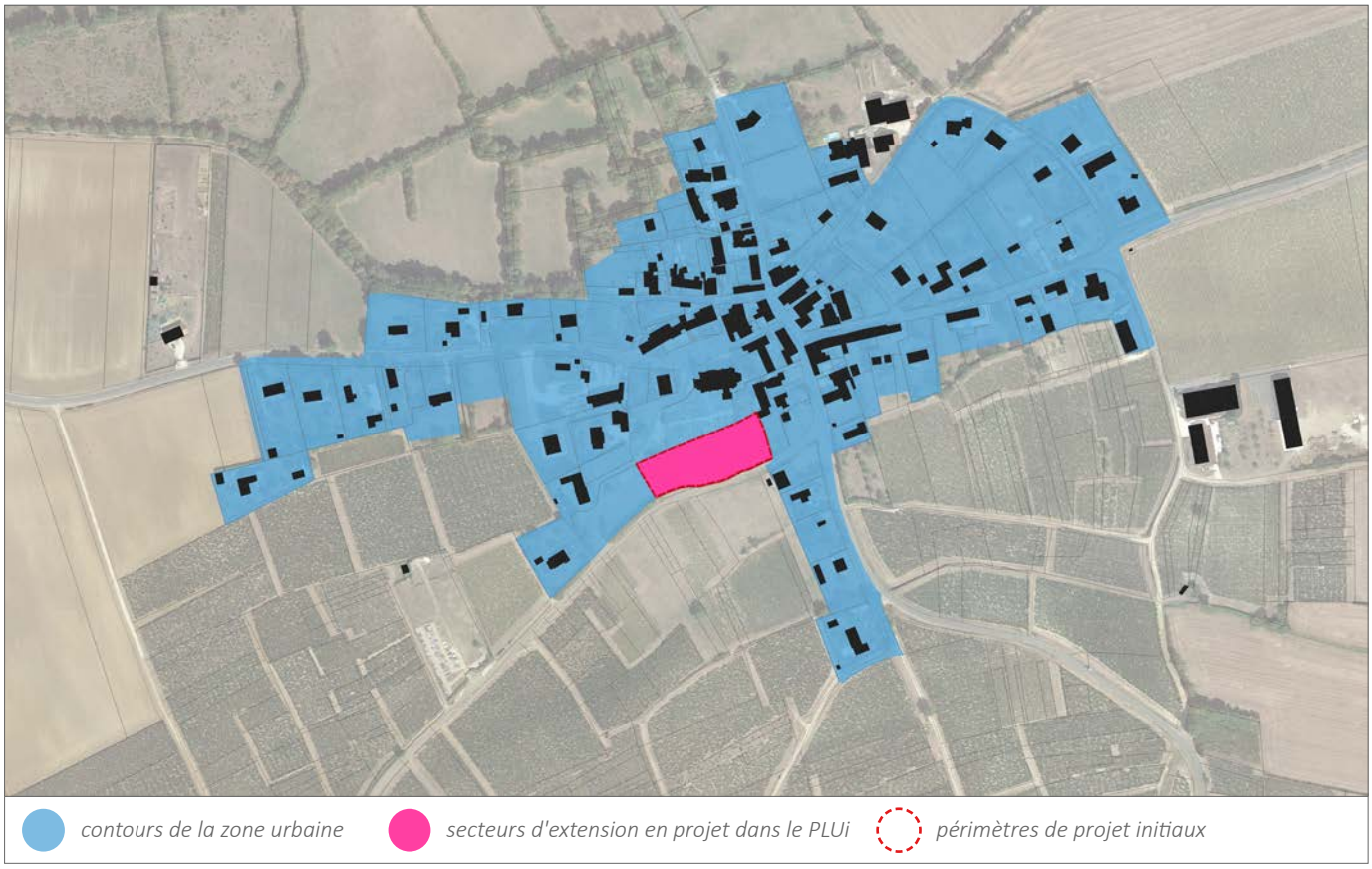


SECTEUR	La Forêt des Charnes, Saint-Satur		
SURFACE TOTALE	0,95 ha	PROGRAMMATION	13 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Consolidation d'un lotissement existant et structurant pour la commune		
PARTICULARISME	- Site entièrement boisé et soumis à des obligations de compensation lors de son aménagement		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage et s'inscrit en continuité des amorces créée. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG. Toutefois, le site est actuellement entièrement boisé et en lisière du bois des charnes.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale mais il appartient de fait à un ensemble écologique par le boisement qu'il constitue et bien que la proximité avec l'urbanisation atténue ses fonctions d'accueil faunistique. Des mesures fortes sont imposées : un maximum d'arbres devra pouvoir être conservé. En amont de l'opération, les mesures de compensation pour la suppression des arbres supprimés devront être identifiées.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements, d'autant que deux amorces préexistent.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SAINTE-GEMME-EN-SANCERROIS

La commune de Sainte-Gemme-en-Sancerrois fait état de la préidentification de 1 secteur de projet, parmi lesquels seul 1 secteur a été maintenu et identifié au règlement graphique du PLUi.



Les secteurs identifiés au règlement graphique ont déjà fait l'objet d'une préanalyse et aucun autre secteur n'a été préciblé en amont.

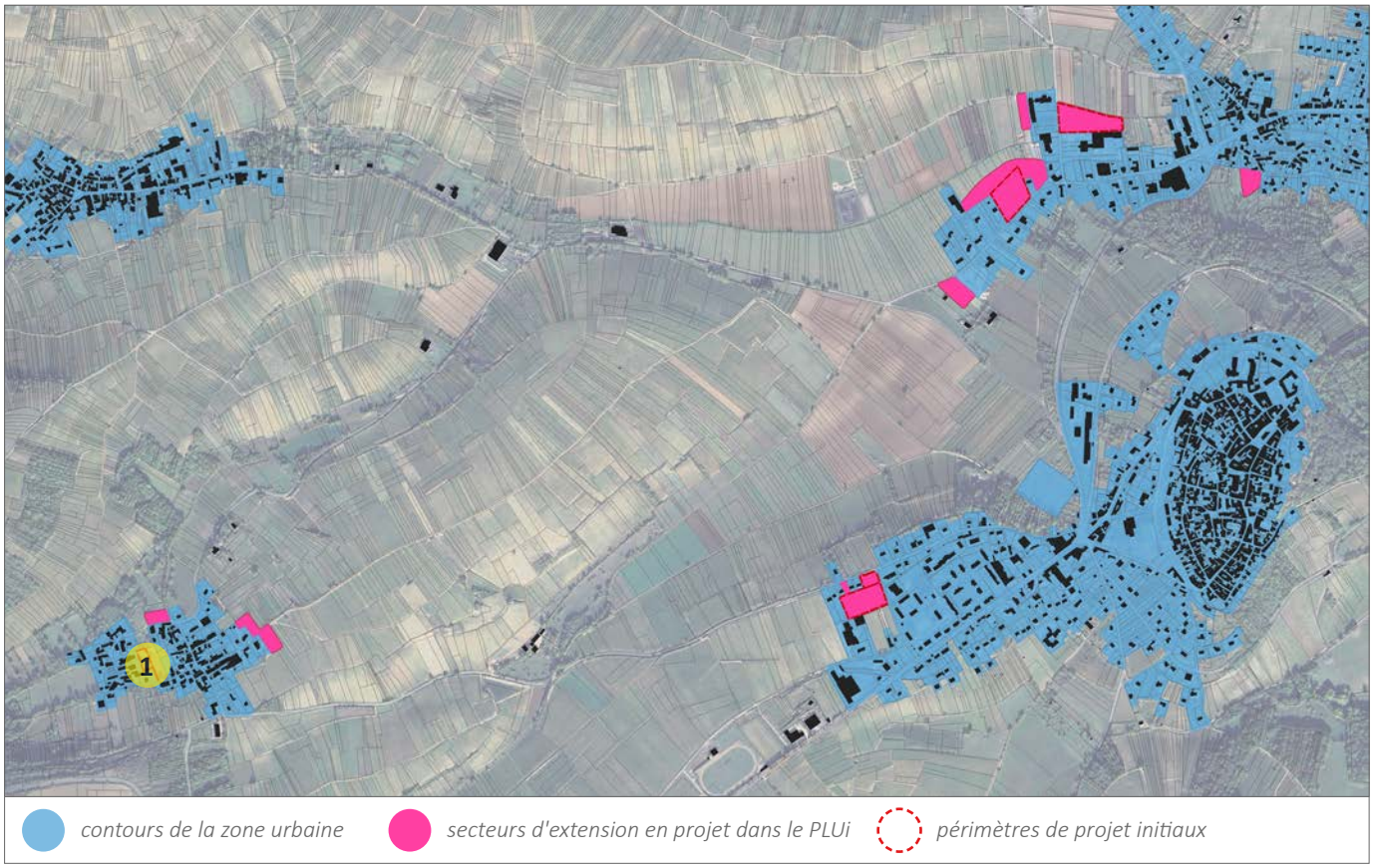


SECTEUR	**Route des Chaises**, Sainte-Gemme-en-Sancerrois		
SURFACE TOTALE	0,32 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	- Secteur inclus dans l'aire de protection des monuments historiques		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine, ce secteur évite le mitage. Actuellement, le site correspond à une terre non identifiée au RPG et en inclusion direct à l'enveloppe bâtie.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation présente sur le secteur de projet sera conservée et intensifiée. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SANCERRE

La commune de Sancerre fait état de la préidentification de 9 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 8 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 n'a pas été maintenu afinde préserver le caractère identitaire de cette partie interne à Assigny mais également parce que les terrains se trouvent dans l'aire d'appellation AOC, ce qui les rend moins prioritaires.



SECTEUR	Les Vallons, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,87 ha	PROGRAMMATION	12 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - Créer un quartier connecté au bourg		
PARTICULARISME	- Site concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre mais non planté et difficile à exploité vis-à-vis de l'ensemble habité alentour.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG. Toutefois, inclus dans l'aire d'AOC mais non planté et en intégration directe de l'urbanisation, ce site est difficile à exploiter proche de l'habitat.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée. Une intégration paysagère est attendue.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Amigny 1, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,15 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Amigny 2**, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,36 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Site concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre mais non planté et difficile à exploité vis-à-vis de l'ensemble habité alentour.		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG. Toutefois, inclus dans l'aire d'AOC mais non planté et en intégration directe de l'urbanisation, ce site est difficile à exploiter proche de l'habitat.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Une haie bocagère sera prévue sur les limites Est.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Fontenay**, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,26 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces - En dehors de l'aire d'appellation AOC Sancerre		
PARTICULARISME	- Site davantage rattaché au tissu bâti de Saint-Satur		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 30% à l'échelle des parcelles.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	La création de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative des flux de déplacements sur les voies sur lesquelles se feront les accès.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Gros, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,90 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Directement accolé à l'entreprise au sud nécessitant un développement		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant partiellement cultivé pour du blé tendre d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. L'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au nord.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire et d'accompagner le développement d'une entreprise existante.



SECTEUR	Activité des Chailloux, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,35 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Encadrement paysager à assurer dans un secteur à visibilité marquée		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.



SECTEUR	Les Franches, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,38 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies bocagères est imposée au Nord.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.



SECTEUR	Les Franches 2, Sancerre		
SURFACE TOTALE	1,40 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant partiellement cultivé en orge d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire et d'accompagner le développement d'une entreprise existante.

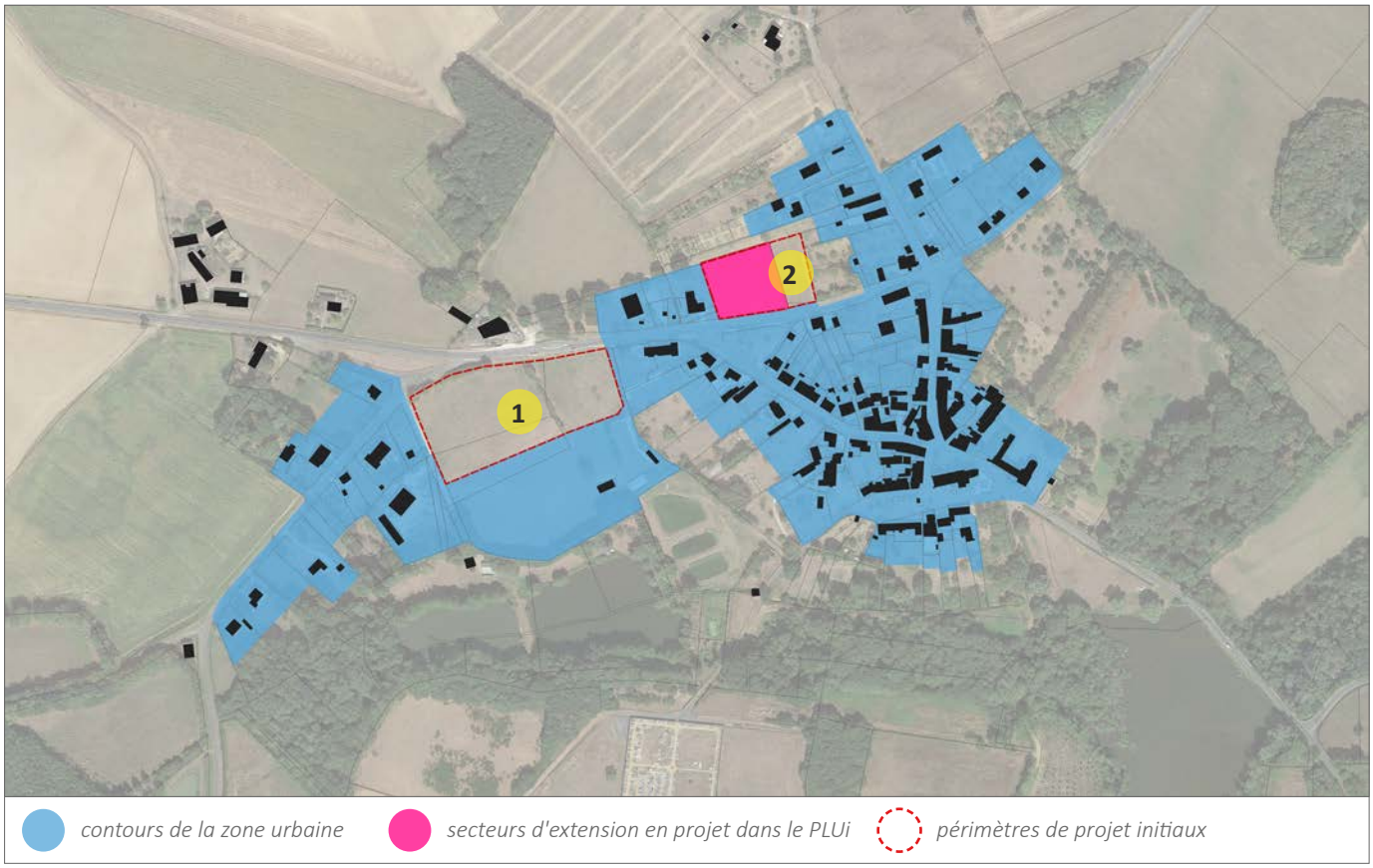


SECTEUR	**Les Franches 3**, Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,18 ha	**PROGRAMMATION**	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Directement accolé à l'entreprise à l'est nécessitant un développement		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire et d'accompagner le développement d'une entreprise existante.

SANTRANGES

La commune de Santranges fait état de la préidentification de 2 secteurs de projet, parmi lesquels seul 1 secteur a été maintenu et identifié au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé par manque de projet.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

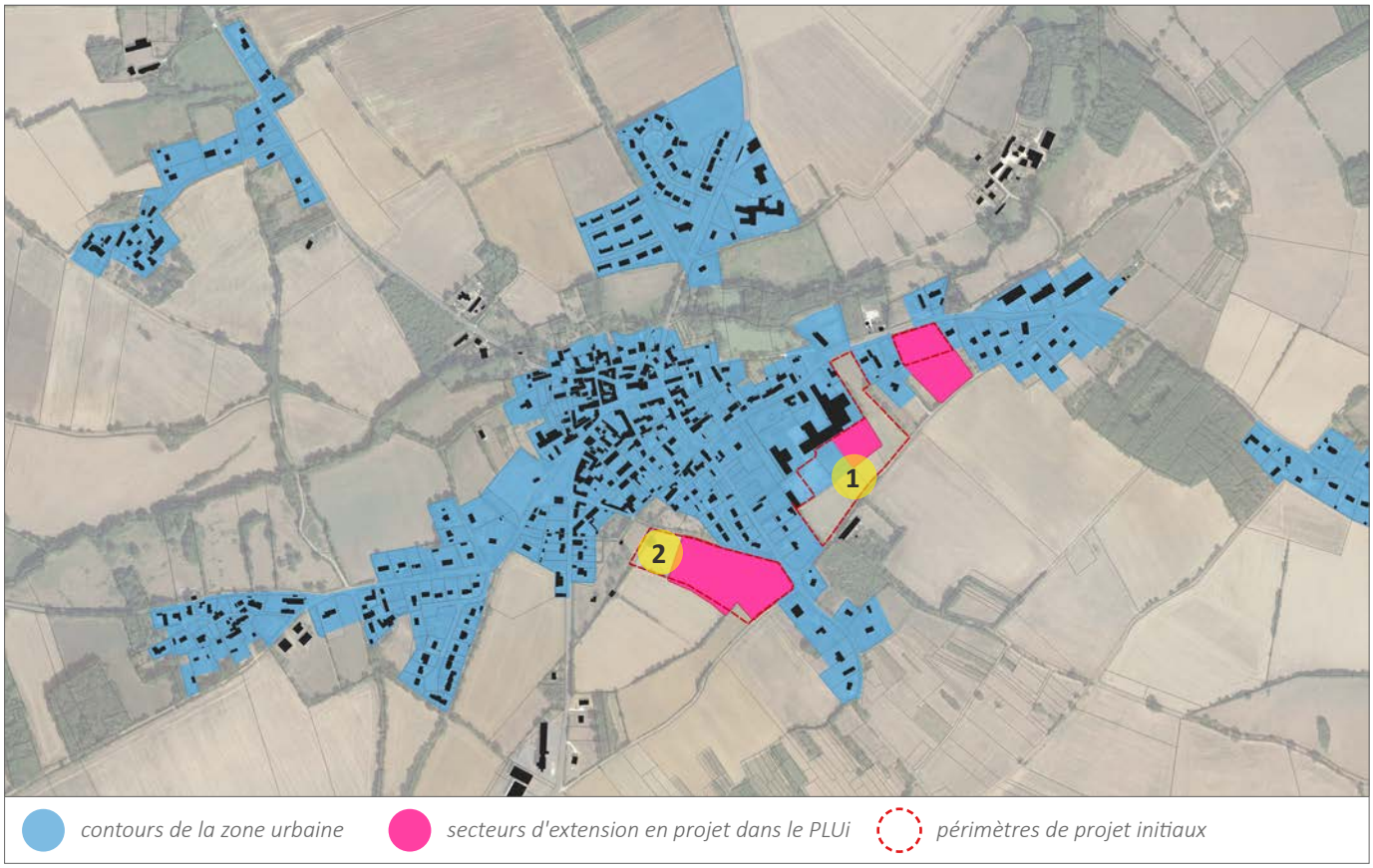


SECTEUR	Route de Vailly, Santranges		
SURFACE TOTALE	0,31 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée, notamment à l'Est et au Nord. La présence d'arbres de haute tige est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SAVIGNY-EN-SANCERRE

La commune de Savigny-en-Sancerre fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été réduit dans sa profondeur afin de répondre au projet, limiter la surconsommation d'espace et ne pas inclure dans le périmètre des espaces non mobilisés par le développement prévu.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit sur sa partie ouest afin de s'éloigner de la zone de risque constatée localement puisqu'une accumulation d'eau est visible lors des saisons hivernales dans la partie basse du terrain.



SECTEUR	**Les Grands Sorins**, Savigny-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	1,78 ha	PROGRAMMATION	22 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Diversité de la programmation typologique des logements pour un public multiples - Maintien du bocage alentours		
PARTICULARISME	- Secteur fortement réduit sur sa partie ouest afin d'éviter les secteurs plus sensibles quant au ruissellement		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé pour du blé tendre d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. L'ensemble bocager présent au sein du secteur de projet devra être préservée afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé et les aménagements prévus doivent composer avec ces continuités.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.



SECTEUR	**Les Plantes**, Savigny-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	1,01 ha	PROGRAMMATION	12 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Diversité de la programmation typologique des logements pour un public multiples - Maintien du bocage alentours - Créer un quartier connecté au bourg de la commune		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale. L'ensemble bocager présent au sein du secteur de projet devra être préservée afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé et les aménagements prévus doivent composer avec ces continuités.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Le rapport entre les différentes fonctions du bourg demeure équilibré. Ces logements sont l'occasion de renforcer la commune.

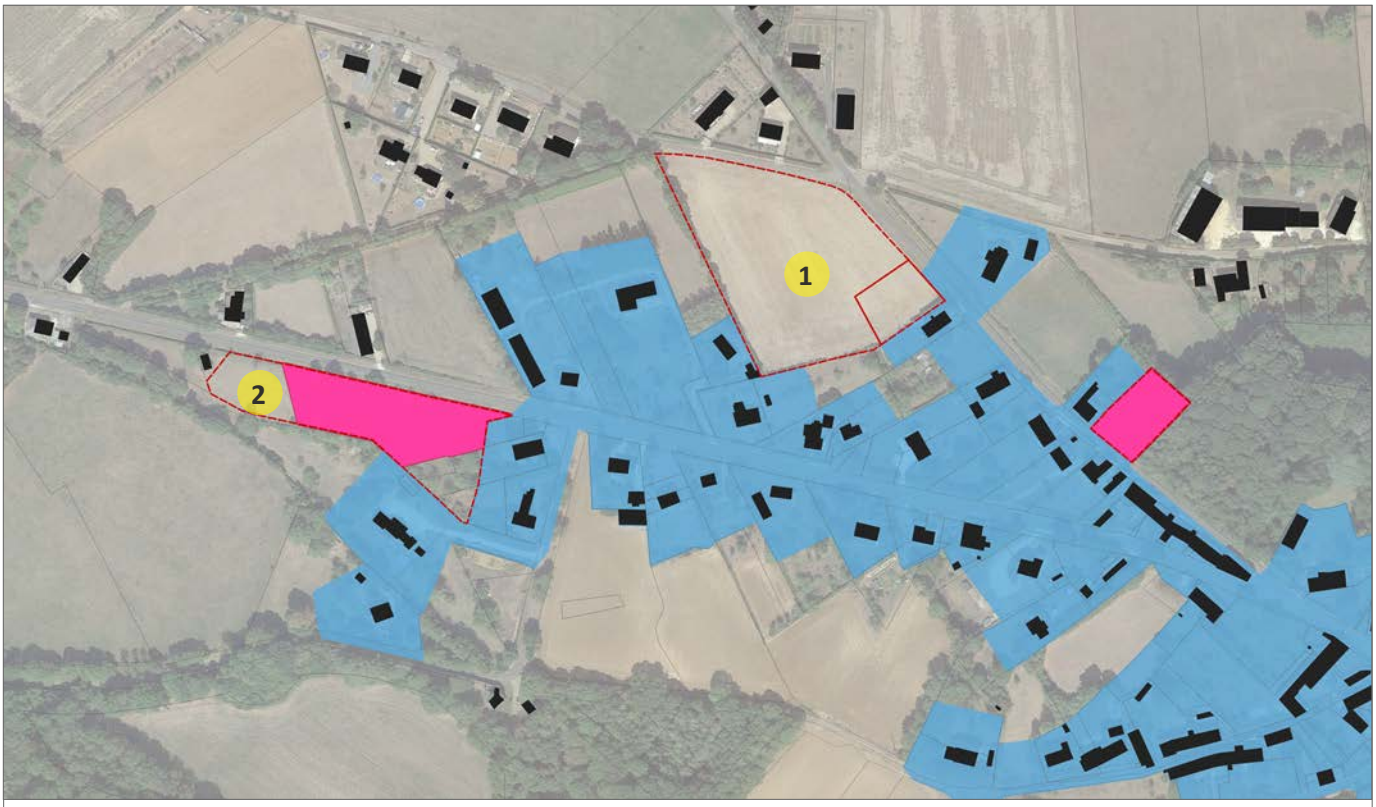


SECTEUR	**Bailly**, Savigny-en-Sancerre		
SURFACE TOTALE	0,37 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire		
PARTICULARISME	- Le secteur de développement appartient à l'entreprise et fait partie de son projet d'évolution		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant une prairie temporaire.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le tracé du site a drastiquement été réduit pour préserver les terres agricoles attenantes.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que les accès se feront directement depuis le site existant et sans nouvel accès sur le réseau.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants et d'accompagner une entreprise implantée.

SENS-BEAUJEU

La commune de Sens-Beaujeu fait état de la préidentification de 3 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 2 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal. A noter également que ce site se situe sur des parcelles cultivables de bonne qualité agronomique à maintenir.

2 Le secteur n°2 a été fortement réduit pour limiter le développement linéaires de l'urbanisation au strict nécessaire et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD et afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	Le Larray, Sens-Beaujeu		
SURFACE TOTALE	0,38 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Renforcement du bourg		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée et le maintien des continuités bocagères est obligatoire.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

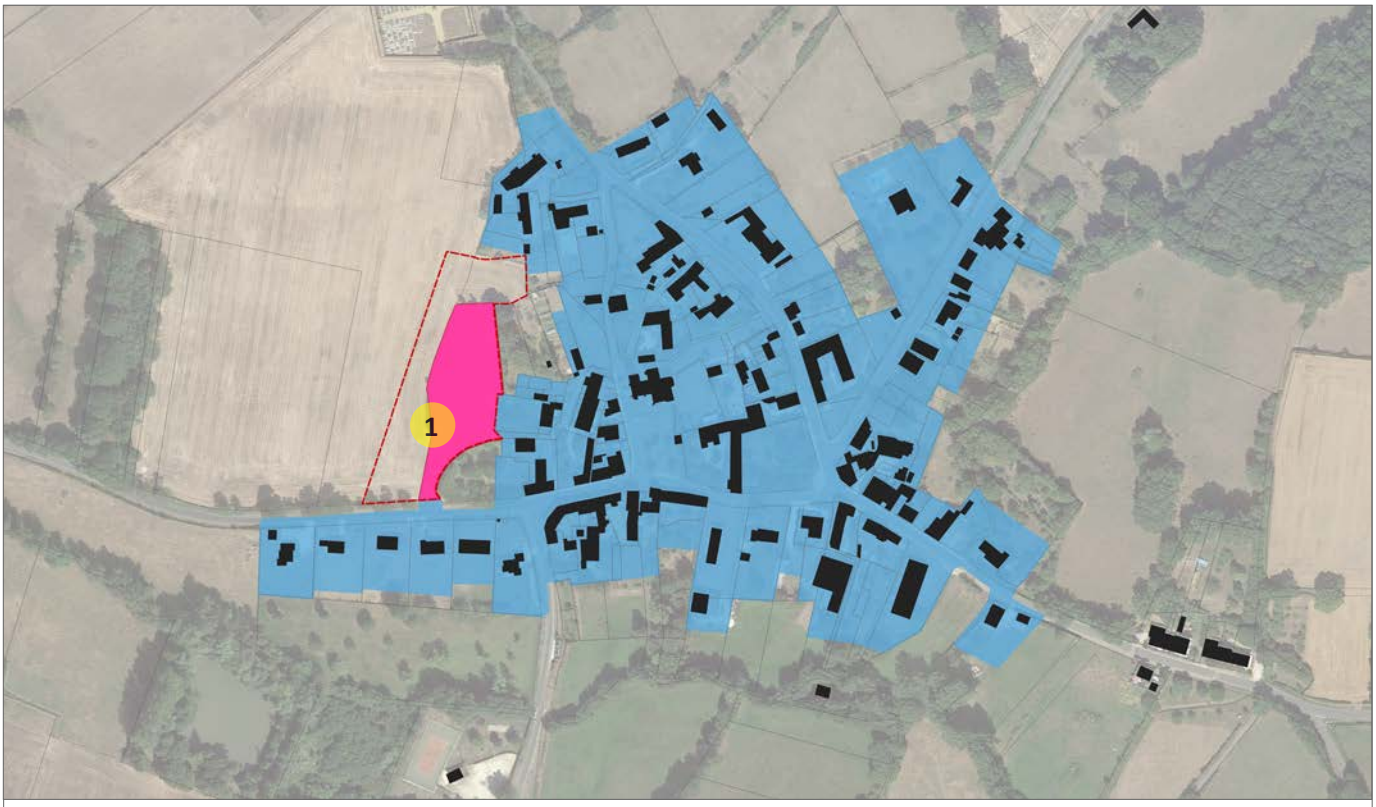


SECTEUR	Route de Boucard, Sens-Beaujeu		
SURFACE TOTALE	0,15 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Renforcement du bourg - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée, notamment à l'Est et au Nord. La présence d'arbres de haute tige est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SUBLIGNY

La commune de Subligny fait état de la préidentification de 1 secteur de projet, parmi lesquels seul 1 secteurs a été maintenu et identifié au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	**Rue de la Prée**, Subligny		
SURFACE TOTALE	0,38 ha	**PROGRAMMATION**	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Renforcement du bourg - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Terrain communal		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Les haies bocagères arborées seront préservées, et renforcées. Une haie bocagère devra être créée en limite Ouest afin de compléter le linéaire existant.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux. La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

SURY-EN-VAUX

La commune de Sury-en-Vaux fait état de la préidentification de 5 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 5 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.



SECTEUR	**Chemin de la Salle**, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0,23 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine - Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Aucune incidence agricole		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de la haie arborée existante située en limite Est. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Les Rondes**, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0,44 ha	PROGRAMMATION	5 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Proposer un aménagement d'ensemble menant à la création d'un groupement structurant		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant en jachère.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont suffisamment calibrés pour accueil la nouvelle population induite par l'aménagement de ce secteur.



SECTEUR	Chambré, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0,61 ha	PROGRAMMATION	8 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Les services et commerces sont suffisamment calibrés pour accueil la nouvelle population induite par l'aménagement de ce secteur.



SECTEUR	Ecrin des Vignes, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0,24 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Aucune incidence agricole		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Le maintien de la transition végétale matérialisée par la présence des haies entre le site et la zone non habitée est imposé à l'ouest.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	L'accueil de logements ne sera pas génératrice d'une augmentation significative de flux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

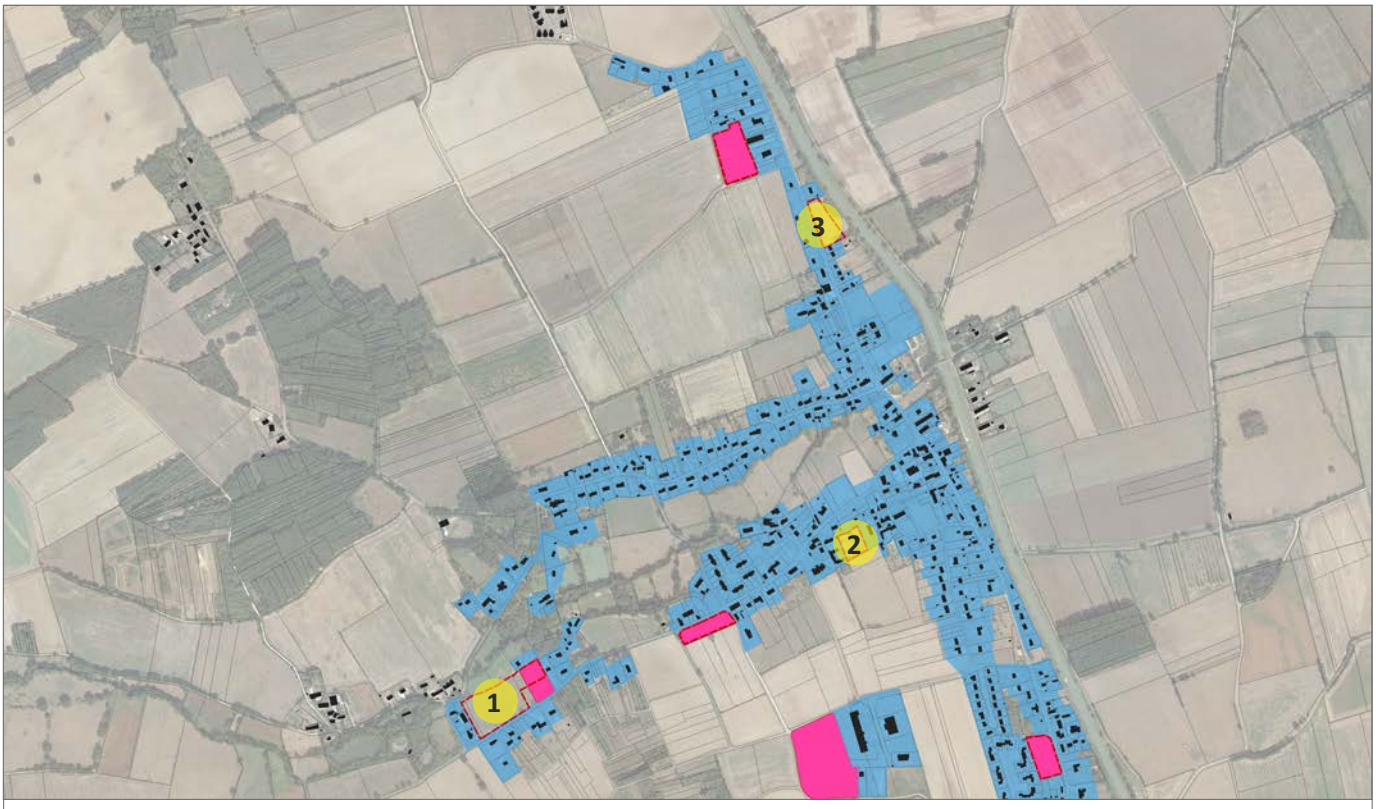


SECTEUR	**ZA des Quatre Routes**, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0,52 ha	**PROGRAMMATION**	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur impacte une parcelle agricole déclarée au RPG2023 comme un culture de blé tendre.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Pour atténuer l'impact paysager des futures constructions il est attendu, à minima, un projet de végétalisation sur les limites Ouest et Nord.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

SURY-PRÉS-LÉRÉ

La commune de Sury-prés-Léré fait état de la préidentification de 5 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace. De plus, un projet agricole a vu le jour sur la partie ouest du secteur et se doit donc d'être maintenu en zone agricole dédiée.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

3 Le secteur n°3 n'a pas été conservé notamment pour des raisons intrinsèques au terrain puisque, historiquement, ce terrain était le réceptacle des déchets communaux, et il présente aujourd'hui un sous-sol pollué. Ce site n'a pas été jugé prioritaire.



SECTEUR	**Route de Savigny**, Sury-prés-Léré		
SURFACE TOTALE	0,45 ha	PROGRAMMATION	4 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé pour du blé tendre d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation existante, et notamment les haies bocagères, devra être conservée et complétée. La mise en place d'une transition végétalea avec l'espace cultivée est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Montrafaut**, Sury-prés-Léré		
SURFACE TOTALE	0,45 ha	PROGRAMMATION	5 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Densifier au cœur de l'enveloppe urbaine		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé pour du blé tendre d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. L'alignement d'arbres sur la route de Savigny est à maintenir.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (32% dans les pôles (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

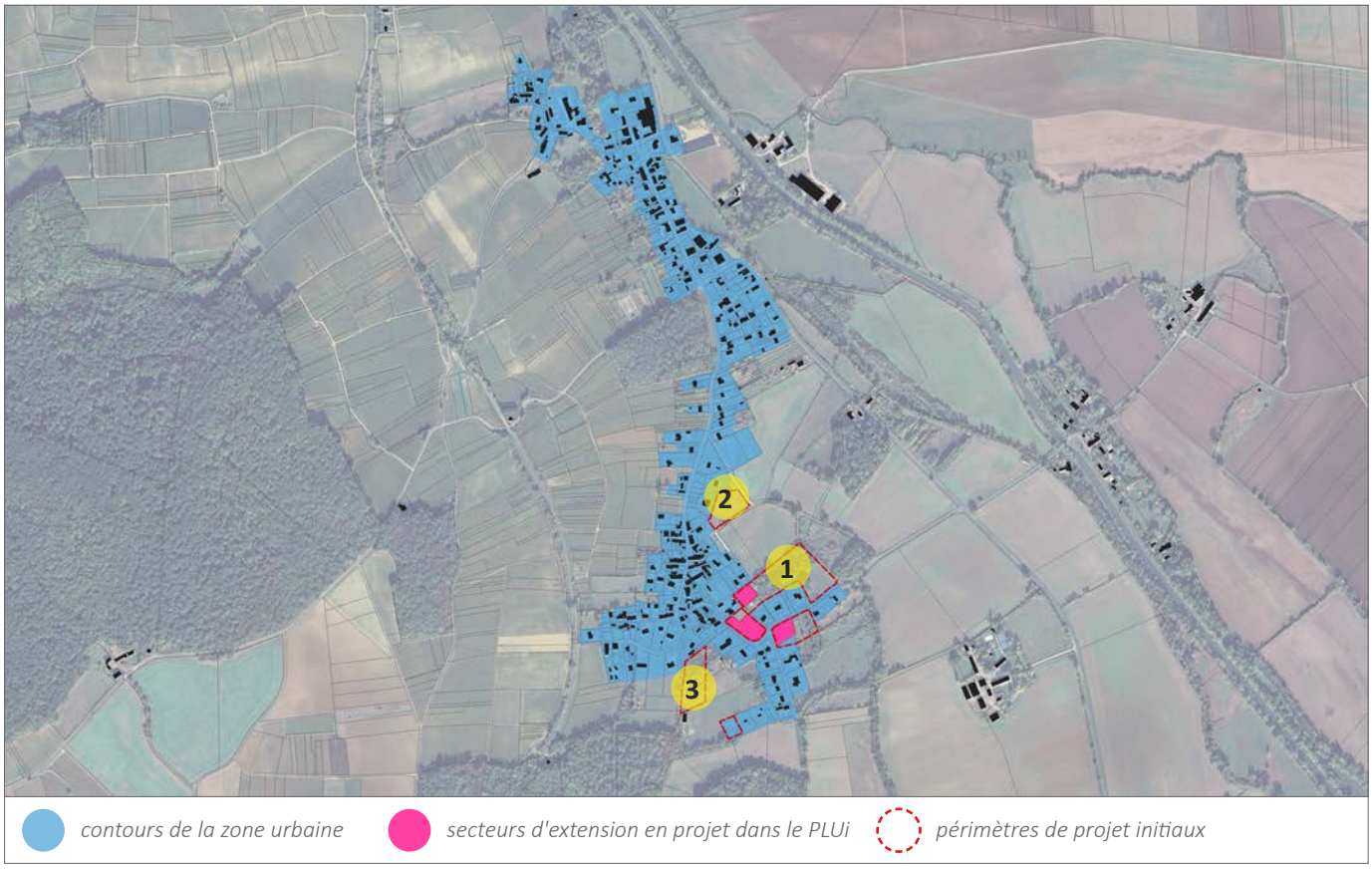


SECTEUR	**ZA de Sury-prés-Léré**, Sury-prés-Léré		
SURFACE TOTALE	0,98 ha	**PROGRAMMATION**	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement des zones d'activités du territoire - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	- Terrain communal - Amorce viaire existante		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Essentiellement pour des questions paysagères, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est recommandée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

THAUVENAY

La commune de Thauvenay fait état de la préidentification de 6 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

2 Le secteur n°2 a été maintenu en zone agricole, notamment en raison de ses qualités cultivables qu'il convient de maintenir.

3 Le secteur n°3 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés, d'autant que l'accessibilité à ce site n'est pas évident.



SECTEUR	Champ du Bois Sud, Thauvenay		
SURFACE TOTALE	0,29 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Proposer des stationnements de coeur de bourg - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricoles cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme une prairie mais qui reste difficile à exploiter.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation existante devra être conservée et complétée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune. La création d'un stationnement apportera même un avantage dans la fluidité des flux communaux.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Chemin du Mai, Thauvenay		
SURFACE TOTALE	0,18 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation existante faisant les lisières du secteur de projet devront être conservées au maximum. Il est demandé de compléter cet ensemble bocager
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Champ du Bois Nord**, Thauvenay		
SURFACE TOTALE	0,13 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - S'inscrire dans un environnement calme et agréable		
PARTICULARISME	- Accessibilité par une voie communale		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Le maintien des deux arbres remarquables identifiés en bordure est encouragé.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

THOU

La commune de Thou fait état de la préidentification de 1 secteur de projet, parmi lesquels seul 1 secteur a été maintenu et identifié au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

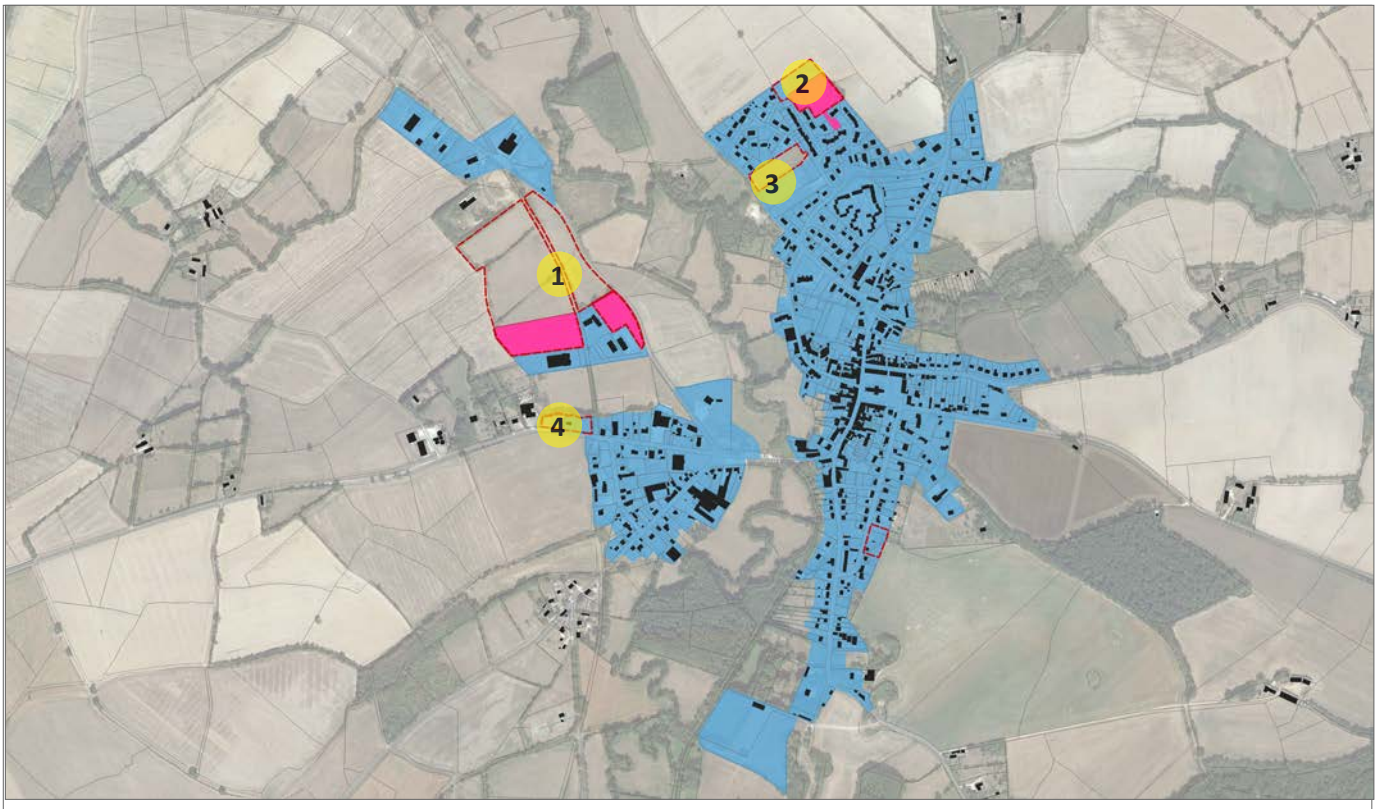


SECTEUR	**Les Bunières**, Thou		
SURFACE TOTALE	0,49 ha	**PROGRAMMATION**	5 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel - Renforcement du bourg - Maintien du bocage		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG ou en jachère.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La haie bocagère présente au coeur du site pourra être maintenue au maximum. La végétation existante en périphérie et au coeur du secteur devra être majoritairement préservée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les nouveaux logements qui prendront place sur ce secteur ne généreront pas une augmentation des flux de déplacements susceptible de nuire à la bonne circulation sur la RD. Par ailleurs l'aménagement sur cet axe sera sécurisé.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

VAILLY-SUR-SAULDRE

La commune de Vailly-sur-Sauldre fait état de la préidentification de 5 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 3 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



contours de la zone urbaine *secteurs d'extension en projet dans le PLUi* *périmètres de projet initiaux*

1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet économique mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet résidentiel sur un terrain communal mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

3 Le secteur n°3 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

4 Le secteur n°4 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.



SECTEUR	Le Tremblai, Vailly-sur-Sauldre		
SURFACE TOTALE	0,74 ha	PROGRAMMATION	9 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Finalisation du lotissement communal - Créer un espace public		
PARTICULARISME	- Terrain communal		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Des haies bocagères seront à créer
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune. La création d'une liaison douce incite à des déplacements sans émission de GES et sans consommation d'énergie.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	ZA Coeur de Lys Est, Vailly-sur-Sauldre		
SURFACE TOTALE	0,64 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG. Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies bocagères (essences variées) devra être mise en place
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

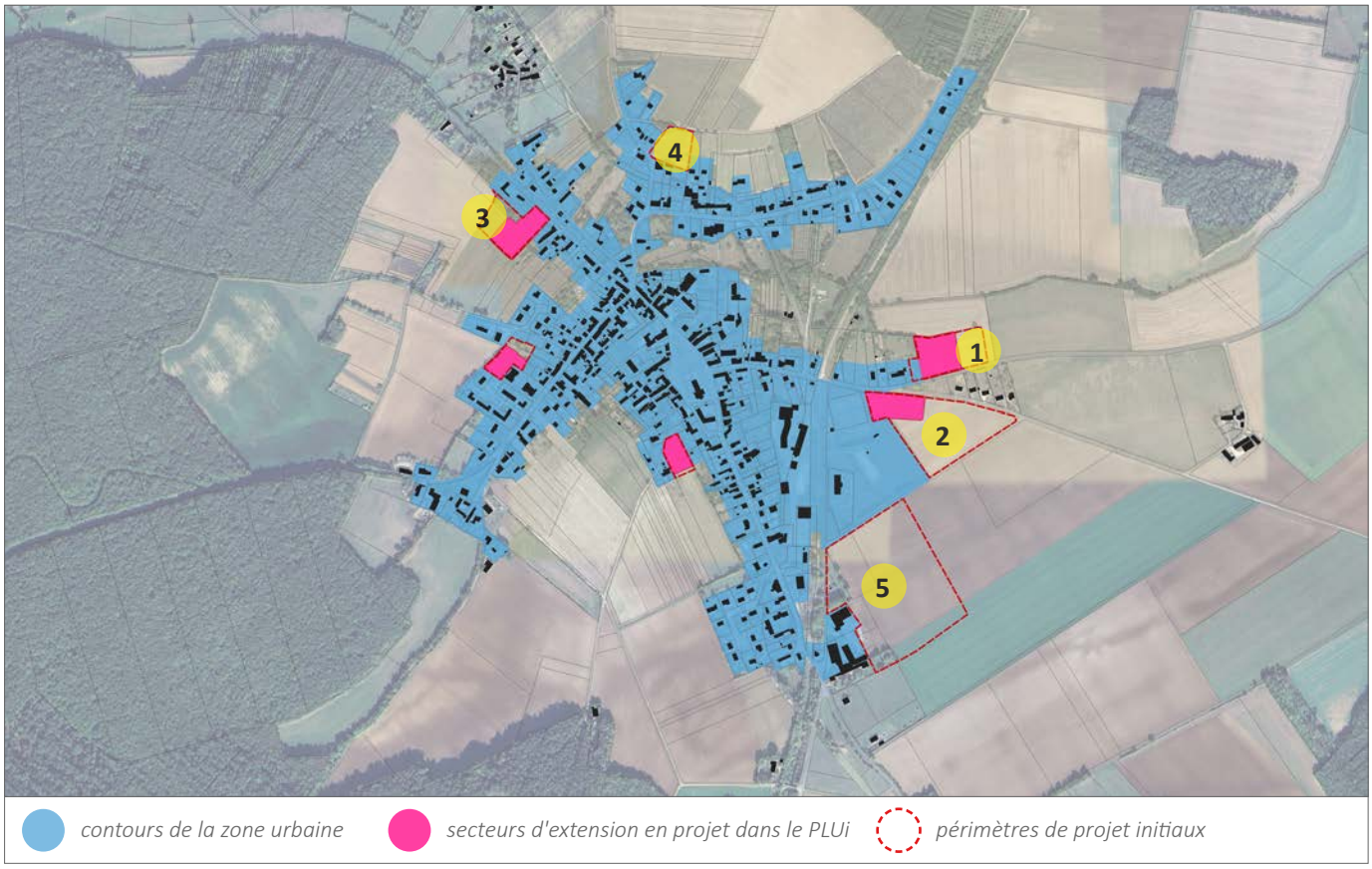


SECTEUR	**ZA Coeur de Lys Ouest**, Vailly-sur-Sauldre		
SURFACE TOTALE	1,38 ha	**PROGRAMMATION**	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'activité économique dans une commune pôle. - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG mais semble en poursuite directe avec les espaces cultivés.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies bocagères (essences variées) devra être mise en place
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire, d'autant que des amorces préxistent
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

VEAUGUES

La commune de Veaugues fait état de la préidentification de 7 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 5 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet résidentiel mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet économique mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

3 Le secteur n°3 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet économique mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

4 Le secteur n°4 n'a pas été maintenu pour de multiples raisons, à commencer par la présence du site dans l'aire d'appellation AOC. De plus, ce secteur connait une certaine déclivité et n'est accessible que par la route départementale, ce qui apporte des difficultés d'aménagement qui peuvent être évités ailleurs.

5 Le secteur n°5 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.



SECTEUR	La Prairie, Veaugues		
SURFACE TOTALE	0,60 ha	PROGRAMMATION	7 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Créer un quartier connecté au bourg		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricole cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé en blé tendre d'hiver.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies bocagères entre le site et la zone non habitée est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Le Bois Garceau, Veaugues		
SURFACE TOTALE	0,54 ha	PROGRAMMATION	6 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Créer un quartier connecté au bourg - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières et la zone non habitée est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Taureau, Veaugues		
SURFACE TOTALE	0,25 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Créer un quartier connecté au bourg - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Le site est accolé au programme Age & Vie qui n'apparait pas sur la photographie aérienne		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Champs Noirs, Veaugues		
SURFACE TOTALE	0,27 ha	PROGRAMMATION	3 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricole cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé en blé tendre de printemps.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La végétation existante, notamment au Nord Est, devra être conservée et complétée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (26% dans les centralités (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

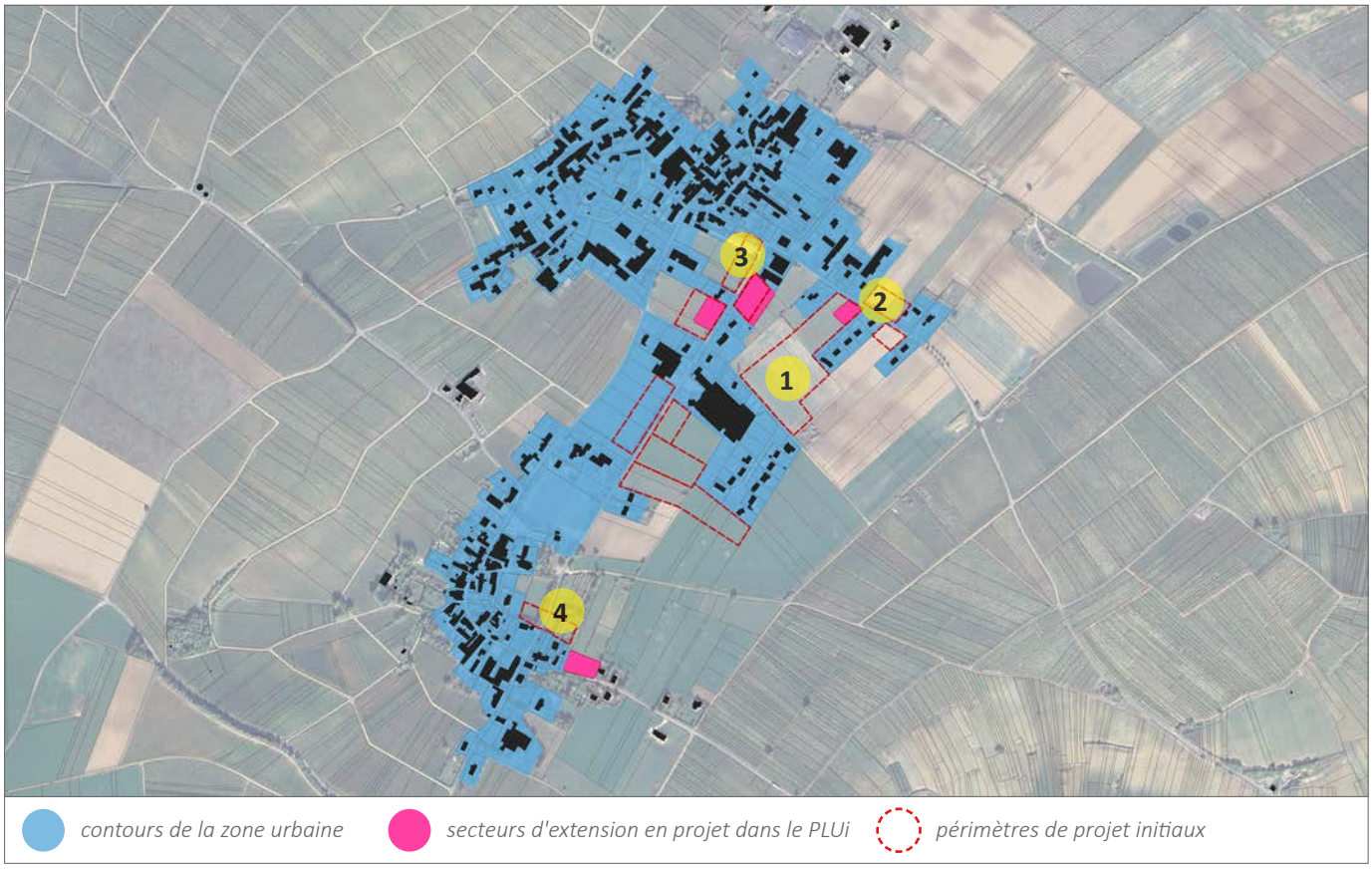


SECTEUR	**Activités économiques**, Veaugues		
SURFACE TOTALE	0,51 ha	**PROGRAMMATION**	Activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Développer l'activité économique dans une centralité - Favoriser la création d'emplois sur le territoire - Offrir du potentiel sur un axe visible		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricole cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant cultivé en jachère.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies bocagères (essences variées) devra être mise en place. La végétation existante et le fossé au Nord seront conservés.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur à vocation d'activités économiques.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

VERDIGNY

La commune de Verdigny fait état de la préidentification de 9 secteurs de projet, parmi lesquels seuls 4 secteurs ont été maintenus et identifiés au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.

2 Le secteur n°2 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

3 Le secteur n°3 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.

4 Le secteur n°4 n'a pas été maintenu pour ne pas encourager les développements linéaires de l'urbanisation et en accord avec les attentes formulées en ce sens dans le PADD. Des secteurs plus structurants et donc plus prioritaires ont été privilégiés.



SECTEUR	Les Champs Calons, Verdigny		
SURFACE TOTALE	0,10 ha	PROGRAMMATION	1 logement
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La présence d'arbres de haute tige est conseillée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Les Prés Salmons, Verdigny		
SURFACE TOTALE	0,16 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	-		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricole cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG l'identifie comme étant en jachère, bien qu'inclus dans un espace habité.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Les Trois Poiriers**, Verdigny		
SURFACE TOTALE	0,16 ha	PROGRAMMATION	2 logements
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet déjà constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	En accroche urbaine en bordure de parcelle agricole cultivée, ce secteur évite le mitage. Le RPG identifie ce secteur comme étant en jachère, bien qu'inclus dans un espace habité.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le secteur et l'espace agricole est conseillé. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

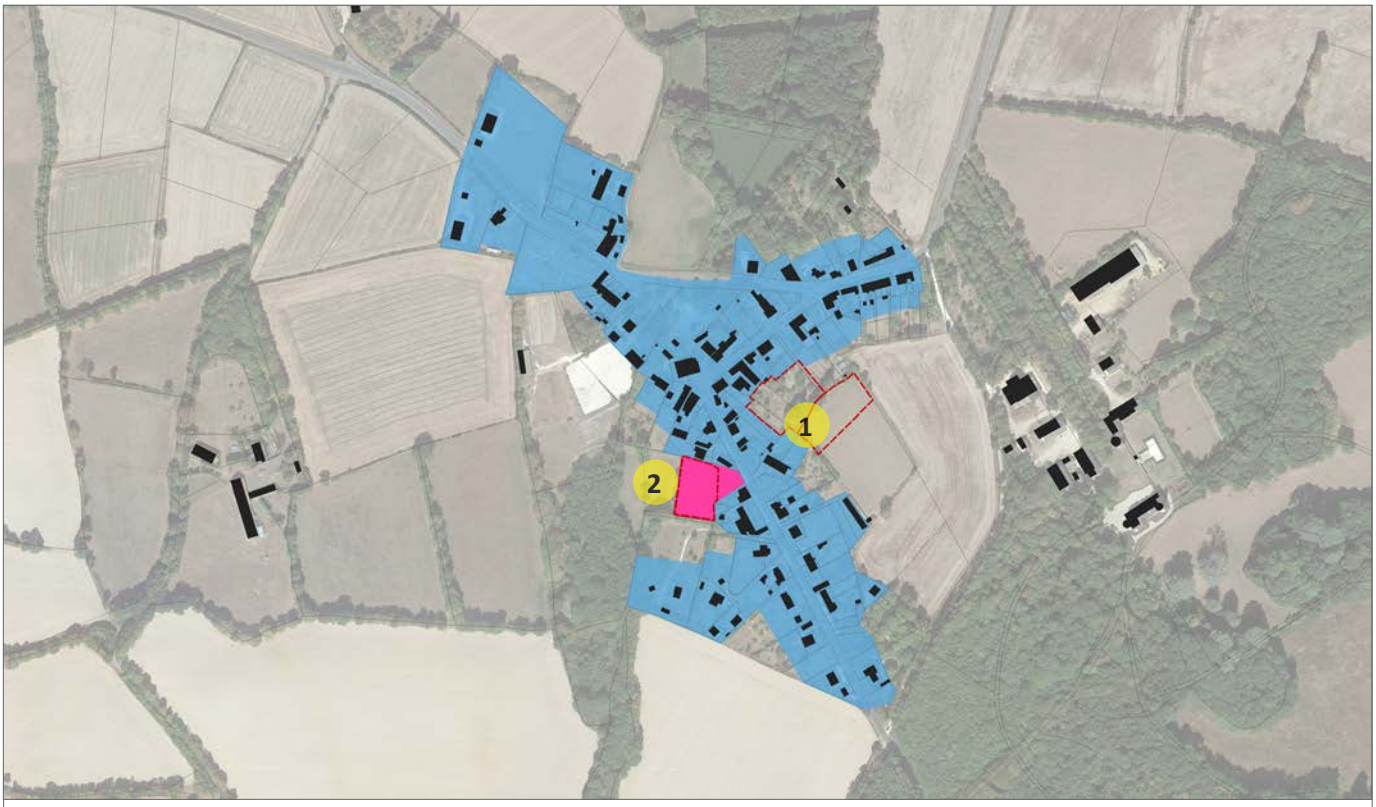


SECTEUR	**Activités verdignaciennes**, Verdigny		
SURFACE TOTALE	0,32 ha	PROGRAMMATION	activités économiques
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR			
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Permettre le développement d'une entreprise du territoire - Favoriser la création d'emplois sur le territoire		
PARTICULARISME	- Le site fait déjà l'objet d'un projet déjà constitué		

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Toute végétalisation des futures unités foncières est encouragée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Dans le cadre d'une réduction de la consommation d'espaces de 50%, l'enveloppe à destination des activités économiques a été réduite au strict minimum.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les voiries desservant le site sont en capacité d'accueillir les éventuels flux supplémentaires générés par l'aménagement de ce secteur à vocation d'activités économiques.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	L'aménagement de ce secteur vise à renforcer l'activité économique sur le territoire, créant par la même occasion des emplois pour les habitants.

VILLEGENON

La commune de Villegenon fait état de la préidentification de 2 secteurs de projet, parmi lesquels seul 1 secteur a été maintenu et identifié au règlement graphique du PLUi.



1 Le secteur n°1 a été supprimé afin s'adapter aux enjeux de modération de la consommation d'espace, et au profit de secteurs plus prioritaires dans le développement du territoire communal.

2 Le secteur n°2 a été largement réduit afin de maintenir un accompagnement du projet mais en s'adaptant aux obligations quant à la modération de la consommation d'espace.



SECTEUR	Le Bourg, Villegenon		
SURFACE TOTALE	0,27 ha	PROGRAMMATION	2 logements

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU SECTEUR	
APPORTS POSITIFS DU PROJET	- Répondre au besoin en logements - A proximité immédiate du centre-bourg, des équipements, services et commerces - Inclusion dans le tissu bâti résidentiel
PARTICULARISME	- Ecrin de verdure séparé de l'espace cultivé - Arbre remarquable à conserver en entrée de site

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières est imposée.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	46% de la production de logements se fera en densification, limitant ainsi la consommation d'espace (33% dans les communes actives (hors renouvellement)).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les flux de déplacements générés par l'urbanisation de ce secteur n'auront pas d'incidence notable sur le réseau viaire de la commune.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ces quelques logements ne modifieront pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

2.3 LES SECTEURS DE PROJET AU REGARD DE L'AIRE D'APPELLATION

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est concernée par l'aire délimitée de l'AOC Sancerre qui est estimée comme plantée à 99%. Cette réalité du terroir du Sancerrois doit être considérée avec attention et l''INAO est particulièrement attentive à la protection des terrains délimités en aire d'appellation. Reconnus pour leurs qualités propres, ils constituent en effet un patrimoine limité, non transférable et non reproductible qu'il convient de préserver pour l'avenir, au-delà des parcelles actuellement plantées en vigne.

Dans le projet de PLUi, une attention particulière a donc été menée afin d'éviter au maximum les développements impactant des terrains inclus dans l'aire d'appellation et étant soient plantés soient susceptibles de l'être dans de bonnes conditions avec pour objectif chiffré sous-jacent d'impacter moins de 1% de la surface de l'aire identifiée sur le territoire. De plus, cela va dans le sens de la démarche engagée par le territoire puisqu'une étude paysagère a été menée depuis 2020 pour déterminer la définition d'un périmètre de classement, visant en premier lieu les communes de la zone AOC Sancerre. Le caractère pittoresque du paysage pourrait cependant être considéré dans un ensemble continu plus vaste. La démarche aboutira au classement d'un secteur déterminé et protégé par des mesures contribuant à maintenir ses qualités remarquables en dehors des zones urbanisées. La labellisation site classé loi 1930 est un préalable à la candidature du site « collines du Sancerrois, territoire de l'AOC et le piton de Sancerre » au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le territoire intercommunal est concerné par l'aire d'appellation AOC Sancerre sur 3 479 hectares.

Sur les 13 communes concernées par la délimitation, seules 3 ciblent des secteurs de développement situés dans l'aire d'appellation : Sancerre, Saint-Satur et Ménétréol-sous-Sancerre. Une raison unique l'explique : les secteurs de développement sont nécessairement identifiés en accroche urbaine et ces trois communes voient leur coeur de village ceinturé par l'aire d'appellation ou contraint sur leurs seuls secteurs libres par le Plan de prévention des risques.

Chacune de ces trois communes présente deux secteurs impactant partiellement ou totalement l'aire d'apellation avec les spécificités suivantes :

> Saint-Satur- Impasses des Batailles : entièrement cadré par les espaces habités, le site est difficile d'exploitation pour les vignes. Moins d'un quart de sa surface est aujourd'hui planté.

> Saint-Satur- Les Conduits : le site, en friche, est cadré par l'urbanisation et difficile à exploiter pour les vignes.

> Ménétréol-sous-Sancerre- Activités économiques : le site est une friche qui ne peut pas être plantée.



> Ménétréol-sous-Sancerre - Chemin des Crots Blins : entièrement cadré par les espaces habités, le site est difficile d'exploitation pour les vignes. Un tiers de sa surface a été récemment planté.

> Sancerre- Les Vallons : entièrement cadré par les espaces habités, le site n'est pas planté.

> Sancerre - Amigny 2 : entièrement cadré par les espaces habités, le site n'est pas planté.

Au total, les développements prévus dans le périmètre de l'aire d'appellation occupent 3,0 ha, soit 0,08% de la surface de l'aire AOC Sancerre sur le territoire intercommunal.

2.4 TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES SECTEURS DE PROJET ET LEUR PROGRAMMATION

COMMUNE	NOM DE L'OAP	PÉRIMÈTRE DE L'OAP (m²)	SUPERFICIE À URBANISER (m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ IMPOSÉE (LGTS/HA)
ASSIGNY	Champ des Pommiers	1 020	1 020	1	10
	Le Grand Pré	5 003	5 003	5	10
BANNAY	Boisrond	3 500	3 500	4	11
	La Nozate	3 237	3 237	4	12
	Le Fourneau	6 705	6 705	10	15
	Les Chigots	1 776	1 776	2	11
	Projets du Charpy	5 836	5 836	8	14
BARLIEU	La Mardelle	1 512	1 512	2	13
	Secteur d'équipement	1 931	1 931	-	-
	Chemin de la Vigne	2 447	2 447	3	12
BELLEVILLE-SUR-LOIRE	Rue des Lacs	31 030	25 166	6	13
	Rue de Beaumont - VDLS - VNF	7 047	7 047	10	14
	ZA Les Grands Champs	23 032	23 032	-	-
BOULLERET	Forest Peloille	1 359	1 359	-	-
	Les Sablons	8 981	8 981	12	13
	Les Fouchards Ouest	5 534	5 534	7	13
	Secteur mixte	5 532	5 532	4	12
	Les Fouchards Est	5 550	5 550	6	11
	Route de Sainte-Gemme	1 870	1 870	2	11
	Route du Gravereau	1 910	1 910	2	10
	Equipements sportifs	6 940	6 940	-	-
	Maison de retraite	3 762	3 762	-	-
	Rue du Gabiller	5 783	5 783	5	10
BUÉ	Les Grands Champs	3 940	3 940	4	10
	Entrée de bourg	1 296	1 296	2	15
	Secteur d'activités	14 628	14 628	-	-
CONCRESSAULT	Le Grand Vérier	2 263	2 263	2	9
	La Croix Bazin	2 712	2 712	3	11
CRÉZANCY-EN-SANCERRE	Les Bruyères de Crézancy Ouest	4 884	4 884	-	-
	Les Bruyères de Crézancy Est	14 889	9 341	-	-
	Route de Sancerre	2 836	2 836	3	11
	Route de Veaugues - Le Briou	2 212	2 212	3	14
DAMPIERRE-EN-CROT	Le Grand Champ Fourneau	3 873	3 873	3	8
	Maison de santé	1 912	1 912	-	-

COMMUNE	NOM DE L'OAP	PÉRIMÈTRE DE L'OAP (m²)	SUPERFICIE À URBANISER (m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ IMPOSÉE (LGTS/HA)
FEUX	Les Bouloises	5 265	1 801	2	11
	Terrain du bourg	2 091	2 091	2	10
GARDEFORT	Les Chailloux de Gardefort	1 580	1 580	2	13
	Grand Champs	1 196	1 196	2	17
	Petit Pré	2 982	2 982	3	10
JALOGNES	Thévenin	6 390	6 390	-	-
	Champs de la Vigne	4 227	4 227	4	9
JARS	La Grenouillère	1 524	1 524	2	13
	Le Bourg	4 298	4 298	5	12
	Grands prés	4 657	4 657	4	9
LE NOYER	Les Grands Champs du Bourg	1 894	1 894	2	11
	Avenue Edgar Hubert	2 925	2 925	3	10
LÉRÉ	Les Marnes	5 144	5 144	4	8
	Les Bourdins	5 678	5 678	8	14
	Les Grandes Brulies	3 319	3 319	4	12
	ZA du Champ de la Berne	23 202	23 202	-	-
MÉNETOU-RÂTEL	Rue de l'Eglise	1 371	1 371	2	15
	Plasti Tremp	14 563	14 563	-	-
	Route de Jars	769	769	1	13
MÉNÉTRÉOL-SOUS-SANCERRE	Chemin des Crots Blins	2 179	2 179	2	9
	Activités économiques	5 159	5 159	-	-
	Les Chauvins	1 947	1 947	2	10
SAINT-BOUIZE	Route de Feux	3 815	3 815	4	10
	Les Rametons	1 097	1 097	2	18
SAINTE-GEMME	Route des Chaises	3 225	3 225	3	9
SAINT-SATUR	Les Conduits	2 044	2 044	3	15
	Impasse des Batailles	8 350	8 350	10	12
	La Forêt des Charnes	9 503	9 503	13	14
SANCERRE	Les Vallons	8 720	8 352	12	14
	Amigny 1	1 486	1 486	2	13
	Amigny 2	3 623	3 623	3	8
	Fontenay	2 577	2 577	3	12
	Les Gros	9 071	9 071	-	-
	Les Franches	3 858	3 858	-	-
	Activité des Chailloux	3 461	3 461	-	-
	Les Franches 2	13 956	13 956	-	-
	Les Franches 3	1 825	1 825	-	-
SANTRANGES	Route de Vailly	3 143	3 143	3	10

COMMUNE	NOM DE L'OAP	PÉRIMÈTRE DE L'OAP (m²)	SUPERFICIE À URBANISER (m²)	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITÉ IMPOSÉE (LGTS/HA)
SAVIGNY-EN-SANCERRE	Les Grands Sorins	17 775	17 775	22	12
	Les Plantes	10 122	10 122	12	12
	Bailly	3 709	3 709	-	-
SENS-BEAUJEU	Le Larray	3 760	3 760	4	11
	Route de Boucard	1 464	1 464	2	14
SUBLIGNY	Rue de la Prée	3 849	3 810	4	10
SURY-EN-VAUX	Chemin de la Salle	2 342	2 342	3	13
	Chambré	6 146	6 146	8	13
	Ecrin des vignes	2 449	2 449	2	8
	ZA des Quatre Routes	5 164	5 164	0	-
	Les Rondes	4 459	4 459	5	11
SURY-PRÉS-LÉRÉ	Route de Savigny	4 511	4 511	4	9
	ZA de Sury-prés-Léré	9 774	9 774	-	-
	Montrafaut	4 499	4 499	5	11
THAUVENAY	Chemin du Mai	1 793	1 793	2	11
	Champ du Bois Nord	1 334	1 334	2	15
	Champ du Bois Sud	2 880	2 880	2	12
THOU	Les Bunières	4 888	4 888	5	10
VAILLY-SUR-SAULDRE	ZA Cœur de Lys Est	6 360	6 360	-	-
	ZA Cœur de Lys Ouest	13 822	13 822	-	-
	Le Tremblai	7 365	6 938	9	12
VEAUGUES	La Prairie	5 979	5 979	7	12
	Le Bois Garceau	5 433	5 433	6	11
	Taureau	2 489	2 489	3	12
	Champs Noirs	2 704	2 704	3	11
	Activités économiques	5 085	5 085	-	-
VERDIGNY	Les Champs Calons	1 009	1 009	1	10
	Les Trois Poiriers	1 642	1 642	2	12
	Les Prés Salmons	1 612	1 612	2	12
	Activités verdignaciennes	3 202	3 202	-	-
VILLEGENON	Le Bourg	2 720	2 184	3	14
	TOTAL	55,0 ha	29,1 ha	343	11,7

3 LA COHÉRENCE ENTRE LES OAP ET LE PADD



3.1 UN PROJET POLITIQUE QUI TRANSPARAIT DANS LES OAP

Les OAP établies dans le cadre du PLUi viennent traduire ou préciser certaines orientations ou objectifs du PADD, notamment en ce qui a trait à l'insertion paysagère. En effet, les communes ont à cœur d'assurer une bonne intégration des secteurs de projet dans l'existant et ses caractéristiques environnementales, urbaines et architecturales.

Les dispositions qui accompagnent les OAP varient d'une commune à l'autre et d'un secteur à l'autre en fonction des enjeux d'aménagement du site, de la commune concernée (urbaine, rurale, …) et des choix d'aménagement (passés ou futurs) identifiés à l'échelle communale.

3.1.1 COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 1 DU PADD : ASSUMER LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE POUR EN FAIRE DES SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT

L'axe 1 du PADD s'attache à orienter le développement territorial intercommunal sur la dimension qualitative des projets en optant pour un développement respectueux des milieux naturels et des réalités intrinsèques des ensembles paysagers dans lesquels ils s'inscrivent. Les orientations ciblent le bien-être local, le renforcement des milieux naturels, l'animation des centres, l'habitat et les zones d'activités.

La dimension qualitative des projets est un sujet qu'abordent tout particulièrement les OAP. Ces dernières visent à répondre notamment aux mesures suivantes :

> Veiller à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur *(obj. 1)*

> Être vigilant sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les routes "paysages" *(obj. 1)*

> Valoriser le grand paysage en limitant le développement de l'urbanisation en extension en linéaire le long des voies *(obj. 1)*

> Améliorer les "portes d'entrée" en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités *(obj. 1)*

> Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes/bourgs *(obj. 1)*

> Veiller à la qualité des lisières urbaines, en particulier celles fortement perceptibles *(obj. 1)*

> Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes *(obj. 4)*

> Respecter les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les bourgs *(obj. 4)*

> Respecter les courbes de relief et ne pas accentuer le développement de l'urbanisation sur les lignes de crêtes *(obj. 4)*

> Répondre aux besoins spécifiques de chaque activité *(obj. 5)*

> Limiter l'impact visuel des constructions à vocation d'activités tout en répondant aux besoins fonctionnels du bâti *(obj. 5)*

> Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation *(obj. 6)*

Chaque OAP précise que les qualités urbaines, architecturales et paysagères doivent être soignées dans l'aménagement des secteurs de projet, les OAP précisent également que les codes architecturaux locaux doivent inspirer les aménagements. Par ailleurs cette notion de qualité paysagère croise l'objectif d'évitement des nuisances et des secteurs de conflit puisque chaque OAP située en limite d'espaces cultivés ou de bâtiments d'activités économiques fait l'objet d'un traitement de la lisière afin de réduire les potentielles nuisances en plus d'apporter un atout sur le plan paysager.

Les OAP témoignent également d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement des bourgs, notamment en prévoyant des liaisons douces vers les équipements des communes (exemple à Vailly-sur-Sauldre, OAP Le Tremblai) ou en prévoyant l'aménagement d'espaces publics ouverts à tous afin de renforcer la qualité du cadre de vie des communes (Exemple à Feux, OAP Les Bouloises).

La diversité de l'offre de logements, tout comme le respect des objectifs de densité imposés par le SCoT sont également traités dans les OAP. Chaque OAP comporte une partie programmation qui prévoit la typologie des logements, la part de logements sociaux attendus quand il y en a, ainsi que la densité à respecter en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Tout comme pour les secteurs d'habitat, des OAP sont réalisées pour les secteurs économiques et encouragent de la même manière à une consommation d'espace raisonnée en incitant à la mutualisation des accès et des espaces de stationnement. Les OAP des secteurs économiques ont vocation à permettre le développement d'une offre adaptée à tous les stades de développement des entreprises. Par ailleurs, certains secteurs sont spécifiquement ciblés pour le développement d'entreprises déjà installées sur le territoire (OAP « Thévenin » à Jalognes, ou OAP « PlastiTremp » à Ménetou-Râtel).

Enfin, la sobriété énergétique du bâti fait l'objet du préambule aux OAP Sectorielles qui vise à maximiser les performances énergétiques des nouvelles constructions.

3.1.2 | COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 2 DU PADD : CONSOLIDER L'UNITÉ DU TERRITOIRE POUR PLUS DE PROXIMITÉ

L'axe 2 du PADD aborde spécifiquement l'organisation territoriale et sa capacité à interagir selon une logique de connexion perpétuelle pour un cadre de vie de proximité. Cet axe souligne également les déplacements sur et en dehors du territoire, notamment en encourageant des solutions alternatives à la voiture individuelle. Enfin, cet axe s'intéresse à la composition vertuse à trouver entre l'urbanisation d'aujourd'hui et d'avenir avec la trame verte et bleue qui supporte aujourd'hui la présence humaine.

Les OAP ont donc vocation à répondre directement à certaines mesures de cet axe :

> Identifier une armature territoriale comme support de l'évolution de l'intercommunalité *(obj. 1)*

> Créer environ 630 logements à l'horizon 2038 et répartir cet objectif selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil *(obj. 1)*

> Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages *(obj. 3)*

> Attirer une population diversifiée dans les espaces urbanisés *(obj. 3)*

> Développer la place du piéton dans les centres-bourgs par l'aménagement de l'espace public *(obj. 3)*

> Maintenir des capacités suffisantes pour le stationnement automobile dans les centres-bourgs et assurer une insertion harmonieuse des aires dédiées *(obj. 3)*

> Permettre la densification et l'extension des bourgs et villages *(obj. 4)*

> Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles *(obj. 4)*

> Limiter les urbanisations trop linéaires le long des axes routiers *(obj. 4)*

Les OAP recherchent également à favoriser les alternatives à l'autosolisme, notamment via la création de liaisons douces pour les déplacements courts vers les centres-bourgs (OAP « Rue de Beaumont » à Belleville-sur-Loire, ou OAP « Le Tremblai » à Vailly-sur-Sauldre).

L'étude des secteurs d'OAP a permis de répondre ici aux enjeux liés aux émissions de Gaz à Effet de Serre en confortant les mobilités douces mais surtout en centralisant au maximum les développement autour des polarités, encourageant des choix de mobilité de plus courte distance.

3.1.3 | COHÉRENCE DES OAP AVEC L'AXE 3 DU PADD : S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS SOCIÉTAUX POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Le dernier axe du PADD est porteur des ambitions du territoire quand à l'attractivité du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, puisqu'il est notamment le support des objectifs chiffrés que le territoire se fixe pour les prochaines années en termes d'accueil de population, de production de logements et de consommation d'espaces. Les OAP ont donc un rôle particulièrement important à jouer sur l'encadrement des évolutions envisagées et répondent de facto aux mesures suivantes :

> Répondre au développement démographique par de la réhabilitation et de la production de logements *(obj.1)*

> Prendre en considération les problématiques "structurelles" de chaque commune *(obj. 2)*

> Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées *(obj.2)*

>S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence *(obj. 2)*

> Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels (éboulements, présence d'argile, zones inondables, glissements de terrains, etc.) et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols *(obj. 4)*

> Assurer la cohérence entre capacité des réseaux et objectif démographique *(obj. 5)*

> Ne pas générer d'apport de population dans les zones de nuisances connues ou présentant des risques *(obj. 5)*

Chaque secteur d'OAP comporte des dispositions incitant à inscrire les projets en harmonie avec l'environnement afin de permettre la sauvegarde de l'identité du territoire et du cadre de vie.

Par ailleurs, la surface des secteurs d'OAP a été évaluée selon le nombre de logements à produire au regard de la typologie des communes dans l'armature urbaine. Ainsi, les polarités ont été renforcées et l'identité rurale des plus petites communes a été préservée tout en leur maintenant un rôle dans ces ambitions. Des secteurs d'équipements publics ont par ailleurs été ciblés et des OAP réalisées pour accompagner ces projets et conforter le niveau d'équipements du territoire intercommunal.

La consommation d'espace a été encadrée, au regard de la trajectoire passée et des ambitions de réduction de la consommation foncière de 50% par rapport à la période précédente pour délimiter les secteurs d'OAP, cette réduction de la consommation d'espace passe également par une étude de densification.

De plus, la partie introductive des OAP Sectorielles et le règlement écrit fournissent des dispositions visant à accompagner la densification des enveloppes urbaines en donnant des orientations qualitatives concourant à la préservation du cadre de vie tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire intercommunal.

Enfin, ce dernier axe vise à anticiper l'accueil de nouveaux habitants au regard des capacités réelles du territoire en termes de capacités d'accueil des communes, de temporalité d'accueil ainsi que de la ressource en eau.

Les secteurs d'OAP ont été étudiés au regard des capacités des communes, notamment sur le plans des réseaux. La première page de chaque OAP indique si les réseaux sont présents et permettent l'urbanisation du site, par ailleurs la localisation des secteurs d'OAP a fait l'objet, dès leur identification comme projet, d'un regard sur la proximité des services, équipements et commerces.

Enfin, les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation présent sur chacune des OAP permettent de répondre à la mesure de programmation du développement du territoire inscrite dans le PADD.

3.2 DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES APPUYANT SUR LES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES DU PADD

3.2.1 L'OAP THÉMATIQUE RELATIVE À LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue mise en place dans le cadre du PLUi permet de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire. Dans le cas de la communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, et dans un contexte tantôt fortement bocager, tantôt marqué par son aspect ligérien, tantôt ponctué de boisements marquants, il existe une relation implicite assez forte entre les haies et la Trame Verte. L'OAP thématique «TVB» permet une mise en cohérence des dispositions en matière de Trame Verte et Bleue.

Le principal enjeu d'une OAP «TVB» à cette échelle est la non artificialisation des espaces perméables actuels et une meilleure végétalisation afin d'avoir un gain de fonctionnalités écologiques (gestion différenciée, plantations sur plusieurs strates, infiltration de toutes les eaux possibles, etc.).

Les objectifs visés par cette OAP sont la préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité des milieux et le renforcement de la végétation dans les espaces urbanisés. Les actions qui concourent à ces objectifs sont développées en deux axes : la protection des continuités écologiques, le maintien et le renforcement de la nature en milieu urbain. A noter toutefois que chaque OAP sectorielle vient compléter l'OAP Thématique en précisant les actions et opérations particulières nécessaires afin de mettre en valeur les continuités écologiques en lien avec le contexte ultra-local du site.

Le bocage du territoire est à la fois un enjeu fort du territoire mais sa préservation et son renforcement représentent aussi la solution pour les thèmes environnementaux et dans le renforcement de la résilience du territoire face au réchauffement climatique, aux ruissellements, à l'absorption des eaux et au support de biodiversité qu'il constitue de manière générale.

Les orientations développées ont pour objectif d'éviter les incidences sur l'environnement en priorisant la préservation de l'existant (les éléments arborés, les sols non artificialisés et perméables) ainsi que la mise en œuvre d'aménagement prenant en compte la fonctionnalité écologique (traitement des limites, transparence des clôtures...). Des orientations spécifiques ont aussi été développées pour renforcer la réduction des incidences du projet sur l'environnement (végétalisation, espèces locales, espèces invasives, biodiversité dans le bâti, éclairage...)

L'OAP «TVB» a été séquencée en différentes parties afin de répondre à des objectifs spécifiques :

> Préserver la connectivité des réservoirs de biodiversité
> Assurer la fonctionnalité écologique des sous-trames boisées et de la sous-trame bocagère ;
> Préserver la qualité de la ripisylve et des milieux aquatiques dans leur globalité
> Protéger la ressource en eau et la trame bleue
> Préserver la sous-trame des pelouses et lisières sèches sur sol calcaire ;
> Préserver les abords des continuités écologiques ;
> Maintenir la richesse du domaine ligérien ;
> Traiter les secteurs de conflit et obstacles existants ;
> Mise en valeur et découverte des sites naturels ;
> Limiter l'impact des projets d'infrastructure et traiter leurs lisières ;
> Conserver et actualiser le patrimoine naturel ;
> Végétaliser les limites ;
> Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti ;
> Ménager les sols et favoriser la perméabilité pour la gestion de l'eau et la préservation de la trame brune ;
> Mettre en œuvre le principe de trame noire.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver les éléments qui compose le bocage, le contexte ligérien et les coteaux du Sancerrois » (axe 1, obj. 6)
« Préserver et gérer durablement les haies et éléments boisés refuges pour la faune » (axe 1, obj. 6)
« Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en prenant en compte le patrimoine lié à l'eau » (axe 1, obj. 6)
« Considérer les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) » (axe 1, obj. 6)
« Considérer les impacts sur la trame noire dans les développements projetés » (axe 1, obj. 6)

3.2.2 L'OAP THÉMATIQUE RELATIVE À LA QUALITÉ DES SECTEURS ÉCONOMIQUES

L'OAP Thématique "Qualité d'aménagement et intégration paysagère des secteurs à vocation économique" du PLUi a pour objectifs de formuler des recommandations pour véhiculer une image dynamique et qualitative de l'économie locale, de préserver le cadre paysager qui accueille l'activité économique et d'imbriquer les enjeux d'intégration paysagère des secteurs économiques aux enjeux environnementaux et de transition écologique.

Cette OAP vient ainsi également conforter la prise en compte des enjeux environnementaux du règlement écrit en appuyant la sobriété foncière, la densification évitant ainsi la consommation d'espaces naturels, la perméabilité des sols et la sobriété énergétique.

L'OAP a été divisée en trois parties, elles-mêmes divisées en sous-parties pour répondre à ces enjeux.

La première partie porte sur des principes d'aménagement d'ensemble. Elle comporte des orientations portant sur :

> La mutualisation des espaces et l'intégration des modes doux ;

> l'harmonisation des aménagements et du mobilier pour l'idéation de lieux pensés en projets de paysages ;

> La gestion des eaux pluviales.

La deuxième partie s'attache davantage à l'implantation et l'aménagement des sites précis, en traitant :

> L'implantation et la perception depuis l'espace public ;

> L'implantation naturelle dans le relief et la limitation des terrassements et de l'artificialisation des surfaces ;

> L'intégration des aires de stationnement et la bonne intégration des clôtures ;

La troisième partie aborde finalement des principes d'intégration paysagères et environnementale, au travers de :

> La notion de performance énergétique et de gestion de la ressource, notamment par la récupération ;

> La bonne intégration visuelle des constructions, tant par leur volumétrie que leur colorimétrie ou matériaux.

Certaines OAP sectorielles prennent place sur des terrains en zones 1AUx ou AUXv et viennent compléter, sur des sites précis, les orientations de l'OAP Thématique en étant adaptées aux contextes particuliers des-dits sites. A ce titre, l'encadrement des zones AU mais aussi la densification des espaces urbanisés est un enjeu fort dans un contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« S'inscrire progressivement dans une démarche de limitation de l'artificialisation dans les aménagements publics » (axe 3, obj. 4)
« Aménager les accès et les abords des zones d'activités pour mieux les intégrer à leur environnement » (axe 1, obj. 5)
« Valoriser les zones d'activités existantes » (axe 1, obj. 5)
« Limiter l'impact visuel des constructions à vocation d'activités tout en répondant aux besoins fonctionnels du bâti » (axe 1, obj. 5)

CHAPITRE C

LE RÈGLEMENT, OUTIL DE STRUCTURATION INTERCOMMUNALE





1 LA MÉTHODOLOGIE APPLIQUÉE



1.1 LE RÈGLEMENT COMME OUTIL D'URBANISME

Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

> Le règlement graphique (ou plan de zonage), correspondant à la pièce 4.2. du PLUi et identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire. Il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières ;

> Le règlement écrit, correspondant à la pièce 4.1. du PLUi, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le règlement graphique comme le règlement écrit doivent permettre de mettre en œuvre et garantir des orientations du PADD. Ils doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées.

Ce sont ces deux documents, complémentaires et inter-reliés, qui forgent et dessinent les contours de l'urbanisation à venir. Documents opposables, les règles font partie de l'ossature du PLUi.

1.2 UNE APPROCHE HOMOGÈNE À L'ÉCHELLE DES 36 COMMUNES

Face aux différents documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, la volonté de la collectivité était de trouver une approche cohérente et homogène pour les pièces réglementaires du PLUi.

Territoire soudé par des ressemblances qui rassemblent, territoire riche par des différences qui le caractérisent, l'un des objectifs du PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales des 36 communes qui le forment. Cette ligne s'est traduite dans les pièces réglementaires du PLUi par l'absence de plan de secteur. Sans mobiliser cet outil, les communes ont su tisser les liens qui les définissent, et le règlement a traduit les spécificités communales au travers d'une démultiplication de certains zonages ou règles adaptées aux territoires et/ou aux enjeux d'aménagement. Par exemple, cela explique pourquoi la commune de Sancerre est concernée par un zonage spécifique (UA1s), à la fois, au regard du tissu urbain existant et des enjeux d'aménagement propres à l'échelle de ces espaces.

1.3 UNE MEILLEURE LISIBILITÉ ET COMPRÉHENSION DES RÈGLES

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 36 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a été guidée par quatre ambitions :

> *Harmoniser :* définir des secteurs et des règles homogènes à l'échelle de l'ensemble du territoire, disposer d'un seul document prenant en compte les spécificités locales ;

> *Simplifier et illustrer :* réduire le nombre et l'hétérogénéité des règles sur le territoire communautaire dès lors qu'elles ne correspondent pas à de véritables enjeux d'aménagement du territoire, supprimer les règles difficilement applicables (car souvent trop floues ou subjectives) à l'instruction des autorisations d'urbanisme, illustrer le document pour une meilleure compréhension de tous les acteurs ;

> *Assouplir :* rendre moins contraignantes les règles d'implantation des constructions ou les règles de hauteur pour répondre aux enjeux de densification des tissus urbains et limiter la consommation d'espaces, admettre des nouvelles formes urbaines pour tenir compte de l'évolution de l'architecture et des réalités ou besoins des nouvelles constructions ;

> *Considérer le passé :* prendre en compte la réalité bâti et le contexte historique, patrimonial et paysager de chaque zone pour respecter l'existant dans l'évolution projetée.

1.4 INTÉGRER LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Les pièces réglementaires du PLUi du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire intègrent et ont été élaborées au regard :

> Des enjeux d'optimisation du foncier et de la limitation de la consommation d'espaces : suppression des coefficients d'emprise au sol, recherche d'optimisation de l'espace dans les centre-bourg, mobilisation efficace des extensions nécessaires à l'accueil de population, limitation du mitage…;

> Des enjeux de préservation de la trame verte et bleue: ce qui explique notamment l'augmentation des zones naturelles sur le territoire et les outils de protection des milieux constitutifs de cette trame (protection des abords des cours d'eau, mise en valeur et préservation stricte des fonds de vallées, EBC, prescriptions environnementales);

> Des enjeux de respect des réalités propres à chaque commune avec des zonages et des dispositions particulières: de hauteurs pour le respect du profil urbain, et préconisation de matériaux différenciées, d'implantations, etc.

> Des enjeux plus juridiques liés notamment aux changements législatifs, à la considération de la Loi Climat & Résilience, à la prise en compte des documents supra-communaux (SCoT, PPRi,...), etc.

1.5 LA DÉMARCHE DE CONSTRUCTION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES EN COHÉRENCE AVEC LES RÉALITÉS VÉCUES

Le règlement écrit et graphique ont été réalisés ensemble et au regard des choix, des projets, des réalités bâties et vécues de chaque environnement qu'ils dessinent. Ces documents ne sont pas simplement des mots et des cartes, mais ce sont des terres et des citoyens qui vivent, qui modifient et apprécient leur territoire, avec des enjeux parfois invisibles mais pourtant des réalités connues.

Il s'agit donc de prendre en compte les avis de chacun, les éléments de vie qui font le territoire et qui ont permis d'éclairer des éléments non discernables. Avant tout, l'élaboration des pièces réglementaires est également une retranscription d'un espace vécu formalisant des règles urbanistiques adaptées.

L'élaboration des pièces réglementaires du PLUi s'est donc faite par étapes successives :

1/ Déclinaison et territorialisation des orientations générales du PADD : territorialisation de l'armature urbaine, traduction spatiale des besoins de développement économique, repérage des éléments à préserver ou à renforcer de la trame verte et bleue, …

2/ Traduction de ces identifications spatiales et ces choix en pièces réglementaires (zonage et règlement écrit): identification des différentes zones en fonction des typologies d'espace et des enjeux d'aménagement et définition des règles du règlement écrit en cohérence.

Le règlement graphique est le document sur lequel sont représentés le zonage et les dispositions graphiques associées.
Le règlement graphique est composé de 36 plans à l'échelle de la commune complète et d'un découpage des plans spécifique à chaque commune focalisé sur les secteurs urbains.
Les plans de zonage sont accompagnés d'une annexe listant les emplacements réservés par commune.

Le règlement écrit est le document qui contient l'ensemble des règles associées à chaque zone et aux dispositions définies dans le règlement graphique.

2 MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS ASSOCIÉES



2.1 LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines, dans son article R151-18, de la manière suivante :

> *« Les zones urbaines sont dites ''zones U''. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

A l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, la zone U - ou zone urbaine - est décomposées en 14 secteurs et sous- secteurs répartis entre les communes. Chacune de ces zones ayant différentes vocations, elles poursuivent des objectifs propres.

2.1.1 DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES URBAINES

LES ZONES URBAINES		
LIBELLÉ	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉE.S**
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		
UA1s	Centre de Sancerre intra-muros	Sancerre
UA1	Centre-bourgs anciens et denses aux caractéristiques plutôt urbaines	Barlieu, Boulleret, Concressault, Jars, Le Noyer, Léré, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur, Santranges, Savigny-en-Sancerre, Sens-Beaujeu, Sury-es-Bois, Vailly-sur-Sauldre, Veaugues
UA2	Centre-bourgs anciens moins denses aux caractéristiques plutôt plutôt villageoises ou faubourgeoises	Toutes les communes à l'exception de : Bué, Crézancy-en-Sancerre, Sancerre, Verdigny
UA3	Centre-bourgs et centre-villages viticoles où les caves et chais sont intégrés dans le tissu bâti ancien	Bué, Crézancy-en-Sancerre, Ménteou-Râtel, Saint-Satur, Sancerre, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Veaugues, Verdigny, Vinon
UB1	Faubourgs anciens de typologie majoritairement pavillonnaire	Assigny, Bannay, Barlieu, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Bué, Concressault, Couargues, Dampierre-en-Crot, Feux, Jars, Le Noyer, Léré, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Santranges, Savigny-en-Sancerre, Sens-Beaujeu, Subligny, Sury-en-Vaux, Sury-es-Bois, Sury-prés-Léré, Vailly-sur-Sauldre, Veaugues
UB2	Faubourgs actifs où des activités industrielles et artisanales de grande envergure sont intégrées dans le tissu bâti	Sancerre, Vailly-sur-Sauldre
UB3	Faubourgs de Sancerre extra-muros où des activités, dont des caves et chais, sont intégrées dans le tissu bâti	Bué, Crézancy-en-Sancerre, Sancerre
UC1	Extensions résidentielles récentes sous la forme de lotissements ou apparues au coup par coup	Toutes les communes à l'exception de : Couargues, Gardefort, Thou, Villegenon
UC2	Ensembles résidentiels récents de forte densité	Sancerre, Vailly-sur-Sauldre
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENT		
UE	Secteurs de grands équipements publics, y compris de sports et de loisirs	Toutes les communes à l'exception de : Assigny, Dampierre-en-Crot, Gardefort, Le Noyer, Sainte-Gemme-en-Sancerrois

LES ZONES URBAINES		
LIBELLÉ	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉE.S**
UEcn	Secteur dédié à l'accueil de la Centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire	Belleville-sur-Loire
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE TOURISTIQUE		
UT	Zones d'activités touristiques en accroche urbaine	Belleville-sur-Loire, Crézancy-en-Sancerre, Le Noyer, Saint-Satur
LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS		
UX	Zones d'activités économiques	Bannay, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Bué, Crézancy-en-Sancerre, Jalognes, Jars, Léré, Ménetou-Râtel, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Sancerre, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Sury-es-Bois, Sury-prés-Léré, Vailly-sur-Sauldre, Veaugues, Verdigny
UXv	Zones de fortes concentration de caves viticoles en périphérie du tissu des villages viticoles	Crézancy-en-Sancerre, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre, Sury-en-Vaux, Verdigny

Avant toute chose, il faut rappeler que deux priorités ont guidé la délimitation de la zone urbaine : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain. Il n'est en effet pas légalement recevable de concevoir aujourd'hui un PLUi avec la même approche que les POS ont été élaborés il y a plusieurs dizaines d'années.

Support du développement urbain et résidentiel, l'armature territoriale a permis de décliner les enveloppes bâties selon leur statut, que ce soit une zone urbaine principale, ou bien un hameau. L'ensemble du tissu urbanisé de ces espaces, ainsi que leur potentiel de renouvellement urbain, ont été identifiés en zone U.

Chacun des 14 secteurs et sous-secteurs poursuit des objectifs propres. Alors que les zones UX, UT et UE sont respectivement dédiées aux activités économiques, aux activités de tourisme et de loisirs, et aux équipements, les autres sont destinées principalement à l'habitat.

Les zones UA correspondent aux enveloppes déjà urbanisées des secteurs d'urbanisation associés aux centres anciens et villages historiques caractérisés par un tissu urbain dense et des implantations à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue. Ces secteurs affichent principalement des fonctions résidentielles mais aussi des fonctions mixtes pouvant inclure services, commerces, etc. Les zones UA reflètent les principales centralités des communes, dans la teneur de sa mixité fonctionnelle mais également des caractéristiques patrimoniales plus marquées avec une ancienneté du bâti et, pour les zones UA3 une inclusion viticole dans le tissu. La zone UA1s présente pour sa part des caractéristiques uniques sur le territoire, puisqu'il s'agit du Sancerre intra-muros.

Les zones UB correspondent aux premières extensions urbaines des villages, caractérisées principalement par de l'habitat plus diffus qu'en UA, aux formes variées. Les constructions proposent une implantation plus diverse, à la fois à l'alignement et à la fois en retrait, mélangeant structures plus récentes aux bâtisses anciennes, et dessinant des zones plus hétérogènes, aérées et végétalisées que la zone UA. Les zones UC, pour leur part, prennent souvent la forme de lotissements et d'opérations d'ensemble, aisément identifiables par leur forme urbaine impliquant des constructions homogènes en milieu de parcelle. Les zones UB2 et UC2 indiquent des spécificités tels que la diversité fonctionnelle ou la densité bâtie nécessitant un encadrement réglementaire ciblé.

Les zones UE du PLUi correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations. Ils accueillent principalement des équipements communaux, scolaires, des complexes sportifs ou des cimetières.

Les zones UT correspondent aux secteurs accueillant des activités touristiques ou de loisirs au sein des enveloppes urbaines. Délimitées selon l'existant, elles ne reprennent que les sites occupés et soumis à autorisation.

Finalement, les zones UX correspondent aux enveloppes déjà urbanisées dédiées aux activités économiques et accueillant d'ores et déjà des activités économiques (avec ou sans commerces, dans ou en périphérie de l'urbanisation).

2.1.2 | MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE

En guise de préambule, il est nécessaire de faire un arrêt sur la définition des termes qui accompagnent cet exercice :

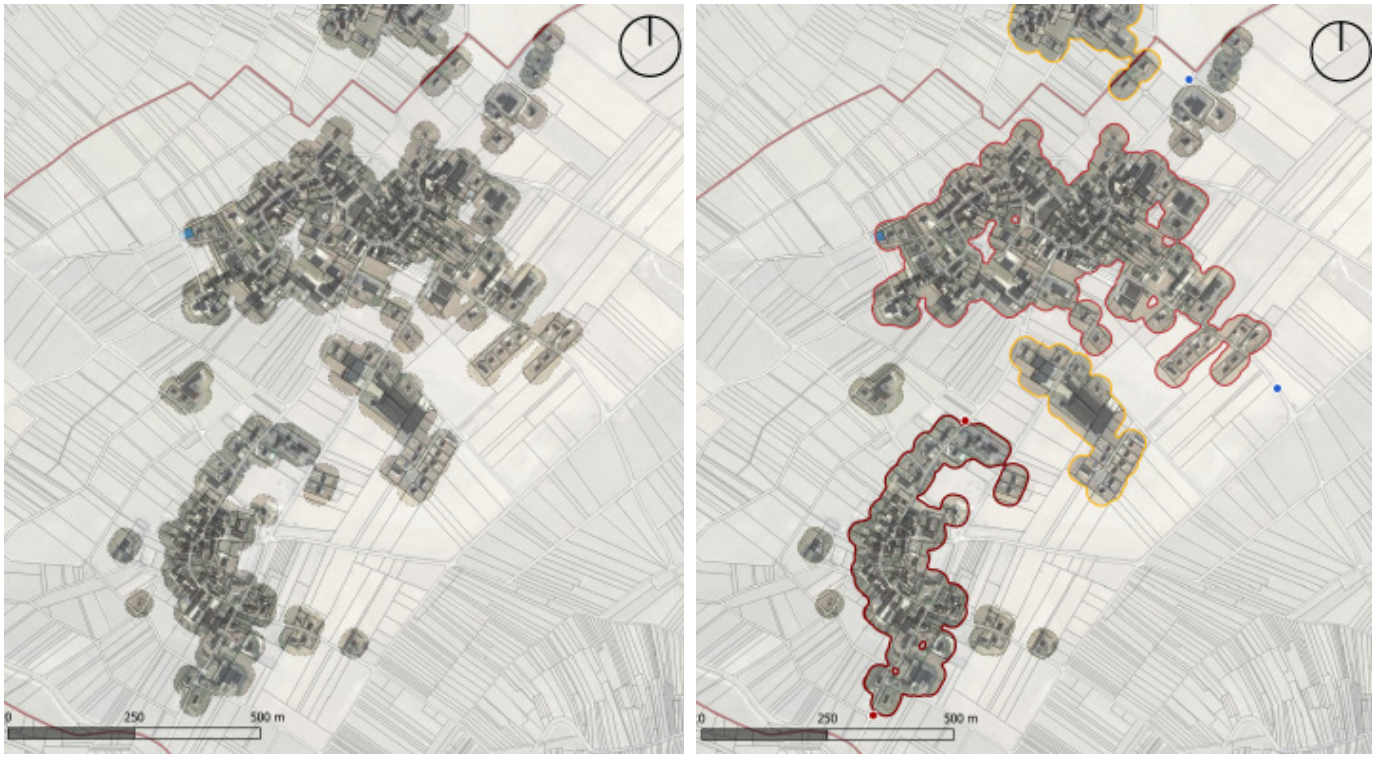
- l'enveloppe urbaine correspond aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire. Ainsi, cette appellation concerne avant tout les bourgs anciens et villages et leurs extensions récentes contiguës, ainsi que certains hameaux d'une certaine importance.

  Bien qu'il puisse exister des passerelles entre les deux, l'enveloppe urbaine ne correspond pas aux zones urbaines (zones U) classées dans les documents d'urbanisme (existants ou en cours de rédaction) : elles représentent le tissu urbain aggloméré « réel » existant à l'instant T de la présente étude, et c'est la base de réflexion de la délimitation des zones urbaines.
- Les zones urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés principaux ou secondaires ayant une vocation résidentielle dominante mais aussi accueillant des fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...). Les différents secteurs qui en découlent traduisent l'armature territoriale mais aussi les différents tissus urbains qui existent.

ETAPE 1 :LA DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES PRÉALABLEMENT À LA ZONE URBAINE

L'enveloppe urbaine est calculée à partir des bâtiments recensés au cadastre 2020, à l'exclusion :

- des structures légères et des dépendances (abri de jardin, garages, serres, etc.) sauf celles d'une surface (emprise au sol) de plus de 50m² ;
- des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (seuil de la déclaration préalable).



Enveloppe «tampon» de bourg

Enveloppe «tampon» de village

Enveloppe «tampon» de hameau

Position d'un panneau d'entrée d'agglomération pour un chef-lieu

_Exemples de classement des enveloppes en fonction des critères d'attribution (cas de la commune de Verdigny)_Cittànova

Une zone tampon de 25m est définie autour des bâtiments « significatifs » (voir ci-dessus). Sont ainsi considérés comme faisant partie de la même enveloppe, deux bâtiments distants l'un de l'autre de 50 mètres ou moins. Les «trous» dans la bande tampon de moins de 1 hectare sont supprimés. Ce principe permet d'exclure de l'enveloppe urbaine de nombreux espaces du territoire caractérisés par un tissu d'habitat individuel très lâche et qui, de fait, ne peuvent être considérés comme constituant une entité urbaine.

Une fois ce travail mené, le nombre de constructions présentes dans chaque enveloppe est décompté :

- les enveloppes de moins de 5 constructions sont considérées comme de simples « constructions isolées » et automatiquement écartées de la suite de l'étude, car elles sont considérées comme un groupe de constructions d'une taille insuffisante pour constituer une entité urbaine. Les groupements bâtis de plus de 5 constructions sont ensuite classées parmi 3 catégories d'enveloppes urbaines ou non-urbaines.

  > Les groupements comportant de 5 à 20 constructions sont considérées des « **hameaux** », sans caractéristiques urbaines. Certains hameaux peuvent compter plus de 20 constructions si les critères qualifiants des villages ou des bourgs ne sont pas atteints (voir ci-après) Les hameaux seront considérés urbains uniquement s'ils sont entièrement à l'intérieur d'une zone délimitée par des panneaux d'entrée d'agglomération.

  > Les groupements sont considéré comme des « **villages** » s'ils comportent soit :

  - entre 20 et 100 constructions ET sont délimités par des panneaux d'entrée d'agglomération de type «commune de [...]».

  - plus de 100 constructions, même en l'absence de panneaux d'agglomération.

  > Les groupements sont considérés comme des « **bourgs** » s'ils comportent plus de 20 constructions ET s'ils accueillent les bâtiments de services et d'administration essentiels à la vie communale. Il s'agit donc de l'enveloppe urbaine « principale » de chaque commune, correspondant à son chef-lieu.

DE L'ENVELOPPE URBAINE À LA ZONE URBAINE



1 *Le cadastre fait office de base à l'analyse*



2 *Sélection des bâtiments situés à moins de 50m les uns des autres*



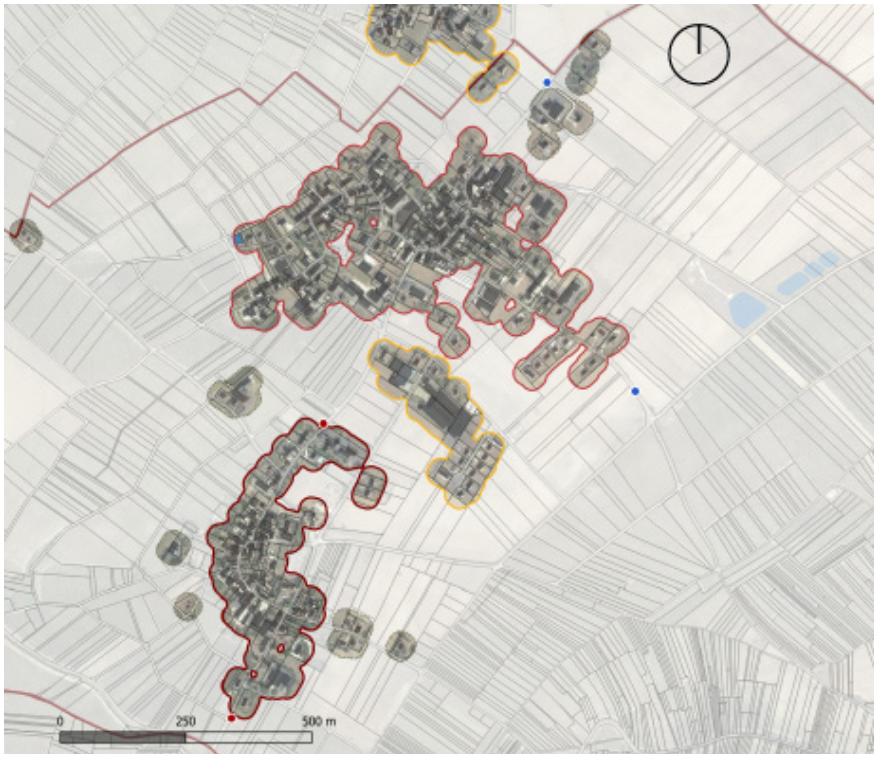
3 *Ajustement d'une enveloppe concave et ajustée au parcellaire*

Pour les enveloppes «tampon» aux caractéristiques réellement urbaines, c'est à dire uniquement les bourgs et les villages, les limites de l'enveloppe urbaine sont ensuite ajustées, afin de correspondre dans la mesure du possible aux limites parcellaires réelles de l'enveloppes. Ainsi :

- les parcelles non construites situées en limite de l'enveloppe urbaine sont exclues;
- les parcelles non bâties mais entièrement situées dans l'enveloppe sont ajoutées.
- les projets d'aménagement autorisés ou en cours (en lien avec l'habitat), ainsi que les infrastructures et services urbains de plein air (terrains de sport, espaces verts, cimetières, etc.) sont intégrés à l'enveloppe urbaine.

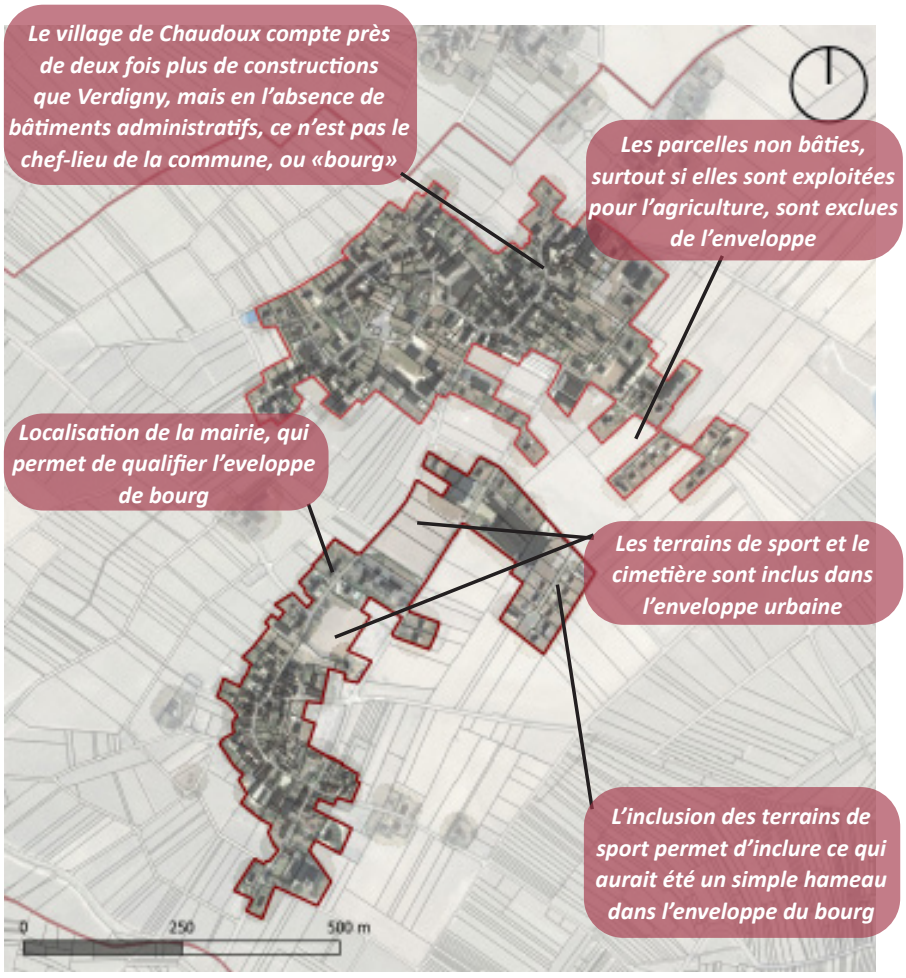
En dernier lieu, quelques corrections manuelles sont apportées afin d'éliminer les dernières incohérences qui peuvent apparaître, et mieux s'adapter aux réalités du terrain.

Au final, on obtient donc une enveloppe urbaine cohérente et relativement « resserrée » autour du bâti existant.



Enveloppe «tampon» de bourg
Enveloppe «tampon» de village
Enveloppe «tampon» de hameau
Enveloppe «à la parcelle» de bourg
Enveloppe «à la parcelle» de village
Enveloppe «à la parcelle» de hameau

_Exemple du découpage des enveloppes urbaines en fonction des critères de délimitation (cas de la commune de Verdigny)_Cittànova



ETAPE 2 : LA DÉFINITION D'UNE ZONE URBAINE AJUSTÉE

A partir de ces enveloppes basées sur des zones tampons, il s'agit à présent d'identifier des périmètres concaves et réalistes afin d'aboutir à des zones urbaines. La délimitation de ces zones urbaines prend considération des anciens documents d'urbanisme en vigueur comme support de travail, mais s'axe avant tout sur une méthodologie objective appliquée uniformément sur tout le territoire.

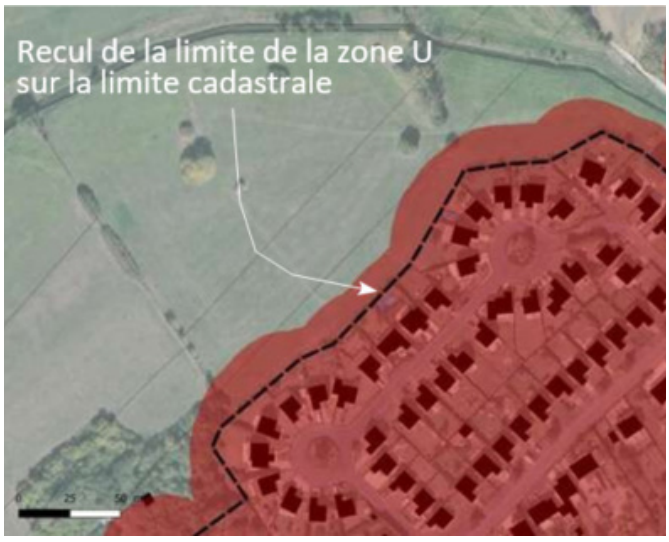
Avant d'identifier les zones urbaines spécifiques à destination économique, d'équipement ou de projet, la première étape du zonage souhaite délimiter les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat, soit l'ensemble des bourgs, villages et hameaux significatifs considérées sous la forme d'enveloppes urbaines.

Les périmètres extérieurs des secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été définis à partir de la méthode suivante (règle générale) :

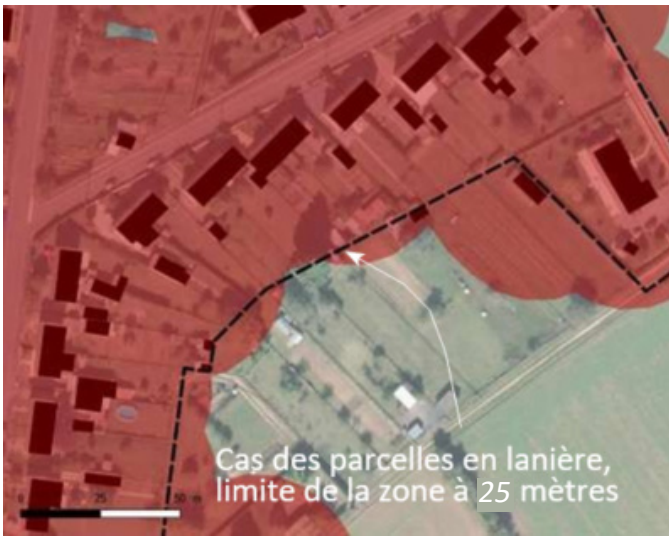
Étape 1 : Une approche géomatique et systématique

La première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine sur la base de la méthodologie exposée précédemment. Une fois les zones tampons agglomérées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

> pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre est recalée sur la limite cadastrale,



> pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire à 25 mètres,



Cette limite des 25 mètres est parfois légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

Cette limite des 25 mètres a été réduite à 15 mètres en bordure d'espaces naturels majeurs (exemples : le long des cours d'eau). Cette distance de 15 mètres permet une évolution des constructions existantes (exemple : extension) mais ne rend pas possible l'implantation d'une nouvelle construction en second rang, urbanisation à éviter au contact de ces espaces à caractère naturel prioritaire.

Étape 2 : Une approche de terrain

L'ensemble des périmètres de la zone urbaine a été retravaillé avec chaque commune en tenant compte notamment:

- des projets d'aménagement en cours de réalisation (constructions ne figurant pas encore au cadastre) et à

- intégrer à la zone urbaine lorsqu'ils sont en accroche de cette zone urbaine projetée (PA et PC) ;
- des bâtiments encore cadastrés mais qui ont été démolis ;
- des parcelles non bâties mais artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine comme par exemple les équipements (cimetières, stades) et les parkings ;
- des bâtiments liés aux exploitations agricoles en contact avec le tissu urbain et en lisière agricole (retrait de la zone urbaine);
- des enclaves non urbanisées au sein de l'enveloppe urbaine : au-delà de 1 ha, ces enclaves ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie, sont exclues de la zone urbaine ;
- des autres contraintes techniques, environnementales ou réglementaires : routes, coupure d'urbanisation, etc.

A noter que toute zone urbaine doit être desservie par un réseau d'assainissement collectif ou individuel, le réseau d'eau potable et au moins une voie d'accès.

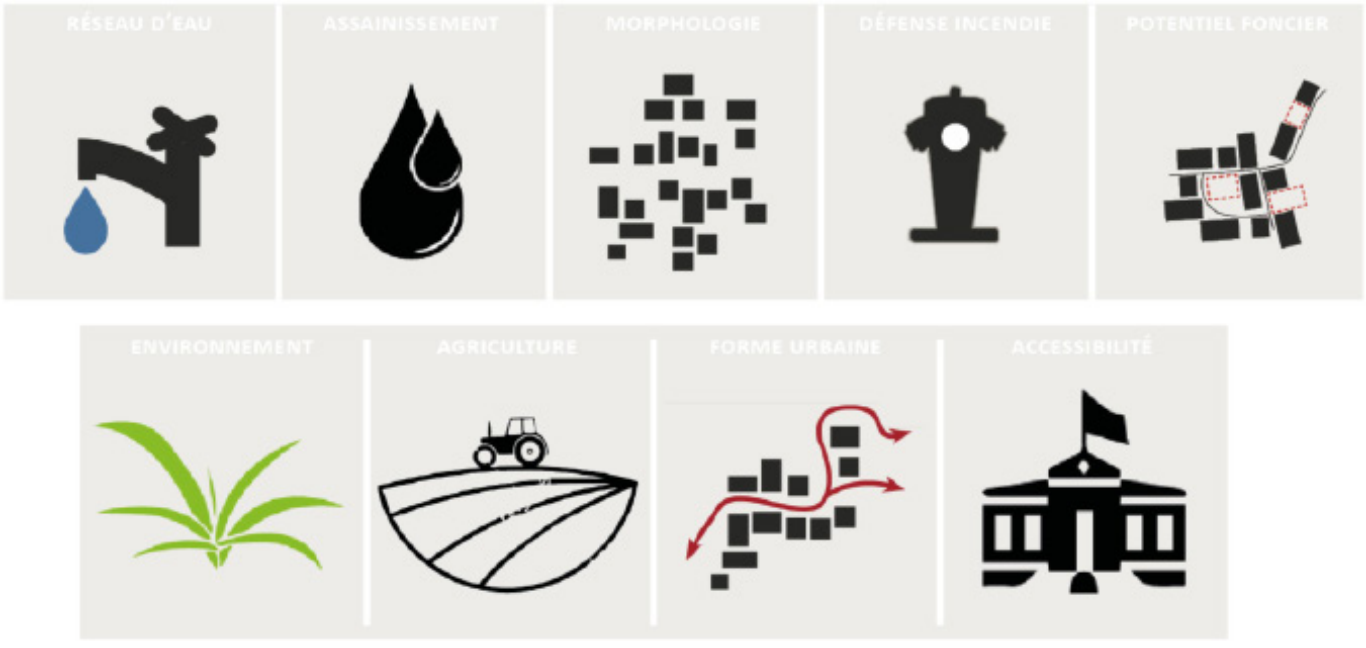
Étape 3 : Le cas spécifique des hameaux

Le nombre de zones U et AU n'est pas fixé par le cadre législatif mais le zonage doit cependant être justifié et conforme aux réglementations en vigueur. Il est admis que chaque commune dispose d'une zone urbaine principale, représentant le bourg et/ou le village, et peut justifier d'une ou plusieurs autres zones urbaines pour des hameaux, d'anciens bourgs ou des zones d'activités, au regard de certains critères.

Un Atlas des hameaux a donc été créé afin de justifier le classement de chacun des hameaux significatifs (pièce 1.4.2 du PLUi). Les hameaux ont, par la suite, été classés en deux catégories :

- *des hameaux éligibles à la zone U* : ils pourront accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Pour rappel, tout propriétaire en zone urbaine a le droit d'exiger de la commune la desserte sur son terrain de l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement collectif lorsque le réseau existe);
- *des hameaux classés en zone A ou N* : ils ne pourront pas accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Le zonage A ou N ne remet pas en cause les habitations existantes. Des rénovations, extensions et/ou annexes peuvent être autorisées.

Pour définir dans quelle catégorie les hameaux sont classés, une grille de critères objectifs a été fixée : 5 critères obligatoires et 4 critères ternaires pondérés.



Afin d'être éligible à la zone U, un hameau doit répondre à **5 critères impératifs** :

- *MORPHOLOGIE : Disposer d'au moins 15 bâtiments à usage d'habitat distants les uns des autres de moins de 50m.* Ce critère permet de cibler les groupements à consolider les plus cohérents et structurés aux échelles communales. Le standard des 50m est utilisé pour définir la « zone urbanisée » et donc agglomérée, reprise à juste titre pour les hameaux.
- *RESEAU D'EAU : Disposer d'un réseau suffisant pour répondre au besoin.* Le réseau d'eau potable doit impérativement permettre d'accueillir de nouvelles constructions et donc proposer un réseau adapté et une pression suffisante.
- *ASSAINISSEMENT : Avoir des capacités d'assainissement suffisante.* Le groupement bâti doit être relié à l'assainissement collectif OU présenter une aptitude des sols pour permettre la création d'assainissements autonomes.
- *DEFENSE INCENDIE : Détenir une défense incendie conforme.* Le groupement bâti doit être couvert par la défense incendie dans un rayon maximal de 400m.
- *POTENTIEL FONCIER : Identifier au moins un potentiel en densification.* Le groupement bâti doit avoir au moins une dent creuse « valide » dans l'enveloppe du hameau., sans quoi le classement en zone A ou N s'avère tout aussi adapté pour son évolution. Ce critère permet d'afficher une disponibilité foncière qui pourrait être utilisée à court ou moyen terme, et ne pourrait donc pas se réaliser sans un zonage U.

A ces critères impératifs, s'ajoutent **4 critères ternaires pondérés**. A chaque critère peut s'appliquer une note comprise entre 0 et 2. Le groupement bâti doit à minima obtenir la moitié des points (4/8) pour être éligible à la Zone Urbaine.

Ces quatre critères sont les suivants :

- *ENVIRONNEMENT : Eviter les secteurs à enjeux environnementaux*

Eviter le développement de l'urbanisation sur les secteurs à enjeux (ZNIEFF, Natura 2000, corridor écologique du SRCE, PPRi, zone humide, zone inondable). La présence d'une zone humide, d'une protection Natura 2000 ou du PPRi (zone rouge) est rend automatiquement le hameau inéligible à la zone urbaine.

0 : Hameau totalement impacté par l'un des périmètres environnementaux.

1 : Hameau partiellement impacté par l'un des périmètres environnementaux.

2 : Absence de contrainte environnementale sur le hameau

- *AGRICULTURE : Limiter la proximité des exploitations agricoles*

Favoriser une bonne cohabitation entre le monde habité et cultivé.

0 : Exploitation.s agricole.s (non viticole) présente.s dans l'enveloppe.

1 : Exploitation.s agricole.s (non viticole) présente.s à moins de 100m

2 : Exploitation.s agricole.s (non viticole) présente.s à 100m ou au-delà

- *FORME URBAINE : Faire preuve d'une organisation urbaine cohérente*

Ce critère permet de justifier d'une urbanisation organisée et non diffuse, et de s'assurer d'une desserte satisfaisante en cas d'intervention d'équipes de secours.

0 : Voies non publiques OU non calibrées pour la desserte de logement

1 : Une seule voie de desserte suffisamment calibrée mais linéaire

2 : Plusieurs voies de desserte OU une seule voie calibrée et non rectiligne

- *ACCESSIBILITE : Valoriser la proximité des équipements et services*

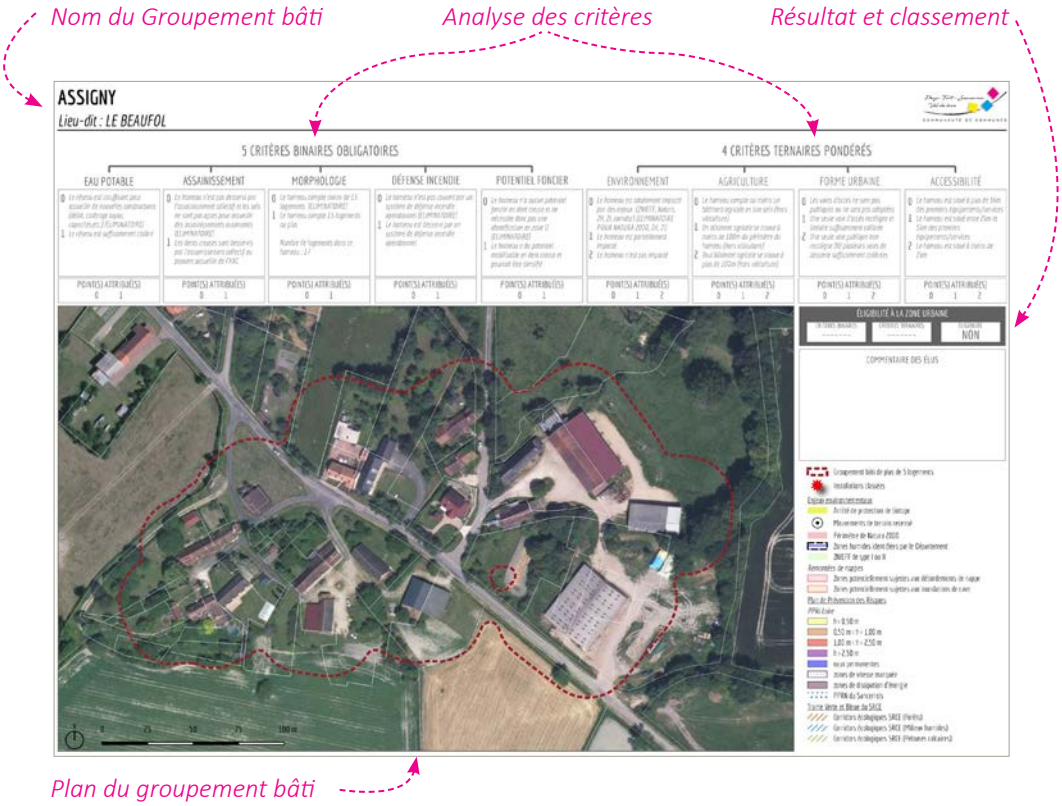
L'objectif est de favoriser la proximité en consolidant les groupements permettant d'optimiser les infrastructures, faciliter l'accessibilité et dynamiser les centralités.

0 : Premiers équipements ou services à plus de 5km

1 : Premiers équipements ou services entre 2km et 5km du hameau

2 : Premiers équipements ou services à moins de 2km du hameau

Chaque groupement bâti fait ainsi l'objet d'une fiche technique présentée dans l'Atlas des hameaux (pièce 1.4.2 du PLUi) afin de présenter le résultat de cette analyse multicritères (exemple ci-dessous).



Pour rappel, les groupements bâtis et bâtiments isolés non éligibles à la zone U continuent cependant d'exister et sont rattachés aux zones A ou N en fonction de leur proximité de ces espaces. Leur présence dans ces zones n'autorise pas de nouvelles constructions mais autorise l'évolution de l'existant. Au total, 276 entités bâties ont été analysées et seuls 52 hameaux ont été identifiés, maintenant ainsi les 224 autres en zones A ou N.

L'éligibilité à la densification des hameaux retenus par calcul a été réalisé via l'adjonction de près d'une dizaine de critères qui permettent d'évaluer les incidences potentiellement négatives que pourrait engendrer le renforcement des constructions sur le hameau. Cette évaluation des incidences est principalement réalisée au regard de l'environnement, tant naturel qu'urbanistique ou fonctionnel, de l'agriculture et des risques en présence. La séquence éviter / réduire de l'évaluation environnementale est appliquée à ce stade avec un principe d'évitement lorsque les critères tendent vers cette réalité de prise en compte. Le hameau est éligible à la densification sans remarque de l'évaluation environnementale, si aucune incidence potentiellement négative n'est relevée.

PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'éligibilité à la densification des hameaux retenus par calcul a donc été réalisé via l'adjonction de nombreux critères qui permettent d'évaluer les incidences potentiellement négatives que pourrait engendrer le renforcement des constructions sur le hameau. Cette évaluation des incidences est réalisée au regard de l'agriculture, de l'environnement, des risques et contraintes, mais également au regard des capacités/

La séquence éviter / réduire de l'évaluation environnementale est appliquée à ce stade :

> Principe d'évitement : il n'est pas souhaitable que le hameau soit densifiable :

- Si un risque engendrant une inconstructibilité concerne la majeure partie de l'entité ;
- Si une ou plusieurs exploitation(s) agricole(s) serai(en)t impactée(s) ;
- Si le hameau est majoritairement compris dans un réservoir de biodiversité.

> Le hameau est éligible à la densification sans remarque de l'évaluation environnementale, si aucune incidence potentiellement négative n'est relevée.

Concernant les secteurs plus spécifiques, le zonage a été établit de manière à correspondre aux périmètres définis de l'existant et répondre à la méthodologie de définition de la zone urbaine.

Ainsi, les secteurs UE ont été délimités à partir de leur emprise actuelle, de la configuration des lieux et de leurs capacités d'évolution. Ils n'ont été identifiés que sur les emprises significatives regroupant souvent les équipements scolaires, communaux ou sportifs. La zone UEcn, en partenariat avec les acteurs concernés, a été délimitée au plus près du foncier actuellement occupé par la centrale.

Les bâtiments ou emprises isolés au sein de la zone urbaine, tels que les églises ou les mairies, ont été identifiés au sein des zones UA (et ses sous-secteurs) afin de ne pas pastiller le règlement graphique. Cela explique notamment qu'au sein de certains espaces urbanisés, bien qu'il puisse y exister quelques équipements et services publics, aucune zone UA n'a été identifiée.

Les zones UT ont été délimitées selon les périmètres d'exploitation et ne concernent que les sites touristiques et de loisirs qui se trouvent au contact ou dans l'espace urbain. L'identification permet de les cadrer par une réglementation adaptée, tout en soulignant l'éligibilité à la zone urbaine.

Seules trois zones UT sont identifiées : à Belleville-sur-Loire, Le Noyer et Saint-Satur.

Les zones UX correspondent aux périmètres actuels, soit des zones d'activités économiques, soit des sites économiques groupés. Répartis sur 19 communes, ces zones se situent, pour la plupart, dans ou au contact d'une zone urbaine définie, que ce soit un bourg ou un village. Elles se découpent en deux parties afin de pouvoir avoir un encadrement réglementaire dédié : UX pour les zones d'activités et UXv pour celles comportant une part quasi exclusive d'activités viticoles.

Des zones urbaines à vocation économique plus isolées mais présentant des caractéristiques urbaines ont été maintenues en zone UX, à savoir celles présentant un regroupement d'entreprises (minimum trois), ayant une part importante de leur emprise déjà bâtie (minimum 50%) et présentant une homogénéité des destinations à vocation d'activités économiques (absence de logements). Ces secteurs qui s'apparentes alors à des groupements cohérents ont pu être maintenus en zone urbaine et éviter de faire l'objet d'un STECAL. Cela concerne notamment la ZA des Quatre Routes à Sury-en-Vaux, ZA Champs de la Berne à Léré et la ZA Route de Concressault à Vailly-sur-Sauldre.

La délimitation permet d'identifier l'existant et de considérer les projets en réponses aux volontés intercommunales de consolider l'offre économique et la création d'emplois sur le territoire, tout en profitant du potentiel existant dans les zones d'activités présentes.

2.1.3 | OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les paragraphes suivants s'attachent à faire une présentation succincte des règles d'aménagement et de constructibilité qui encadrent chaque zone, justifiant d'une réponse à des perspectives d'évolution et des réalités contextuelles de chacune.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les zones urbaines UA sont des zones constructibles déjà urbanisées et représentent les parties les plus centrales des communes. Déclinées selon l'armature territoriale, les règles tendent volontairement à poursuivre la diversité des fonctions qui y est déjà constatée en interdisant les destinations qui induisent le plus de nuisances pour l'habitat (industrie polluante, exploitations, etc.) mais en autorisant toutes celles qui font vivre la ville, y compris l'activité

viticole lorsque la situation s'y prête (zones UA3 et UB3).

L'implantation des constructions doit se faire en poursuite de l'existant, que ce soit sur des hauteurs raisonnées en fonction du contexte bâti ou sur une continuité bâti. Les zones UA sont les zones les plus centrales et donc celles où la recherche de densité et d'homogénéité est la plus marquée.

La poursuite visuelle des éléments extérieurs est primordiale (clôture, etc.) puisqu'il s'agit des vitrines des communes. Dans ces secteurs, une forte part des façades commerciales est encadrée et la continuité bâtie est ici aussi un point important de l'homogénéité de ces centres-villes particulièrement visibles pour le tourisme dans les communes le long de la Loire à vélo ou dans le Sancerrois.

Les zones UB sont des espaces d'interfaces entre les zones UA et les zones UC et, à ce titre, elles offrent une plus grande souplesse dans les implantations et dans les attentes architecturales, relachant ainsi les besoins de respect patrimoniaux mais permettant des développements plus hétérogènes. Ces secteurs UB, tout comme les secteurs UC, présentent des caractéristiques de son tissu où la nature en ville est un critère primordial à assurer. Les zones UB ont davantage de recherche d'optimisation foncière mais imposent une part en coefficient de pleine-terre afin de conserver ce caractère rural tant défendu.

Les zones urbaines UB sont ainsi des zones constructibles déjà urbanisées et destinées à être densifiées. Elles intègrent déjà des équipements, activités, commerces, mais connaissent une certaines hétérogénéité de l'implantation bâtie moins ancienne.

Le règlement écrit donne ainsi davantage de souplesse aux projets, permettant de se rapprocher d'une urbanisation pavillonnaire. Les parcelles étant plus aérées, les constructions sont également plus basses et une certaine qualité environnementale est attendue sur les clôtures et sur la végétalisation des opérations d'ensemble. Il est à rappeler que l'intégralité des dispositions générales s'impose à toutes les zones.

Les zones UC sont finalement des zones bien plus monofonctionnelle où les attentes réglementaires sont plus standardisées quant aux hauteurs ou aux implantations, mais moins rigides quant à la qualité architecturale puisque nous nous situons sur des espaces actuellement de grande homogénéité qu'il s'agit d'assouplir pour donner du rythme et permettre aux projets les plus divers de trouver place sans impacter le grand paysage ou les ambiances urbaines traditionnelles.

Les zones UE et UX sont des zones urbaines déjà urbanisées et constructibles où préexistent déjà soit des équipements d'ordre collectif ou public (UE), soit des activités économiques (UX). Il y a donc bel et bien une accroche urbaine ou une cohérence d'ensemble (ZA) pour pouvoir être considérée en zone urbaine.

Ces secteurs ont des objectifs et des destinations ciblées afin de permettre la poursuite de ces destinations et l'accueil de nouvelles structures en ce sens. Ainsi, les règles donnent davantage de souplesse en fonction des besoins de chacun et pour répondre aux différents types d'entreprises ou de besoins qui pourraient s'exprimer (sous-secteurs UX et UXv notamment).

Cela influence donc la souplesse sur la hauteur des bâtiments, les permissions des destinations, mais aussi sur le potentiel dans l'implantation. L'important réside notamment dans l'encadrement paysager de ces constructions qui n'ont pas toujours une portée visuelle mais davantage une portée fonctionnelle. L'OAP Thématique dédiée à l'intégration des secteurs d'activités vient compléter fortement et sous la forme de compatibilité les dispositions réglementaires qui s'appliquent avec un rapport de conformité.

Les secteurs UT finalement sont des zones en accroche urbaine directe dont l'usage actuel correspond à un périmètre d'exploitation touristique. Ces secteurs sont cadrés par des dispositions réglementaires adaptées à leur besoin touristique, soit une simple évolution en fonction de leur droit liés à l'arrêté d'exploitation.

OBJECTIFS POURSUIVIS ET RÉSULTATS

Les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB, UC et leurs sous-secteurs) couvrent 1,8% du territoire.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de construction de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et donc en renforçant les centralités mixtes.

L'objectif est, en premier lieu, de renforcer les centralités et d'autoriser, à leur échelle, des évolutions du tissu urbain (par mutation, évolution des constructions existantes, ou densification) pour des vocations résidentielles ou mixtes.

En second lieu, l'objectif est de reconnaître et de permettre un confortement des pôles d'urbanisation secondaires comme certains hameaux lorsque le potentiel existe et que son évolution est pertinente. Il s'agit d'un enjeu d'aménagement du territoire qui reste limité, et qui ne remet pas en cause l'objectif principal de « renforcer les centralités ». De manière générale, les zones UA, UB et UC viennent répondre aux objectifs de diversification de l'offre et de confortement de l'existant.

Les zones UA couvrent 0,9% du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, les zone UB 0,2%, le zone UC 0,6%.

Qu'il soit pôle principal ou hameau, le renforcement de ces espaces, déjà urbanisés, vise également des objectifs d'optimisation du foncier qui permettent d'éviter ou de limiter les consommations de foncier sur les espaces naturels ou agricoles par ailleurs.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Développer des formes cohérentes et harmonieuses avec le patrimoine bâti existant des villages lors d'opérations de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbanisé » *(axe 1, obj. 4)*
« Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes » *(axe 1, obj. 4)*
« Respecter les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les bourgs » *(axe 1, obj. 4)*
« Permettre le développement d'activités nouvelles et complémentaires au sein des villages, intégrées au tissu environnant (commerces, artisanat, télétravail, etc.) et compatibles avec la proximité des habitations» *(axe 1, obj. 5)*
« Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité dans les autres communes» *(axe 2, obj. 1)*
« Préserver une diversité commerciale dans les pôles en accueillant tous les formats de commerces » *(axe 2, obj. 1)*
« Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages » *(axe 2, obj. 3)*

Les zones UE, identifiées au PLUi, traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de conforter et de valoriser l'offre en équipement du territoire, au-delà des frontières communales.

Situées dans l'enveloppe urbaine, l'objectif est de permettre l'évolution et l'adaptation de ces sites.

Les zones UE couvrent 0,3% du territoire.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Faire de la proximité un gage d'attractivité et de cadre de vie » *(axe 2, obj. 3)*
« Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages. » *(axe 2, obj. 3)*
« Mieux intégrer les équipements en conciliant sécurité, visibilité et intégration visuelle. » *(axe 3, obj. 5)*

Les zones UT couvrent 0,01% du territoire, avec guère plus de 7 hectares.

Le tourisme est donc une denrée à identifier, valoriser et cadrer pour permettre son évolution.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques (hôtels, lieux insolites, etc.) et conforter l'offre en permettant l'évolution des structures existantes. » *(axe 1, obj. 3)*
« Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques de plein-air » *(axe 1, obj. 3)*
« Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation » *(axe 2, obj. 4)*

Finalement, les zones UX présentes sur le territoire couvrent près de 0,13% du territoire.

Ces zones marquent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire, en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, notamment au sein des espaces économiques majeurs et structurants que sont les zones d'activités économiques et les sites économiques regroupés.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches par exemple) dans les zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises » *(axe 3, obj. 2)*
« Prendre en compte les besoins pour la création/reconfiguration de Chais et espaces d'activités structurants pour la viniculture » *(axe 3, obj. 3)*
« Privilégier les toitures solaires sur les bâtiments agricoles ou d'activités en s'assurant d'une bonne intégration dans le contexte environnant » *(axe 3, obj. 3)*
« Améliorer les "portes d'entrée" en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités » *(axe 1, obj. 1)*
« Valoriser les zones d'activités existantes » *(axe 1, obj. 5)*

2.1.4 L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU SEIN DES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	APPORTS POUR L'ENVIRONNEMENT	ZONE.S CONCERNÉE.S
EMPRISE AU SOL		
> Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à : - pour les unités foncières comprises entre 150 m² et 300 m² : minimum 10% de l'emprise de l'unité foncière, - pour les unités foncières supérieures à 300 m² : minimum 20% de l'emprise de l'unité foncière.	> Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune.	UB UC
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Il doit être planté des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 1000 m² d'espace libre de toute construction.	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. > Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé	UT
Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m².	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	UX UXv

Sur les espaces libres de toute construction, les arbres existants et en bonne santé doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés en nombre équivalent. > Afin de participer aux besoins d'ombrage des constructions, il est recommandé de planter des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction.	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. > Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.).	UA UB UC UE
Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers.	> Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation > Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	UX UXv
Uniquement dans les zones UX, les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. > Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé	UX
STATIONNEMENT		
Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 30% de leur surface.	> Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	UA
Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 50% de leur surface.	> Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	UB UC UE UT UX
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère.	UX UXv
Les écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excédera 2000 m², les aires de stationnement seront divisées par des rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement pour poids lourds.	> Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.).	UX

2.2 LA DÉLIMITATION DES ZONES À URBANISER

Le Code de l'Urbanisme définit les zones à urbaniser, dans son article R151-20, de la manière suivante :

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

Les **zones 1AU** sont des zones ayant une capacité suffisante en termes de voirie et de réseaux pour desservir les constructions. Ces zones peuvent être aménagées, à compter de l'application du PLUi, sous condition que les projets respectent les modalités d'aménagement définies dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2.2.1 DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES À URBANISER

LES ZONES À URBANISER		
LIBELLÉ	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉE.S**
LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		
1AUH	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'habitat	Toutes les communes à l'exception de : Couargues, Sury-es-Bois, Vinon
1AUM	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'habitat mais présentant une part de mixité de fonctions	Jars, Léré
LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENT		
1AUE	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'équipement	Barlieu, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Ménétréol-sous-Sancerre, Thauvenay
LES ZONES À URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS		
1AUX	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale économique	Belleville-sur-Loire, Boulleret, Bué, Crézancy-en-Sancerre, Dampierre-en-Crot, Jalognes, Léré, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Sancerre, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Sury-prés-Léré, Vailly-sur-Sauldre, Veaugues, Verdigny
1AUXV	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale économique viticole	Bué, Sancerre

2.2.2 | MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DES ZONES À URBANISER

A l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, les zones à urbaniser 1AU se décomposent en plusieurs types dépendamment des objectifs poursuivis et des caractéristiques qui les définissent. Toutes ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°3 du PLUi). L'élaboration d'OAP pour chaque zone à urbaniser permet en amont de prendre en compte les enjeux environnementaux présents et de mettre en oeuvre la démarche éviter-réduire-compenser lors de l'élaboration du projet de PLUi. Ce processus a permis l'exclusion de secteur de projet ayant des incidences environnementales importantes tel qu'explicité dans la partie dédiée.

Les **zones 1AUh**, zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sont destinées à accueillir les futures opérations d'habitat. Ces zones permettent de répondre aux besoins en matière de création de nouveaux logements sur le territoire, en complément des objectifs de renouvellement urbain définis globalement et à l'échelle de chacun des ensembles de communes. Dans cette même démarche, les zones **1AUx** à vocation principale d'activités et les zones **1AUe** à vocation d'équipements ont pour objectif premier de contribuer à répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises et de consolidation des services et équipements publics.

La totalité des zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'extension urbaine et ont été définies en continuité des enveloppes urbaines, essentiellement des bourgs et villages du territoire intercommunal, selon des caractéristiques et un travail de terrain qui se veut répondre aux principes édictés par le PADD.

Concernant l'habitat, toutes les centralités communales- à l'exception des communes ayant trouvé leur potentiel de développement essentiellement en dent creuse et/ou en renouvellement (Sury-es-Bois, Vinon) ou faisant face à des risques identifiés au PPRi trop importants (Couargues)- sont renforcées par des zones 1AUe.

Par ailleurs, au-delà de leur localisation par rapport à l'armature urbaine, le calibrage et les surfaces des zones 1AU ont été définis en fonction des besoins en matière de production de logements à l'échelle de la typologie de communes, en soustrayant les besoins qui trouveront une réponse en densification ou en renouvellement.

Leurs périmètres et les choix de localisation de ces zones ont été étudiés en fonction des capacités d'urbanisation (réseaux, accès,...) et des stratégies de développement communal au regard d'une analyse basée, sur plusieurs critères mentionnés ci-après. Ces critères sont des préalables à la définition des zones AU et, si l'un de ces critères n'est pas rempli, le secteur de projet a été relocalisé. Dans une démarche Eviter-Réduire-Compenser éclairée et validée en comité de pilotage, des critères préalables dans l'identification des zones AU ont donc été établis.

Pour pouvoir conserver un secteur de projet, cinq critères sont obligatoires :

> *la continuité urbaine :* un secteur de projet doit nécessairement être une greffe à l'enveloppe urbaine des communes. Tel qu'édicté dans l'article R151-20, les secteurs se doivent d'être accessibles depuis des voies ouvertes au public ;

> *l'accès aux réseaux* : toujours dans le prolongement des règles édictées par le Code de l'urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement doivent être existants au droit des parcelles concernées par une zone AU et avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

> *en dehors des secteurs soumis à des risques* : les secteurs de projet doivent être exempts des secteurs de risque et notamment être exclus du périmètre des aléas inondation ;

> *la distance vis-à-vis des exploitations agricoles* : les secteurs AU ont été éloignés des exploitations agricoles et notamment des bâtiments d'élevage. Une distance minimale de 100 mètres doit être appliquée entre tout secteur d'extension à vocation principale d'habitat et les bâtiments d'exploitation agricole. Ce critère a pour objectif de limiter les nuisances liées à la cohabitation des destinations ;

> *distanciation des protections réglementaires :* les zones AU ne doivent pas contrevenir aux périmètres liées aux Natura 2000 ou aux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, que ce soit de type I ou de type II.

En compléments, cinq critères d'aide à la décision sont ajoutés :

> *la capacité de desserte du secteur* : l'objectif de ce critère est de limiter les accès sur les routes départementales, là où les conditions d'accès sont les plus difficiles et soumises à des validations des services dédiés ;

> *dimensionnement de la voirie* : pour qu'un secteur soit accessible et mobilisable, il faut s'assurer que celui-ci soit accessible par une voirie suffisamment dimensionnée ou bien par une voie qui peut être recalibrée pour répondre aux besoins ;

> *éviter les secteurs de contraintes* : la présence d'un aléa fort de retrait/gonflement des argiles peut être un outil d'aide à la décision supplémentaire pour privilégier un autre secteur de développement;

> *l'intégration paysagère* : l'objectif visé est avant tout de correspondre au cadre environnant, tant d'un point de vue bâti que paysager, s'insérant ainsi tel une greffe à une urbanisation et à un cadre de vie préétabli. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère tel que des crêtes, le choix des secteurs de développement a visé l'évitement des covisibilités trop fortes et s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers ;

> *la dureté foncière* : les projets d'aménagement ne peuvent pas être définis sans porter attention à la question de la rétention foncière. En effet, la question de la dureté foncière est un outil d'aide à la décision dans le maintien d'un secteur de projet afin d'éviter tout blocage des capacités d'accueil en extension d'une commune, notamment dans un contexte ZAN où les projets en extension se doivent d'être limités au strict nécessaire.

Concernant les zones 1AUx, il est bon de rappeler que le développement économique relève de la compétence intercommunale.

Les intentions de développement de la CCPFSVL sur ce volet ont donc été clairement affichées dans le cadre du SCoT Sancerre Sologne et le PLUi vient en déclinaison de ces objectifs à l'échelle intercommunale. Le choix intercommunal exprimé au moment du PADD a été de flécher l'intégralité des 18 ha de développement identifiés par le SCoT sur le pas de temps du PLUi, afin de pouvoir accompagner les projets en fonction des réalités temporelles qui les accompagnent et à condition de ne pas dépasser l'objectif de modération de la consommation d'espace que le territoire s'est fixé.

Au-delà de devoir répondre au cadre imposé par le SCoT, l'objectif de la collectivité dans sa stratégie de développement économique repose sur les principes suivants :

> Offrir des potentiels à l'échelle de tous les ensembles de polarités (Sancerrois- Val de Loire, Pays Fort) afin de rayonner sur le territoire et offrir des possibles aux projets,

> Privilégier les ZAE intercommunales qui bénéficient d'un portage et d'investissements, et mettre l'accent sur la vitrine du territoire (Le Petit Morice) où le besoin est présent et exprimé,

> Anticiper les besoins d'investissements de la part de la CCPFSVL sur les ZAE intercommunales et donc calibrer justement les zones AU en poursuite de ces sites,

> Accentuer les attentes en foncier économique disponible le long de l'axe de desserte majeur du territoire reliant Veaugues à Belleville-sur-Loire (D955-D751). Ceci s'inscrit dans le souhait des entreprises et artisans qui est de s'assurer d'une visibilité au sein du territoire et donc de permettre un accès rapide pour s'assurer une chalandise.

2.2.3 | OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les zones 1AU sont constructibles et aménageables à court ou moyen termes.

Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones 1AU. Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP, qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles prenant en compte les particularités.

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les règlements des zones 1AUh, 1AUm, 1AUx, 1AUXv et 1AUe sont volontairement souples (implantation, hauteur, architecture, ...), afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dont les formes urbaines peuvent être variées et surtout dans une recherche d'optimisation du foncier et de densification des espaces urbains. La totalité du cadre principal d'aménagement qui assure la cohérence du futur projet demeure dans les principes d'aménagement de l'OAP associée afin d'être le plus précis possible sur les attentes.

OBJECTIFS POURSUIVIS ET RÉSULTATS

Les zones AU couvrent à peine 0,07% du territoire intercommunal dont 0,4% pour l'habitat, 0,02% pour les activités et 0,01% pour les équipements.

L'identification et les capacités en termes d'aménagement et de constructions de ces zones traduisent la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de structurer le développement résidentiel, de répondre aux besoins de développement économique et de consolider le niveau de services en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire et sur les potentiels à disposition.

L'objectif est de renforcer les centralités et de définir des secteurs cohérents quant au territoire et quant à l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace, notamment au travers de secteurs qui tendent à la densification raisonnée pour éviter l'étalement. Limiter l'urbanisation et cibler les secteurs en dehors des risques et proches des réseaux sont les principaux enjeux recherchés et définis.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Limiter l'impact visuel des constructions à vocation d'activités tout en répondant aux besoins fonctionnels du bâti » *(axe 1, obj. 5)*
« Répondre au développement démographique par de la réhabilitation et de la production de logements » *(axe 3, obj. 1)*
« Être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par notre modèle de ruralité » *(axe 3, obj. 1)*
« Prendre en considération les problématiques "structurelles" de chaque commune (zones inondables, proximité vignoble, etc.) » *(axe 3, obj. 2)*
« Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées » *(axe 3, obj. 2)*
« S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence » *(axe 3, obj. 2)*
« Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 18 hectares à destination des activités économiques, à quoi s'ajoute un surplus de 10 hectares pour répondre aux besoins des activités spécifiques (fonctionnement et organisation de la filière viti-vinicole) » *(axe 3, obj. 2)*
« Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 7 hectares à destination des équipements » *(axe 3, obj. 2)*
« Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 33 hectares à destination de l'habitat » *(axe 3, obj. 2)*
« Tendre vers la mise en oeuvre, dans les nouvelles opérations en extension, d'une densité moyenne brute à l'échelle de l'intercommunalité d'environ 11 logements par hectare » *(axe 3, obj. 2)*
« Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels (éboulements, présence d'argile, zones inondables, glissements de terrains, etc.) et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols » *(axe 3, obj. 4)*
« Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la Vallée de la Loire » *(axe 3, obj. 4)*
« Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur » *(axe 3, obj. 4)*

2.2.4 | L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU SEIN DES ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	APPORTS POUR L'ENVIRONNEMENT	ZONE.S CONCERNÉE.S
EMPRISE AU SOL		
> Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre au moins équivalente à : - pour les unités foncières comprises entre 150 m² et 300 m² : minimum 10% de l'emprise de l'unité foncière, - pour les unités foncières supérieures à 300 m² : minimum 20% de l'emprise de l'unité foncière.	> Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune.	1AUh
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou au dépôt de matériaux doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers. Cela ne comprend pas les autres modes d'occupation du sol existants comme les installations sportives de plein air qui sont, de fait, non bâtis. Il doit être planté des arbres sur les unités foncières à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre de toute construction. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.	> Favoriser la végétalisation et l'intégration paysagère. > Renforcer la végétalisation des espaces urbanisés tant dans les espaces publics et leur aménagement que sur l'espace privé ; celle-ci participant pleinement à la qualité du cadre de vie et à la résilience face au réchauffement climatique (lutte contre l'effet des îlots de chaleur urbains, perméabilité des sols, etc.).	1AUe 1AUh 1AUx
CLÔTURES		
Les clôtures doivent prévoir des espaces de libre circulation de la petite faune et de l'eau.	> Eviter la fragmentation des espaces pour les espèces > Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation	1AUe 1AUh 1AUx
STATIONNEMENT		
Les aires de stationnements voiture de plus de 30 places sont perméables à raison de 30% de leur surface.	> Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	1AUe 1AUh 1AUx

2.3 | LA DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R151-24 et R151-25, de la manière suivante :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

2.3.1 | DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES NATURELLES

LES ZONES NATURELLES		
LIBELLÉ	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉE.S**
N	Zone naturelle	Toutes les communes du territoire

2.3.2 | MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

Les **zones N** - ou zones naturelles - correspondent principalement aux milieux et espaces naturels identifiés comme constitutifs de la trame verte et bleue et que l'on peut retrouver notamment dans les éléments pointés par l'État initial de l'environnement (Cf. pièce 1.1. du PLUi). Cette zone a été la première à être définie après les enveloppes urbaines, comme un préalable au zonage non urbanisés afin de détecter les zones à enjeux. Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit un ensemble boisé à souligner et préserver. Les zones N déclinent, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la trame bleue qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.

A noter que les éléments linéaires ou ponctuels, constitutifs de la trame verte et bleue, comme les cours d'eau, les Espaces Boisés Classés (EBC), les arbres remarquables, ont aussi été préservés par d'autres outils réglementaires en plus ou indépendamment de la zone N. Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

La zone N correspond également aux secteurs non bâtis présentant des enjeux environnementaux, contraints par des encadrements réglementaires (PPR du Sancerrois, PPRi Loire,...) ou non, et au-delà des boisements, comme les coteaux et vallons où les risques de ruissellement sont plus marqués.

Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer.

Plusieurs éléments clefs ont été pris en compte dans la définition de la zone naturelle :

LA TRAME BLEUE

> Les cours d'eau permanents et leurs abords, en particulier s'ils sont repérés par la trame bleue du SCoT, forment la colonne vertébrale du maillage de la zone N. A moins d'être un cours d'eau de très faible ampleur, fortement remobilisé pour l'activité agricole, et sans végétation hydrophile de haute tige, les cours d'eau sont inclus dans la zone N. Cela inclus la Loire et sa zone d'expansion, mais cela considère également le parcellaire lié aux cours d'eau et aux ripisylves qui les accompagnent afin de maintenir une distance minimale de 10 mètres autour de ces linéaires bleus. Ces dix mètres correspondent à la distance minimale considérée comme permettant le bon fonctionnement du cours d'eau et le bon entretien des berges.

> Les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ou par l'atlas des zones inondables sont intégrés de fait à la zone naturelle.

> Les milieux humides ponctuels (plans d'eau et zones humides) et les milieux associés forment l'autre volet clef de la trame bleue. Cela concerne notamment les zones humides identifiées et les têtes des bassins de la Grande Sauldre et de la Vauvise. Tous les milieux humides de plus de 2 ha sont à prendre en compte pour le zonage. Pour les milieux humides d'une surface inférieure, ils ne sont pas systématiquement classés en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de sites systématiquement classés, notamment pour favoriser la connectivité des zones N d'un bassin versant à un autre. Le règlement écrit double cette protection de zonage des dispositions accompagnant la prescription graphique.

> L'essentiel des 235 points de source connus du territoire et identifiées sur les données IGN ont été rattachés à la zone naturelle pour en assurer une préservation stricte.

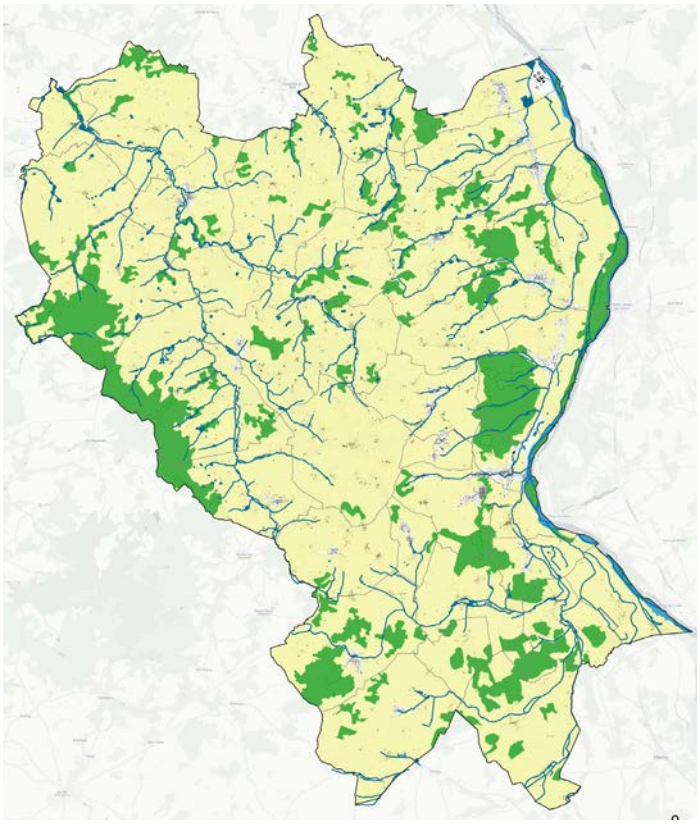
LA TRAME VERTE

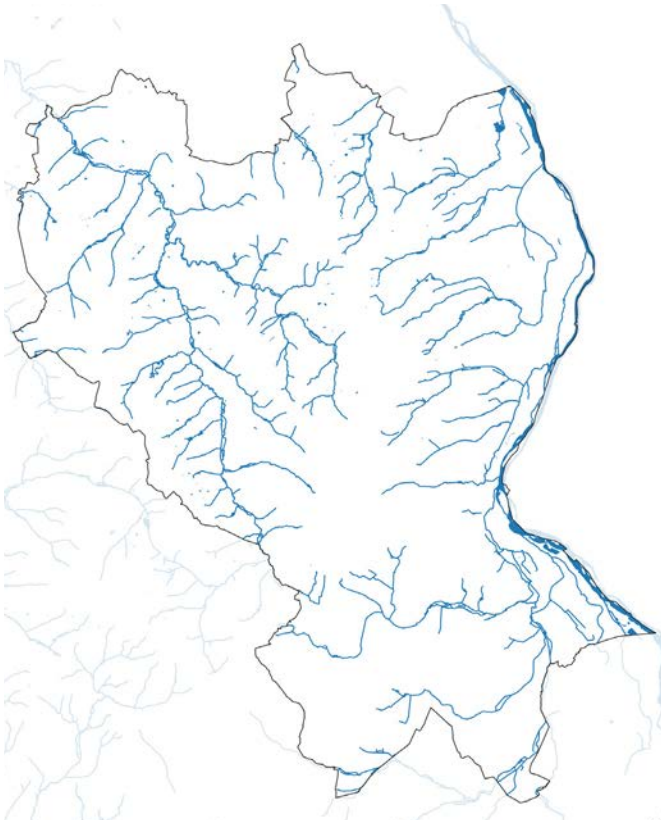
> Les réservoirs de biodiversité de plus de 2 ha et les massifs boisés de plus de 10 ha sont systématiquement classés en zone naturelle. En dessous de cette surface, ces éléments peuvent être intégrés à la zone N ou non en fonction de leur interaction avec d'autres éléments pris en compte dans la construction du zonage.

> Les corridors verts et les haies ne sont pas systématiquement classé en N, mais sont des éléments favorisant fortement ce classement en l'absence ou l'insuffisance de réservoirs ou de boisements. Ainsi un secteur de haies denses et de très petits boisements mais qui ne fait pas partie d'un réservoir, pourra être classé en A en l'absence d'un corridor à proximité, mais N s'il est concerné par un corridor. A l'inverse, un champ agricole de plusieurs hectares sans végétation, intersecté par des voiries et mité par des bâtiments, ne sera pas en N même en présence de corridors.

> Les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau viennent s'adjoindre à la zone naturelle comme un élément constitutif de ces corridors de biodiversité.

> Lorsque des bâtiments agricoles ont été identifiés en lisière des zones naturelles ainsi définies, leur emprise et leur proximité immédiate ont été exclus du zonage N au profit du zonage agricole, à condition d'être exempt de contraintes environnementale majeure (PPRi rouge, Natura 2000,...) et afin de permettre l'évolution de ces exploitations.





LES ESPACES DE PROTECTION DE LA NATURE, DE LA BIODIVERSITÉ ET DU PATRIMOINE

> Les zones Natura 2000 sont toujours classées en zone naturelle, quel que soit leur surface. Il en est de même pour tous les sites affichant des enjeux environnementaux réglementaires (Natura 2000, Espace Naturel Sensible, réserve naturelle) ou reconnu (ZNIEFF de type I et II, Arrêté de protection de Biotope (APB), pelouses calcicoles si non occupée par des vignes).

> La zone naturelle s'appuie également sur les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le SRCE comme des facteurs d'élargissement du tracé de la zone naturelle.

> En dehors des secteurs urbanisés, les sites inscrits et classés pour des motifs environnementaux ont été ajoutés à la zone naturelle, comme cela peut être le cas pour la partie nord du versant du piton de Sancerre.

Le règlement graphique, dans son ensemble, a pour but de délimiter plus précisément, pour chaque parcelle voire chaque partie de parcelle ce qui relève de l'occupation naturelle, agricole, ou urbaine.

Le découpage de la zone N respecte, à l'instar du reste du règlement, le contour parcellaire là où cela est pertinent.

Par ailleurs, le tracé de la zone naturelle suit, quand cela s'avère pertinent, les haies remarquables et les voies routières, ce qui peut créer un décalage avec les éléments de TVB ou les espaces protégés. Ce décalage peut être plus ou moins important en fonction du nombre et de l'importance des éléments considérés, mais aussi des éléments morphologiques du terrain et de l'occupation du sol (plus grand décalage en cas de peu d'éléments marquants de la nature, si un obstacle physique (route, haie…) permet une frontière plus naturelle). Le cas échéant, une confirmation visuelle (photo aérienne, « Streetview »…) complète le processus.

A l'inverse, notamment pour les plus grandes parcelles et en l'absence de tout marqueur physique, le contour de la zone peut être amené à suivre la limite de l'espace de nature à protéger plutôt que celle du parcellaire.

Enfin, les enveloppes urbaines valides et les STECAL sont exclus de ce type de zonage, par un détournement des limites de zone quand ces éléments sont en limite d'espace naturel, ou par le biais d'une extrusion quand il s'agit d'une « ile » au sein du milieu protégé. Les habitations isolées et petits groupements bâtis sont quant à eux inclus entièrement dans le zonage N ou A quand leur environnement immédiat aurait lui-même été considéré comme l'un de ces libellés.

2.3.3 | OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans les zones N, le principe est l'inconstructibilité, sauf pour les évolutions de bâtiments existants : la zone préférentielle pour les activités agricoles étant la zone A, la zone N ne permet qu'une évolution de l'existant. La zone N permet néanmoins les aménagements et constructions qui sont compatibles avec le maintien ou la préservation des milieux naturels du type structure légère pour animaux ou cheminement piétonnier. L'objectif est de ne pas attenter l'environnement.

Pour les habitations présentes dans la zone N, les seules possibilités de constructibilité sont l'évolution des constructions existantes et les annexes, comme en zone A. Il s'agit de possibilités limitées et encadrées en termes de surface, d'implantation ou encore de hauteur.

Finalement, les changements de destination des constructions existantes et repérés au document graphique sont autorisées sous réserve de répondre aux conditions édictées dans le règlement écrit. Ces conditions sont explicitées en détail dans les parties à suivre du présent document.

La zone N couvre plus de 32,4% du territoire intercommunal soit plus de 22 600 hectares.

Elle marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, de préserver et de conforter la trame verte et bleue du territoire intercommunal, en identifiant en zone N les milieux et espaces supports ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit une fonction de corridor écologique, soit une ressource paysagère et/ou boisée emblématique du territoire, comme c'est le cas dans les nombreux bocages du Pays Fort ou dans les larges espaces d'expansion de la Loire.

Dans ce cadre, le PLUi a permis de dessiner une cohérence commune de corridor écologique dépassant les limites communales et suivant la réalité environnementale de l'espace naturel de toute l'intercommunalité.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Définir les secteurs à risques naturels connus afin de limiter, interdire ou adapter les constructions nouvelles » *(axe 3, obj. 4)*
« Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels (éboulements, présence d'argile, zones inondables, glissements de terrains, etc.) et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols » *(axe 1, obj.)*
« Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la Vallée de la Loire » *(axe 3, obj. 4)*
« Préserver les éléments qui composent le bocage (arbres isolés, haies,...), le contexte ligérien (haies et ripisylves, ensembles forestiers et arborés, espaces naturels liés à la Loire) et les coteaux du Sancerrois ((haies et arbres nécessaires à l'absorption des eaux de ruissellement dans les vignes, bois et forêts, étendues d'eau, pelouses calcicoles) » *(axe 1, obj. 6)*
« Préserver les mares, étangs et milieux associés » *(axe 1, obj. 6)*
« Préserver les sources existantes du territoire » *(axe 1, obj. 6)*
« Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées » *(axe 3, obj. 2)*
« S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence » *(axe 3, obj. 2)*
« Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise » *(axe 1, obj. 6)*
« Protéger les réservoirs de biodiversité (étangs, bords de Loire, etc.) en y encadrant strictement les occupations du sol » *(axe 1, obj. 6)*
« Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et la flore (ENS, réserve naturelle, ZSC, ZPS, ZNIEFF, APB, pelouses calcicoles...) » *(axe 1, obj. 6)*
« Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés, ZNIEFF,etc.) dans les choix d'aménagement » *(axe 1, obj. 6)*

2.3.4 | L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU SEIN DES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	APPORTS POUR L'ENVIRONNEMENT	ZONE.S CONCERNÉE.S
EMPRISE AU SOL		
L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.	> Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune et les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue des espaces naturels	N
LES CLÔTURES		
Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.	> Eviter la fragmentation des espaces pour les espèces > Préserver l'écoulement des eaux naturels et prévenir le risque inondation	N
QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE		
En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces	> Eviter la fragmentation des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue	N
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Le projet maintient : - une surface non imperméabilisée au moins équivalente à 50% de l'emprise du terrain d'assiette. - un espace de pleine terre au moins équivalent à 30% de l'emprise du terrain d'assiette.	> Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune et la Trame Verte et Bleue des espaces naturels.	N

2.4 LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R151-22 et R151-23, de la manière suivante :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

2.4.1 DÉFINITION ET CARACTÉRISATION DES ZONES AGRICOLES

LES ZONES AGRICOLES		
LIBELLÉ	**DESCRIPTION DE LA ZONE**	**COMMUNE.S CONCERNÉE.S**
A	Zone agricole	Toutes les communes du territoire à l'exception de Couargues
Av	Zone agricole ayant une valeur viticole et paysagère remarquable appartenant à l'aire d'AOC Sancerre	Bannay, Bué, Crézancy-en-Sancerre, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Sancerre, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Veaugues, Verdigny, Vinon

2.4.2 MÉTHODOLOGIE DE DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

La zone A - ou zone agricole - correspond principalement aux terres agricoles et/ou aux terres mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces présentant des enjeux environnementaux forts et considérés prédominants lors de la définition préalable de la zone naturelle. Ces terres cultivées englobent les sites d'exploitations agricoles et les bâtiments et installations servant d'outils de production.

Les zones A comportent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones agricoles. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leur structuration.

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de, dans un premier temps, de permettre une prélocalisation via :

> Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.

> La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols.

Au regard des données extraites par ces deux approches, et considérant l'application préalable d'une zone naturelle déterminante, un travail d'affinage a ensuite été réalisé conjointement avec les élus et leur connaissance affûtée de leurs communes. Ces derniers ont ainsi pu détailler les contours des zones, pointer les erreurs géomatiques, préciser les zones à enjeux.

A noter néanmoins que les petits espaces présents à l'intérieur des enveloppes urbaines, parfois identifiés au RPG, ne sont pas retenus en zone A. Ils sont classés en zone U puisqu'ils sont éligibles à la zone urbaine. Une partie des zones AU est également identifiée sur ces espaces d'où leur justification préalable au titre d'une consommation d'espace.

Les bâtiments à vocation agricole, parfois indiqués dans le cadre de l'enquête agricole, qu'il s'agisse de sites principaux ou de sites secondaires d'exploitation, sauf quand le site d'exploitation ne permet pas, en l'état une pérennisation de l'activité ou une reprise, ont été classés en zone A. Toutefois, et pour tous les bâtiments d'exploitation présents dans des secteurs à enjeux forts, c'est-à-dire en zone naturelle, le maintien du bâti en zone N est préconisé à condition de permettre réglementaire leur évolution mesurée. Cette mesure permet d'assurer une pérennité de l'exploitation, à condition de ne pas se trouver dans un secteur à enjeu environnemental majeur.

Une prescription graphique supplémentaire a été apposée à l'endroit des bâtiments concernés par un changement de destination potentiel.

A noter que la définition de la zone agricole repose sur la volonté de pérennisation des sites agricoles en limitant les contraintes à l'exploitation, de protection des ensembles agricoles cohérents en assurant leur capacité d'évolution et d'expression, mais aussi sur l'accompagnement du développement agricole et sa diversification, ou encore sur l'insertion des constructions agricoles dans un paysage ouvert.

Un sous-secteur Av a été défini pour tous les secteurs initialement ciblés comme en zone agricole mais correspondant à l'aire de délimitation AOC Sancerre, planté ou non, présentant une valeur viticole et paysagère remarquable. Ainsi, et à condition d'être associé à la zone agricole dans sa grande définition, c'est-à-dire non éligible à la zone urbaine et non éligible à la zone naturelle, les terres sont classées en zones Av uniquement si elles sont également concernées par l'aire d'appellation.

2.4.3 | OBJECTIFS DES ZONES ET RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

RÈGLES D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIBILITÉ

Dans la zone agricole, le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments, installations, aménagements nécessaires à ces activités y compris les logements de fonction (dans la limite d'une distance à l'exploitation maximale de 100m et que le logement de fonction réponde aux besoins directs de l'exploitation) et les activités de diversifications agricoles. Les règles édictées dans le règlement écrit sont relativement souples au regard de l'implantation, des hauteurs, du stationnement, etc. dans la mesure où ces constructions répondent souvent à des contraintes techniques et réglementaires.

La zone Av se veut bien plus stricte puisque l'objectif premier est la préservation des terres concernées par l'aire d'appellation, sans pour autant contraindre les exploitations viticoles en place. Ainsi, seule l'évolution mesurée est possible puisque des constructions sont possibles uniquement s'il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur Av ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur Av à la date d'approbation du PLUi.

La zone agricole permet, par ailleurs, aux habitations existantes d'évoluer de façon limitée sans remettre en cause la dominante agricole du secteur. Il est permis uniquement la réalisation de rénovation, d'extension limitée et de création d'annexes. Les dispositions tentent à la fois de permettre les évolutions des habitations existantes et de limiter les problématiques de cohabitation avec l'activité en place. La création de nouveaux logements est interdite sauf dans le cadre de changements de destination repérés au règlement graphique.

OBJECTIFS POURSUIVIS ET RÉSULTATS

La zone agricole couvre près de 65,0% du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, soit la zone la plus représentée du territoire, tandis que la zone Av représente 4,7% du territoire intercommunal.

La zone agricole marque la volonté des élus, en lien avec les orientations du PADD, d'identifier des espaces majeurs de production à préserver du développement urbain et d'assurer les conditions du maintien et du développement des exploitations agricoles, quelles que soient leurs productions, ainsi que les activités économiques en lien avec l'agriculture qui constitue l'un des piliers économiques du territoire.

Le règlement graphique fait état des grands plateaux cultivés à proximité de l'urbanisation et reflète la ruralité du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, son ancrage au monde agricole et son activité économique qui en découle. Permettre à ce territoire de pérenniser sa vocation principale d'agriculture est l'objectif premier du zonage A et la reconnaissance de ses réalités viticoles apparaît pleinement au travers du zonage Av.

EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation » *(axe 1, obj. 6)*
« Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles » *(axe 2, obj.4)*
« Protéger les sites d'exploitation agricole et viticole existants et anticiper les évolutions de l'agriculture en permettant le développement des exploitations » *(axe 3, obj. 3)*
« Prendre en compte les besoins pour la création/reconfiguration de Chais et espaces d'activités structurants pour la viniculture » *(axe 3, obj. 3)*
« Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale » *(axe 3, obj. 3)*
« Permettre la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente...) » *(axe 3, obj. 3)*
« Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées » *(axe 3, obj. 2)*
« S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence » *(axe 3, obj. 2)*

2.4.4 | L'INTÉGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU SEIN DES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	APPORTS POUR L'ENVIRONNEMENT	ZONE.S CONCERNÉE.S
EMPRISE AU SOL		
L'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m² à compter de la date d'approbation du PLUi. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.	> Limiter l'imperméabilisation du sol, préserver la trame brune et les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue des espaces naturels	A Av

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	APPORTS POUR L'ENVIRONNEMENT	ZONE.S CONCERNÉE.S
QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE		
En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces	> Eviter la fragmentation des continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue	A Av
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE		
Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés manière à réduire les risques de pollution. Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux. Les abords des constructions, installation et aires de stationnement doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.	> Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux pluviales	A Av

2.5 LA DÉLIMITATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Le Code de l'Urbanisme définit les STECAL, dans son article L151-13, de la manière suivante :

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

2.5.1 MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES STECAL

Afin de pouvoir identifier le nombre et les périmètres des STECAL au plus proche des besoins du territoire et dans le respect des attentes fixées par le PADD, notamment de « *Répondre aux besoins spécifiques de chaque actiité par l'accompagnement des besoins d'extension d'entreprises existantes* » (axe 1, orientation 5), plusieurs critères ont été déterminés afin de procéder de la même manière qu'un entonnoir. Un recensement exhaustif des activités isolées a été réalisé par la collectivité puis, des 71 sites isolés (activités/tourisme et hors STEP) qui a émergé, tous ont été analysés avec plusieurs filtres instituant la nécessité de présenter certaines caractéristiques :

> ***La notion de projet ou de reconnaissance de l'existant :*** les évolutions législatives tendent aujourd'hui vers davantage de centralité en encourageant les développements au plus proches des bourgs où se trouvent activités, services et commerces et en préservant au maximum les zones agricoles et naturelles. Les objectifs résident ici aussi dans la limitation du mitage des terres naturelles, agricoles et forestières, d'où la nécessité de justifier le besoin en développement de secteurs isolés mais aussi en les limitant au strict nécessaire. Pour identifier des secteurs dérogatoires où des permissions limitées de développement sont autorisés, le critère préalable est l'exposition d'un projet ou bien la reconnaissance et l'accompagement limité de l'existant. Que ce soit de l'extension de l'existant pour assurer le développement d'une entreprise, que ce soit la création de nouveaux bâtiments pour accueillir des salariés ou des visiteurs sur un site définit, le secteur doit avoir un projet défini qui justifie le besoin d'une dérogation ou bien justifier d'une réalité en cours nécessitant la planification potentielle de son évolution. Le cas échéant, le projet ne doit pas conduire à une consommation d'espace excessive.

> ***Des destinations limitées :*** le projet de territoire tend à consolider les centralités et leur développement et il n'est pas souhaitable d'offrir de nouveaux espaces de concurrence en dehors des zones urbanisées. Pour cette raison, les STECAL ont été limités à l'accompagnement de projets économiques et/ou touristiques. A contrario, tout projet à vocation commerciale ou d'habitation est automatiquement rejeté du processus de STECAL.

> ***Une défense incendie suffisante :*** pour permettre le développement d'un site, la présence d'une défense incendie suffisamment calibrée pour assurer la sécurité du développement envisagée est une obligation.

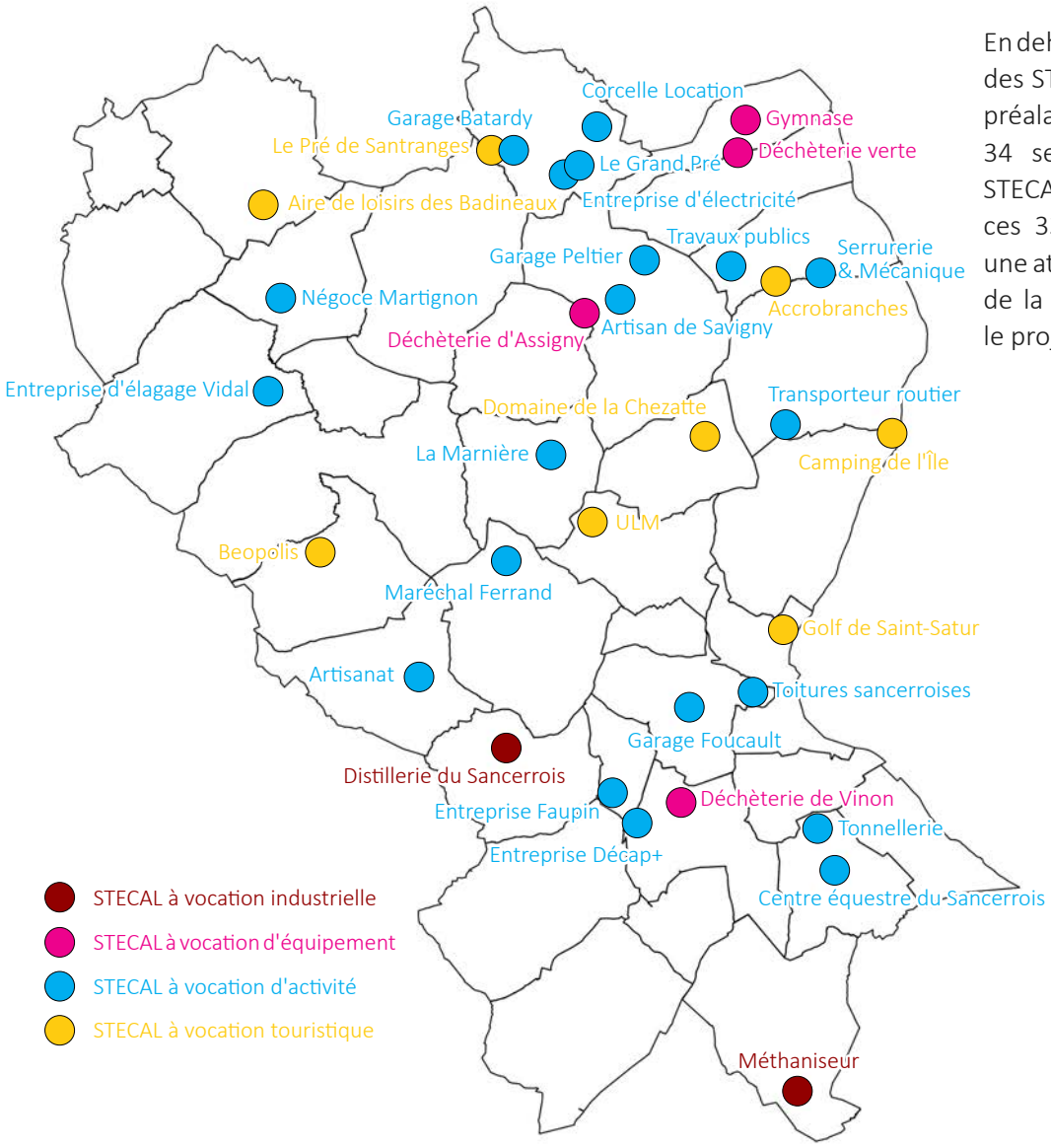
> ***Une capacité des réseaux suffisante :*** l'évolution d'une activité, qu'elle soit touristique ou économique, peut engendrer des besoins supplémentaires sur les réseaux. Ainsi, les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour répondre à l'évolution envisagée.

> ***Une absence de potentiels conflits d'usage :*** les conflits d'usage représentent une part importante des difficultés d'une commune qu'il s'agit de ne pas accentuer à travers le développement du risque. Afin de limiter ce risque, et lorsque celui-ci est identifié, alors le site ciblé est exclu des STECAL potentiels. Pour l'essentiel, il s'agit des sites de nuisances fortes d'un point de vue sonores ou olfactif, n'ayant pas d'intérêt collectif et où un développement au plus proche de zones d'habitat est à éviter.

> ***En dehors des secteurs de risques :*** les secteurs de risques environnementaux, et notamment les sites inclus dans le périmètre de Plan de prévention des Risques, ont été écartés. Le développement limité des sites isolés doit se faire de manière responsable et en limitant au maximum les risques d'impact sur le contexte environnant.

> ***En dehors des secteurs à forte visibilité :*** en accord avec le PADD et les orientations du SCoT Sancerre Sologne, les points hauts et lignes de crêtes doivent être préservés de tout nouveau développement.

> ***Aucune création de site ex-nihilo :*** afin de ne pas contrevenir aux intentions globales de consolidation des centralités, aucune création de site économique (hors tourisme) ex-nihilo n'est intégrée parmi les STECAL. Les nouvelles activités devront trouver place au sein des secteurs déjà existants et des zones 1AUx identifiées.



En dehors du recensement exhaustif des STEP, et parmi les 71 secteurs préalablement recensés, seuls 34 secteurs ont été maintenus en STECAL dans le cadre du projet. Sur ces 33 secteurs, seuls 9 méritent une attention approfondie en raison de la consommation d'espace que le projet génère.

2.5.2 | FOCUS SUR LES STECAL ET L'APPROCHE RÉGLEMENTAIRE ASSOCIÉE

DES STECAL DÉDIÉS À LA RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT

Un premier regard, plus succinct, doit être apposé sur les secteurs isolés soumis à l'accompagnement par le biais d'un STECAL et ayant pour objectif de ne pas contraindre les activités existantes dans le maintien et la pérennisation de leurs activités. Ces sites ont une particularité commune : l'absence de nécessité de se développer en dehors de l'occupation du sol qu'ils affichent aujourd'hui. L'objectif de ces STECAL vise ainsi la simple identification du périmètre d'occupation en vigueur de l'activité ou de l'équipement et l'assurance d'une possibilité limitée d'évolution au sein de ce périmètre circonscrit.

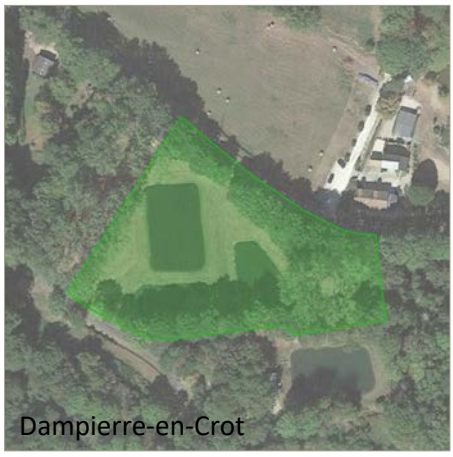
Les STECAL relatifs aux stations d'épuration


Boulleret


Sury-prés-Léré


Jars


Bué

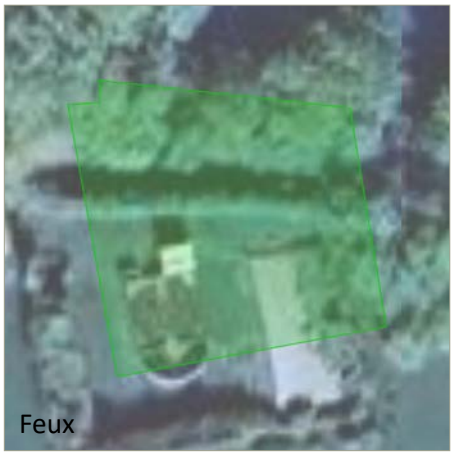

Dampierre-en-Crot


Santranges


Saint-Satur


Saint-Bouize


Bannay


Feux


Bué


Bannay


Verdigny


Vailly-sur-Sauldre


Barlieu


Sury-es-Bois


Veaugues


Belleville-sur-Loire


Jalognes


Sury-en-Vaux


Sancerre


Crézancy-en-Sancerre


Savigny-en-Sancerre

Avec 24 sites ciblés, les STECAL dédiés aux stations d'épuration (STEP) du territoire intercommunal ciblent essentiellement les sites occupés par les installations et aménagements relatifs au traitement, sous un secteur Nep. Ce zonage n'affiche donc que les périmètres stricts de l'occupation en cours avec, en finalité, des dispositions réglementaires exclusivement réservées à permettre le maintien et l'évolution de ces équipements de première nécessité au sein du périmètre c irconscrit et sans développement possible.

Un seul STECAL est identifié et créé à Sury-prés-Léré pour l'édification d'une nouvelle station qui, à terme, viendra en remplacement de celle existante dans le bourg et arrivant en fin d'exploitation. Ce STECAL est entièrement inclus dans la consommation d'espace projetée puisque le périmètre identifié n'est pas celui d'un site en cours d'activité mais bien une projection. Ce site occupera un périmètre d'un petit peu plus de 7 000 m².



SECTEUR	**Future station d'épuration**, Sury-prés-Léré		
SURFACE TOTALE	0,70 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,70 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le STECAL a été délimité en concertation avec le Syndicat SIA Léré/Sury en charge de son déploiement		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site est actuellement déclaré au RPG2023 comme cultivé pour du blé tendre d'hiver. Les conditions d'accès et de géographie répondent aux besoins du projet de création d'une station d'épuration pour le Syndicat SIA Léré/Sury.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nep, le règlement autorise uniquement les locaux et installations liés à la station d'épuration ou aux systèmes de lagunage.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le RPG2023 identifie ce secteur comme cultivé en blé tendre d'hiver. L'incidence sur la protection des espaces agricoles est donc avérée mais limitée au besoin du projet.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace agricole cultivé.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site de projet est en contexte agricole en frange urbaine, sans grand enjeux paysager et ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un élément de patrimoine.		
RISQUES ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN. Le site respecte une distance de 400m avec les habitations les plus proches.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		

Les STECAL relatifs aux activités économiques

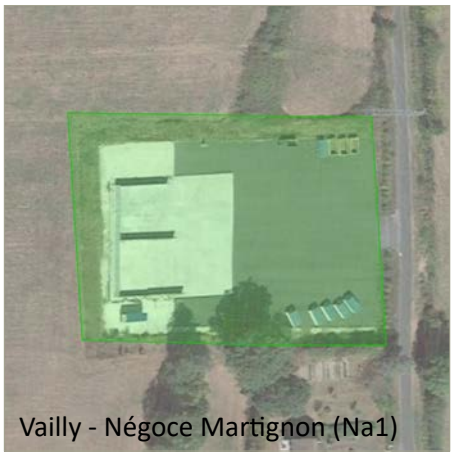
De nombreuses activités économiques sont actuellement présentes et actives sur le territoire : certaines ont d'ores et déjà évoqué des projets à intégrer au sein de la planification en cours, d'autres sont en vente et méritent d'anticiper des évolutions mesurées. Le règlement graphique entend donc identifier en STECAL et selon un périmètre au plus proche et au plus strict de l'occupation de l'entreprise, et ceci pour toutes les activités présentes sur le territoire nécessitant à court ou moyen terme l'évolution des bâtiments qui les composent.

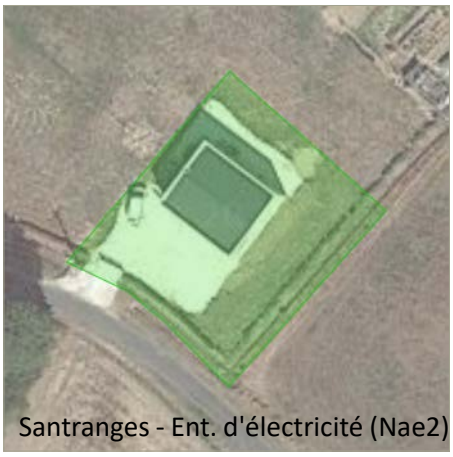
Au-delà de ces périmètres qui permettent de reconnaître l'existant, quelques une des entreprises ont transmis leurs intentions et besoins d'extensions mesurées de leur périmètre, auquel cas le périmètre du STECAL est adapté en conséquence de la prise en compte de ce projet, et fait donc le distinguo entre la consommation d'espace à venir (en rouge) et la partie déjà occupée (en vert).

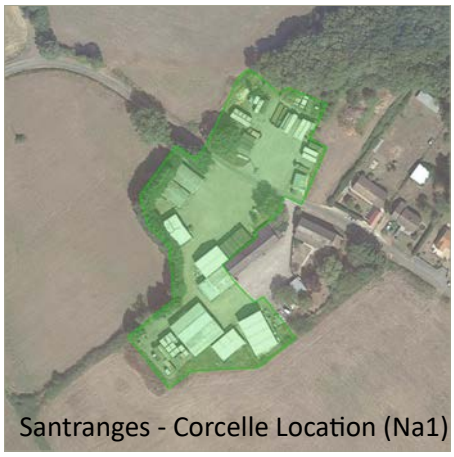
Le cadre réglementaire fixé pour chaque ensemble de secteur est relatif à la notion de "mesurée" imposée par les STECAL. Ainsi, deux ensembles de cadres réglementaires sont définis : les secteur nécessitant de simples évolutions/ extensions des bâtiments existants (Nae) et les secteurs nécessitant de nouvelles constructions (Na). Chacune des deux catégories de STECAL sont ensuite déclinées en fonction des réalités du besoin propre au projet et relativement aux caractéristiques de l'entreprise en place afin que l'emprise au sol nouvellement permise soit adaptée et calibrée au besoin mais aussi à l'existant.

En toile de fond, l'objectif de ces STECAL est d'accompagner les projets de manière mesurée dans un contexte où ces sites se trouvent dans des secteurs isolés qu'il s'agit de préserver de développements inadaptés.

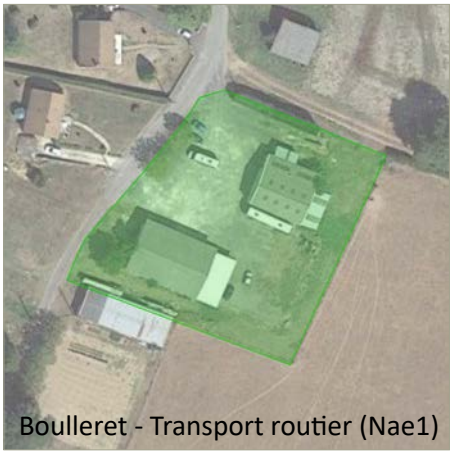
Parmi les 21 secteurs dédiés aux activités économiques existantes, aucun STECAL n'est créé ex-nihilo et seuls 3 dépassent le simple cadre de la reconnaissance de l'existant mais dessinent un projet consommateur d'espace. Cette consommation est prise en compte dans le projet et représente 1,2 ha.


Vailly - Négoce Martignon (Na1)

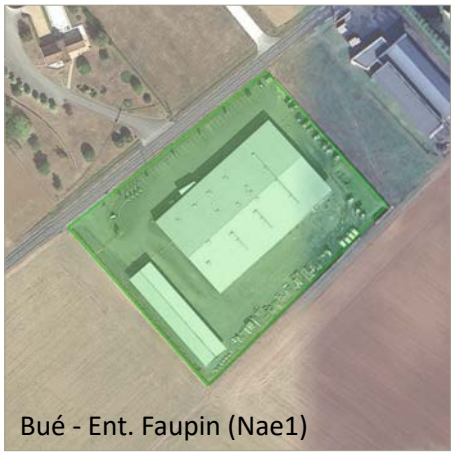

Santranges - Ent. d'électricité (Nae2)


Santranges - Corcelle Location (Na1)


Villegenon - Ent. Elagage (Na2)


Boulleret - Transport routier (Nae1)


Bué - Entreprise Décap+ (Nae1)

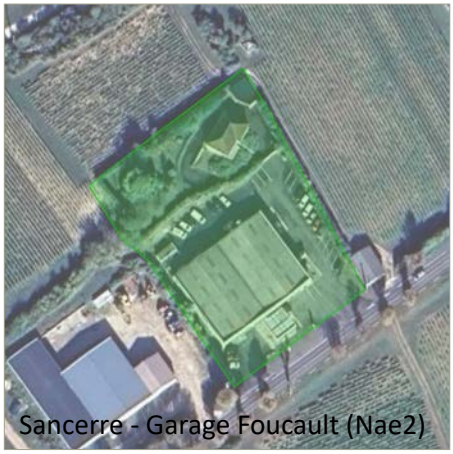

Bué - Ent. Faupin (Nae1)


Léré - Serrurerie/Mécanique (Nae1)

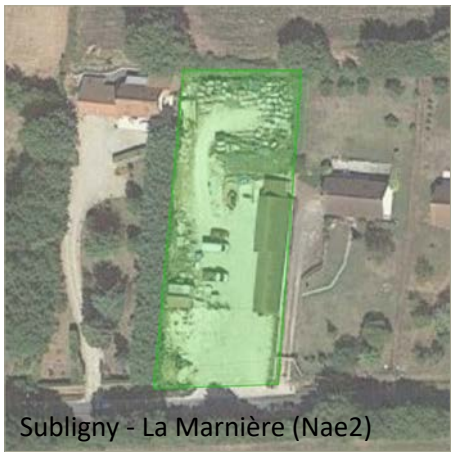

Sancerre - Toitures (Nae1)


Santranges - Le Grand Pré (Nae1)


Savigny - Garage Peltier (Nae2)

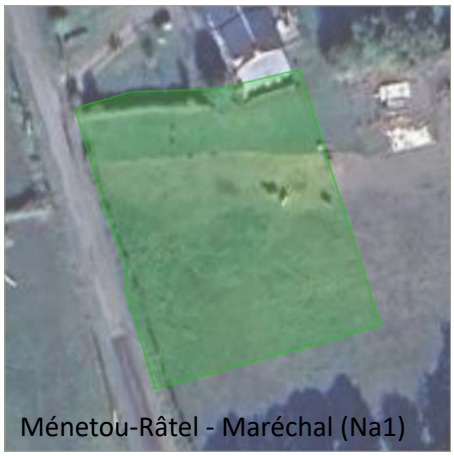

Sancerre - Garage Foucault (Nae2)

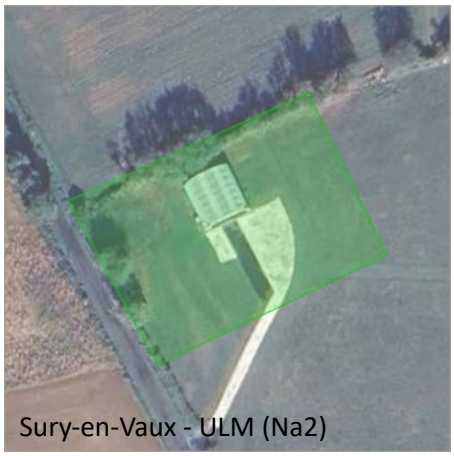

Santranges - Garage Batardy (Nae2)


Subligny - La Marnière (Nae2)


Saint-Bouize - Tonnellerie (Nae2)


Savigny - Artisan (Nae2)


Ménetou-Râtel - Maréchal (Na1)


Sury-en-Vaux - ULM (Na2)



SECTEUR	**Négoce Matignon,** Vailly-sur-Sauldre		
SURFACE TOTALE	0.74 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui une entreprise de négoce de matériaux, il est presque entièrement artificialisé.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le RPG2023 identifie la frange extérieure du secteur comme une prairie permanente L'incidence sur la protection des espaces agricoles est donc avérée mais limitée au besoin du projet.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce secteur n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace artificialisé.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le secteur est en contexte agricole, camouflé par une végétation existante. Il ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un élément de patrimoine.		
RISQUES ET NUISANCES	Pas de risques sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Corcelle location,** Santranges		
SURFACE TOTALE	0.91 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui une entreprise de location de tentes et chapiteaux, le site est presque entièrement artificialisé.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	le site est presque entièrement artificialisé.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	le site est presque entièrement artificialisé.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le secteur est en contexte agricole, camouflé par une végétation existante. La haie à l'ouest du site est identifiée comme élément de paysage classée au titre de l'art.L.151-23 du CU. Il ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un élément de patrimoine.		
RISQUES ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Travaux publics**, Léré		
SURFACE TOTALE	1,41 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0,49 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à l'entreprise de TP nécessitant la construction de nouveaux bâtiments de stockage de matériels et de dépôt.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le secteur est en contexte agricole, camouflé par une végétation existante. Il ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un élément de patrimoine.
RISQUES ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Maréchal,** Ménétou-Ratel		
SURFACE TOTALE	0.18 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le secteur correspond aujourd'hui à une portion de jardin et à une prairie.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace agricole.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le secteur est en contexte agricole en extension urbaine, sans grand enjeux paysager et ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un élément de patrimoine.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Centre équestre du Sancerrois**, Saint-Bouize		
SURFACE TOTALE	3,03 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,66 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui un centre équestre d'envergure implanté depuis 20 ans. Le projet vise notamment à accueillir une nouvelle écurie (80 m²), un bâtiment "marcheur" (490 m²), un club-house (80 m²), l'agrandissement du bâtiment de stockage (80 m²).		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le RPG2023 identifie ce secteur comme une prairie de 6 ans ou plus. L'incidence sur la protection des espaces agricoles est donc avérée mais limitée au besoin du projet.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site est concerné par un corridor de biodiversité de la sous trame des prairies bocagères. Toutefois, le site est majoritairement artificialisé et ne présente pas d'élément naturel ou paysager susceptibles d'être le support de déplacements des espèces tel qu'identifiés dans le SCoT. Une petite mare sur le site est identifiée comme zone humide au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte de bosquet, toute nouvelle construction sera occultée par les haies et bosquets autour du site. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Beopolis**, Le Noyer		
SURFACE TOTALE	0,06 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,06 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	A proximité du siège de l'apiculteur, le projet vise à accueillir un bâtiment d'accueil du public (environ 70 m² pour 8-10 personnes accueillies) destiné à faire des ateliers découverte, dégustation et vente de produits locaux, ainsi qu'un espace de stockage.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur de projet permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG2023.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale, cependant les boisements alentours sont identifiés comme corridor écologiques des prairies bocagères du SCoT. Il s'agit d'un espace de jardin privé réduit dans un environnement fortement anthropisé.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte de bosquet, toute nouvelle construction sera occultée par les haies et bosquets autour du site. Pas d'enjeux patrimoniaux. La haie au nord-est du site est identifiée comme élément de paysage classée au titre de l'article 151-23 du code de l'Ubranisme.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**ULM**, Sury-en-Vaux		
SURFACE TOTALE	0.42 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le secteur accueil actuellement une base d'ULM.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur de projet permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace agricole cultivé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte de bosquet, toute nouvelle construction sera occultée par les haies et bosquets autour du site. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Ent. Elagage,** Villegenon		
SURFACE TOTALE	0.04 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le secteur correspond actuellement à une entreprise d'élagage.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce secteur n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte de bosquet, toute nouvelle construction sera occultée par les haies et bosquets autour du site. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Transport routier,** Boulleret		
SURFACE TOTALE	0.37 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui une entreprise de transport routier		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale en frange urbaine. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Serrurerie/Mécanique,** Léré		
SURFACE TOTALE	1.33 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le secteur correspond actuellement à une entreprise de serrurerie et de mécanique.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale en frange urbaine. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN, zone d'expansion des crues susceptible d'être submergée par une hauteur d'eau comprise entre 0,50 m et 1,00 m.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Ent. Faupin, Bué		
SURFACE TOTALE	1,2 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à une entreprise de vente matériel agricole et viticole .		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale en frange urbaine. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Ent. Décap +, Bué		
SURFACE TOTALE	0.24 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à une entreprise de nettoyage pour professionels.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale en zone agricole, occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Toitures,** Sancerre		
SURFACE TOTALE	0.19 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui une entreprise de toiture.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site est situé sur des réservoirs de biodiversité des sous-trames boisements alluviaux et prairies bocagères du SCoT. Toutefois, il s'agit d'un espace majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère agricole, naturelle et fluviale occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Artisanat,** Sens-Beaujeu		
SURFACE TOTALE	0,37 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite une activité artisanale		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Na2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement occupé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace occupé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré en frange urbaine. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Le grand prés,** Santranges		
SURFACE TOTALE	1.2 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite un atelier de réparation et des hangars de stockage permettant le maintien d'une activité économique		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace majoritairement artificialisé et présentant quelques jardins.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère agricole et naturelle, en partie occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		

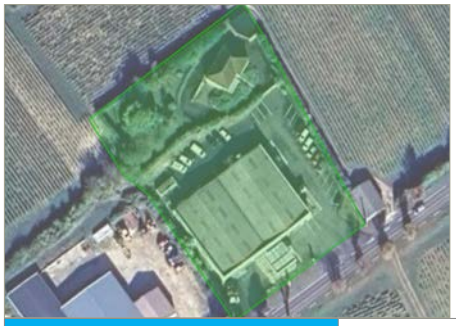


SECTEUR	**Savigny-en-Sancerre**, Artisan		
SURFACE TOTALE	0.36 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à l'activité d'un artisan.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé, hormis pour quelques arbres au sud et à l'est du site.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé et ne correspond à aucun élément naturel identifié au titre de la TVB.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère urbaine et forestière, majoritairement occulté par un boisement dense. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Ent. Électrique**, Santranges		
SURFACE TOTALE	0.16 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement au site de stockage d'une entreprise d'électricité.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé, hormis pour une petite bande enherbée à l'est.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère agricole et naturelle, en partie occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés directement sur le secteur, mais zones d'expansion des crues identifiées à 30m à l'est.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Garage Foucault,** Sancerre		
SURFACE TOTALE	0.5 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui un garage automobile.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère viticole en frange urbaine, majoritairement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur. Le site n'est pas resensé au référentiel des sites et sols potentiellement pollués (SIS)
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement des flux de déplacements sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Garage Batardy,** Santranges		
SURFACE TOTALE	0.29 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site abrite aujourd'hui un garage automobile.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae1, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les nouvelles constructions à une emprise au sol cumulée de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère viticole en frange urbaine, majoritairement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur. Le site n'est pas rescensé au référentiel des sites et sols potentiellement pollués (SIS)
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**La Marnière**, Subligny		
SURFACE TOTALE	0.2 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site est actuellement occupé par une activités artisanale de maçonnerie.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère agricole bocagère en frange urbaine, majoritairement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



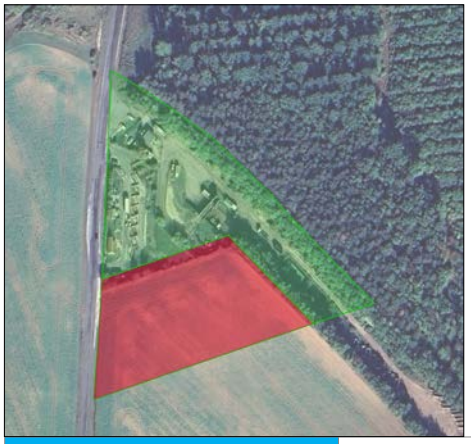
SECTEUR	**Tonnelerie,** Saint-Bouize		
SURFACE TOTALE	0.31 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à une activité de tonnelerie.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé mais comporte tout de même quelques espaces enherbés.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Les haies en bordure à l'est du site correspondent à un espace de transition avec des corridors écologiques des sous trames "pelouses bocagères" et "pelouses sèches calcaires". Toutefois, la nature anthropisée de l'environnement du site ne constitue pas un support naturel intéressant pour le déplacement des espèces.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité commerciale dans une mosaïque paysagère agricole bocagère en frange urbaine, majoritairement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Garage Peltier**, Savigny-en-Sancerres		
SURFACE TOTALE	0.65 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement un garage automobile.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nae2, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 250 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ENAF	Le secteur est majoritairement artificialisé.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le secteur est majoritairement artificialisé.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte d'activité dans une mosaïque paysagère agricole bocagère, majoritairement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		

Les STECAL relatifs aux équipements publics existants

Bien que les dispositions réglementaires associées aux zones agricoles et naturelles permettent l'évolution des équipements d'intérêt général, le choix a été fait de délimiter des secteurs spécifiques Ne dédié aux équipements publics dans des espaces à dominante agricole ou naturelle afin d'assurer un affichage clair d'une destination assumée d'un espace et cela même si l'éligibilité à la zone urbaine n'est pas assurée puisque la coupure d'urbanisation ne permet pas un rattachement au groupement bâti le plus proche. Quatre zones répondent à cette réalité dont trois sont consommateurs d'espace.



SECTEUR	**Déchèterie**, Vinon		
SURFACE TOTALE	1,98 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,83 ha
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site accueille actuellement la déchèterie de Vinon comprenant les espaces de dépôts et un bâtiment d'accueil. Les contours du STECAL comprennent le site actuel et le projet d'extension visant à s'adapter aux normes attendues et aux ambitions du PLUi.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Ne, le règlement autorise les locaux techniques et industriels liés aux services publics et limite les nouvelles emprises au sol à un maximum de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le RPG2023 identifie ce secteur de projet comme culture de colza. L'incidence sur la protection des espaces agricoles est donc avérée mais limitée au besoin du projet et répond à une obligation de mise au norme.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site est concerné par un réservoir biodiversité de la sous trame "espace cultivée" au titre du SCoT L'incidence sur la protection des espaces agricoles est donc avérée mais limitée au besoin du projet et répond à une obligation de mise au norme.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, principalement occulté par des haies, le projet s'inscrit dans cette logique d'insertion paysagère . Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Déchèterie**, Assigny		
SURFACE TOTALE	1,05 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,49 ha

FOCUS SUR LE SECTEUR	
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site accueille actuellement la déchèterie d'Assigny comprenant les espaces de dépôts et un bâtiment d'accueil. Les contours du STECAL comprennent le site actuel et le projet d'extension visant à s'adapter aux normes attendues et aux ambitions du PLUi.
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Ne, le règlement autorise les locaux techniques et industriels liés aux services publics et limite les nouvelles emprises au sol à un maximum de 500 m².

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Une partie négligeable (50 m²) à l'extrême est du site est exploitée temporairement.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, principalement occulté par des haies, le projet s'inscrit dans cette logique d'insertion paysagère . Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Pas de risques identifiés sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Déchèterie verte**, Belleville-sur-Loire		
SURFACE TOTALE	0,12 ha	SURFACE CONSOMMÉE	0,12 ha

FOCUS SUR LE SECTEUR	
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours du projet.
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à une friche non utilisée. Le projet est de réaliser une plateforme stabilisée afin d'accueillir des déchets verts qui seront évacués en second temps par une entreprise privée. La mise en place d'un modulaire pour l'agent d'accueil est attendue.
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Ne, le règlement autorise les locaux techniques et industriels liés aux services publics et limite les nouvelles emprises au sol à un maximum de 500 m².

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. La moitié nord du site est déclarée à la PAC comme "fourrage".
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB. Il s'agit d'un espace en friche.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, principalement occulté par des haies, le projet s'inscrit dans cette logique d'insertion paysagère . Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas de flux de déplacements réguliers sur ce secteur puisqu'il n'accueille pas de public.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



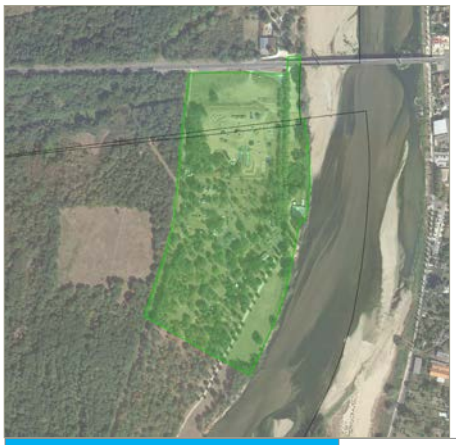
SECTEUR	**Gymnase**, Belleville-sur-Loire		
SURFACE TOTALE	3.06 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site accueille actuellement le gymnase de Belleville-sur-Loire.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Ne, le règlement autorise les locaux techniques et industriels liés aux services publics et limite les nouvelles emprises au sol à un maximum de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles en évitant le mitage. Le site n'est par ailleurs pas cultivé selon le RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, il est occulté par des haies et majoritairement végétalisé. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN. Zones d'expansion des crues.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

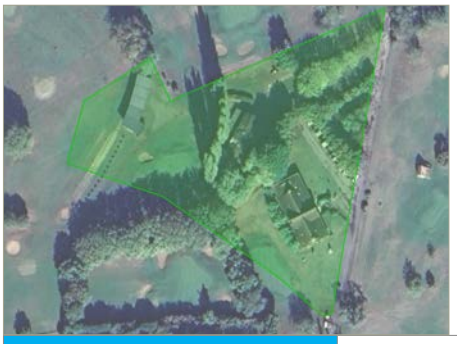
Les STECAL relatifs aux activités touristiques et industrielles existantes

De la même manière, plusieurs activités se déploient sur le territoire et ne nécessitent aucune extension de leur périmètre d'action mais doivent anticiper des capacités de développement au sein du périmètre actuellement occupé. C'est notamment le cas du camping de Bannay (Nt), du golf de Saint-Satur (Ng) et des activités industrielles relatives au méthaniseur de Feux (Ni) et à la distillerie de Crézancy-en-Sancerre.

Chacune de ces zones possède un encadrement réglementaire strictement contenu aux destinations nécessaires pour le maintien des activités en place et avec une limitation d'emprise au sol adapté au besoin exprimé sur le site.



SECTEUR	**Camping de l'île**, Bannay		
SURFACE TOTALE	13.32 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond au camping de l'île de Bannay.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Nt, le règlement autorise les activités liées à vocation principale de tourisme et dédiées au maintien et au développement mesuré du camping de Bannay et limite les nouvelles emprises au sol à 30% de la superficie du terrain.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le site est situé sur une ZNIEFF et une zone Natura 2000 (voir partie dédiée)		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le site est situé sur un réservoir de biodiversité de la sous trame "boisements alluviaux" identifiés au SCoT.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte forestier et de boisement alluvial, principalement occulté par des boisements ,il ne présente que très peu d'artificialisation. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre d'exposition aux risques du PPRN, zone d'expansion des crues susceptible d'être submergée par une hauteur d'eau supérieure à 2,50 m, avec vitesse marquée		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Golf**, Saint-Satur		
SURFACE TOTALE	1.39 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site accueille actuellement le Golf de Saint-Satur.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone Ng, dédié à l'activité du Golf de Saint-Satur, le règlement autorise les extensions des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30%.		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le site est situé sur une zone Natura 2000 (voir partie dédiée)		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB..		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte bocager favorable à l'insertion paysagère d'une activité de Golf. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre d'exposition aux risques du PPRN. Un site SIS à plus de 300m.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Distillerie**, Crézancy		
SURFACE TOTALE	2.38 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site accueille actuellement la distillerie de Crézancy-en-Sancerre.		
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone NI, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 500 m².		
INCIDENCES PROJETÉES SUR...			
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Le secteur est majoritairement artificialisé.		
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site est bordé par un corridor écologique de la sous-trame "prairies bocagères" identifiée au SCoT, toutefois, de par sa nature majoritairement artificialisé, ce dernier ne présente pas d'élément naturel ou paysager favorable au déplacement des espèces.		
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, principalement occulté par des haies, le projet s'inscrit dans cette logique d'insertion paysagère. Pas d'enjeux patrimoniaux.		
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.		
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.		
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.		
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.		



SECTEUR	**Méthaniseur**, Feux		
SURFACE TOTALE	4.24 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement un méthaniseur.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans la zone NI, le règlement autorise les destinations nécessaires au projet et limite les extensions des activités et bâtiments existants dans la limite de 500 m².
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Espace majoritairement artificialisé.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site est situé sur un réservoir écologique de la sous-trame "espaces cultivés" identifié au SCoT, toutefois, de par sa nature majoritairement artificialisé, ce dernier ne présente pas d'élément naturel ou paysager favorable au déplacement des espèces.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole, principalement occulté par des haies. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendre pas d'accroissement notamment des flux de déplacements.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

DES STECAL DÉDIÉS À L'ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Ce second regard s'attarde uniquement sur les secteurs créés à partir de projet, de création ou de développement, et ayant pour vocation première le développement touristique et de loisir du territoire intercommunal. A noter que, même si les développements sont projetés sur des sites non artificialisés, ces projets ne nécessitent aucune imperméabilisation et l'encadrement réglementaire associé par le règlement écrit à ces secteur Nh et NL ne permet aucune emprise au sol nouvelle. Seul le Domaine de la Chezatte entend accueillir des hébergements saisonniers de longue durée et intègre avec lui des aménagements qui sont considérés comme consommateurs dans le projet.



Santranges - Pré de Santranges (Nh)



Barlieu - Accrobranches (NL)



Léré - Accrobranches (NL)



SECTEUR	**Domaine de la Chezatte**, Sainte-Gemme-en-Sancerrois		
SURFACE TOTALE	0,90 ha	**SURFACE CONSOMMÉE**	0,20 ha

FOCUS SUR LE SECTEUR	
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site est aujourd'hui une salle de réceptions et un espace de dégustation de vins. Le STECAL consiste ici à maintenir cette activité et permettre, sur la partie d'extension l'installation de trois mobilhomes à raison de 3 mois consécutifs et pour loger des ouvriers saisonniers.
ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans un secteur spécifique Nh, le règlement limite les destinations à l'existant (autre ERP) et au stationnement de structures mobiles sans imperméabilisation.

INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles puisque le site n'est pas cultivé selon le RPG2023.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Ce site n'est pas concerné par une contrainte réglementaire environnementale ou par une continuité écologique identifiée dans la TVB.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole en frange urbaine. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Une zone d'expansion des crues identifiée au PPRN est située en contre bas du site, mais la topographie évite tout risque sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendrera pas de flux de déplacements réguliers supplémentaires sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	**Prés de Santranges**, Santranges		
SURFACE TOTALE	0,78 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à un étang et des haies. Un gîte préexiste dans l'habitation présente à l'est du STECAL et d'où émerge le projet d'accueil initial.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans un secteur spécifique Nh, le règlement limite les destinations à l'existant (autre ERP) et au stationnement de structures mobiles sans imperméabilisation.
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Espace naturel composé d'un petit étang et de haies.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Le point d'eau présent sur le site correspond à une zone humide identifiée au titre de l'article L121-23 du Code de l'Ubranisme.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole et de prairie bocagère, occulté par des haies et bosquet, la haie au nord du site est identifiée comme élément de paysage classée au titre de l article L.151-23 du Code de l Urbanisme. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Une zone d'expansion des crues identifiée au PPRN est située en contre bas du site, mais la topographie évite tout risque sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendrera pas de flux de déplacements réguliers supplémentaires sur ce secteur.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Accrobranches, Barlieu		
SURFACE TOTALE	3.75 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site est aujourd'hui une base de loisirs (étang de pêche, pédalos, rosalies..).		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans un secteur spécifique NL, aucune construction ou imperméabilisation n'est permise. Seule l'installation de parcours accrobatiques de plein-air est permise, à condition de ne pas supprimer le couvert boisé existant.
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Espace naturel déjà intégré dans un espace dédié aux loisirs.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	Les points d'eau correspondent à des ZH et les boisements correspondent à des corridors écologiques de la sous-trames des boisements alluviaux. L'activité du STECAL est compatible avec le maintien de la fonctionnalité des éléments de la sous trame.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole de prairie bocagère et de forêt, occulté par des haies et bosquets. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Une zone d'expansion des crues identifiée au PPRN est située en contre bas du site, mais la topographie évite tout risque sur le secteur.
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendrera pas de flux de déplacements réguliers supplémentaires.
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.



SECTEUR	Accrobranches, Léré		
SURFACE TOTALE	7.17 ha	SURFACE CONSOMMÉE	
FOCUS SUR LE SECTEUR			
DÉLIMITATION DU STECAL	Le périmètre du STECAL a été défini au plus juste des contours de l'existant et du projet.		
USAGE ACTUEL DU SITE ET PROJET	Le site correspond actuellement à un petit bois.		

ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	Inclus dans un secteur spécifique NL, aucune construction ou imperméabilisation n'est permise. Seule l'installation de parcours accrobatiques de plein-air est permise, à condition de ne pas supprimer le couvert boisé existant.
INCIDENCES PROJETÉES SUR...	
LA PROTECTION DES ENAF	Ce secteur permet de ne pas impacter de grandes surfaces agricoles.
LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS	La partie sud du site est située sur un réservoir de biodiversité de la sous trame des boisements alluviaux identifié au SCoT. Une attention particulière sera portée à l'emplacement de la loge d'accueil et des sanitaires.
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le site est inséré dans un contexte agricole et forestier diffus. Pas d'enjeux patrimoniaux.
RISQUE ET NUISANCES	Périmètre prescrit du PPRN, zone d'expansion des crues sur le sud du site..
LA CONSOMMATION D'ESPACE	Le projet n'engendre aucune consommation d'espace.
FLUX DE DÉPLACEMENTS	Le projet n'engendrera pas de flux de déplacements réguliers supplémentaires .
RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE	Ce projet ne modifiera pas l'équilibre fonctionnel de la commune.

La démarche de sélection des STECAL du PLUi du Pays Fort Sancerrois Val de Loire s'est appuyée sur une méthodologie rigoureuse et progressive. À partir d'un recensement exhaustif des activités isolées sur le territoire, un ensemble de filtres successifs a permis de ne retenir que les sites répondant à des critères précis : existence d'un projet ou d'une activité à accompagner, destinations limitées aux fonctions économiques ou touristiques, capacité suffisante des réseaux et de la défense incendie, absence de conflits d'usages et d'exposition aux risques, et respect des grands équilibres du territoire.

Cette approche a permis d'assurer la cohérence du dispositif avec les orientations du PADD et du SCoT Sancerre-Sologne, notamment en matière de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'analyse environnementale conduite dans le cadre de l'état initial a confirmé la pertinence des choix opérés : les STECAL retenus évitent les secteurs à forts enjeux écologiques identifiés dans la trame verte et bleue, les espaces soumis à risques naturels ou technologiques, les périmètres paysagers et patrimoniaux sensibles.

Ainsi, la définition des STECAL du PLUi du Pays Fort Sancerrois Val de Loire traduit une approche équilibrée entre le nécessaire accompagnement du développement économique local et la préservation des milieux naturels et paysagers qui font la richesse du territoire. Elle est la garantie que les dérogations apportées au principe de non-urbanisation des zones naturelles et agricoles restent exceptionnelles, justifiées et maîtrisées.

Au final, Les STECAL représentent 6% de la consommation foncière induite par le PLUi et 0,07% du territoire intercommunal (existant et projet).

3 LES AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MOBILISÉES DANS LE CADRE DU PROJET



3.1 DES RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

Au-delà du zonage et du règlement écrit associé, certaines dispositions réglementaires supplémentaires ont été mobilisées et apparaissent comme des prescriptions graphiques (linéaires, ponctuelles, surfaciques) sur les plans de zonage communaux et intercommunaux du PLUi.

Ces dispositions réglementaires sont le moyen de compléter les choix communaux et de retranscrire les objectifs et orientations du PADD à travers des mesures et outils concrets applicables et opposables, encadrant ainsi l'évolution du territoire dans le sens du projet intercommunal.

Le règlement écrit consiste ainsi en un travail d'affinement et d'ajustement perpétuel à des règles de constructibilité, à des réalités architecturales et environnementales qui définissent le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire et reflètent ses caractéristiques. Toutefois, et en plus de ces règles associées aux prescriptions, des règles plus généralistes s'appliquent sur l'ensemble du territoire, quel que soit la zone concernée. Ces dispositions prennent différentes formes puisqu'il s'agit de dispositions réglementaires cadres, mais cela apporte également des détails de compréhension qu'il s'agit d'amener comme un chapeau généraliste plutôt que de reformuler tout au long du règlement.

3.1.1 DES RÈGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

Certaines précisions méritent d'être apportées en amont du règlement associés aux zones puisqu'elles peuvent parfois être des compléments au lexique et insister sur des généralités à adopter.

Ainsi, une approche particulière a permis de définir la voie et de préciser la manière dont doit être considérée la voie de référence, définissant du même fait les limites latérales d'un terrain. De même, il est anticipé la manière de procéder lorsqu'une nouvelle voie est créée. Ce rapport à la voie est finalement précisé en rapport avec les constructions existantes souhaitant évoluer puisqu'une tolérance s'applique quant au recul à adopter.

Une disposition particulière est également ajoutée concernant les règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions d'implantation de l'article 2 de chaque zone, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

L'objectif de ces conditions particulières est notamment de pouvoir ouvrir les champs des possibles aux services instructeurs dans les cas relevant de nécessités absolues.

Considérant les limites latérales, le PADD insiste sur sa volonté de considérer l'environnement et le contexte paysager dans l'évolution des secteurs bâtis. Ainsi, la prise en compte des éléments paysagers de type talus, ravin ou berge tends à respecter une distance de 5 mètres avant de permettre toute constructibilité. On limite alors les risques d'érosion et on favorise la conservation d'éléments nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement. La tolérance vis-à-vis des constructions déjà présentes dans ces périmètres est rappelée.

Une attention particulière a été portée sur la question de la topographie puisque le ruissellement est une réalité soulevée sur le territoire et parce que la topographie est un acteur à part entière de l'urbanisme local. Ainsi les remblais intempestifs sans nécessité sont cadrés et le profil naturel du terrain doit être respecté tant que possible en limitant les terrassements au strict nécessaire et donc en s'intégrant aux pentes.

Plusieurs points plus généraux sont enfin soulevés pour préciser des réalités constatées. Ainsi est ajouté que les ouvrages techniques de faibles emprises ne sont pas calculés dans la hauteur globale d'un bâtiment. En complément, et dans la majeure partie du règlement écrit, les hauteurs sont prescrites à l'égout du toit afin de faciliter la compréhension.

Une précision est également apportée sur les extensions en signalant que la surface d'extension sera appréciée par rapport à la surface du bâti initial à la date d'entrée en vigueur du PLUi.

Dans la même démarche, les équipements d'intérêt collectifs ou de services publics ne sont pas concernés par les limites de hauteur ou d'emprise au sol afin de pouvoir s'adapter au besoin. Ces ouvrages sont d'intérêt commun et doivent pouvoir trouver place en fonction des besoins et de l'architecture jugée nécessaire.

Finalement est abordée la question des reconstructions après sinistres où un droit acquis s'applique pour permettre la reconstruction à l'identique même si le nouveau règlement ne permet plus certains éléments. Une disposition particulière est ajoutée concernant les règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions d'implantation de l'article 2 de chaque zone, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Dans une optique d'optimisation foncière, une précision est apportée sur l'implantation des constructions afin de souligner que les règles de recul s'appliquent pour le premier rideau de constructions.

3.1.2 | DES RÈGLES CONCERNANT L'INSERTION PAYSAGÈRE, L'ARCHITECTURE ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

D'un point de vue architectural et paysager, plusieurs points sont soulignés, à commencer par la volonté de respecter le caractère de l'architecture locale. L'objectif affiché est de vouloir respecter l'harmonie du cadre de vie et l'homogénéité architecturale. De même, les annexes des habitations doivent tendre à respecter l'harmonie générale avec le bâtiment principal, limitant les vis-à-vis et les ombres portées sur les constructions habitées avoisinantes, tandis que les constructions principales doivent mettre en valeur leurs caractéristiques notables.

Des recommandations plus spécifiques sont édictées concernant les installations de type éolienne ou panneaux photovoltaïques qu'il s'agit d'insérer dans l'environnement de manière à respecter les perspectives et ne pas porter atteinte au caractère du lieu.

Des dispositions générales encadrant les couleurs ont été arbitrées par les élus afin de s'assurer de ne pas avoir de couleurs trop vives pouvant rompre avec l'harmonie globale des villages qui défendent une homogénéité colorimétrique. Ainsi, un renvoi vers la Charte chromatique du Sancerrois assure le respect d'une vision paysagère commune pour les projets à venir. Il est rappelé que l'objectif global de toutes les règles liées à l'architecture et au paysage ont pour objectif que les constructions soient conçues dans le respect du contexte local, avec une qualité architecturale et afin de prévoir une bonne insertion, une bonne durabilité.

Ces dispositions ont été découpées selon qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, de réhabilitation ou de bâti agricole afin d'adapter les règles aux besoins.

Finalement, les dispositions font un focus spécifique sur les clôtures afin d'en assurer l'intégrité dès lors qu'elles participent à l'ambiance urbaine, ou d'en assurer la qualité dans le cas de création. Cela va dans le sens des prescriptions visant le maintien des murets traditionnels et avec dans l'idée de maintenir l'existant représentatif du territoire.

3.1.3 | DES RÈGLES CONCERNANT LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions générales font un focus sur la question des plantations. Bien que les prescriptions graphiques repèrent les éléments végétaux d'importance ou remarquable pour assurer leur préservation, les dispositions générales applicables à toutes les zones rappellent que toute plantation peut avoir son intérêt et que la règle est en premier lieu la conservation avant la suppression.

Dans cette même optique d'amélioration de la trame verte, les dispositions générales soulignent que les haies séparatives mono spécifiques ne sont pas autorisées mais qu'il conviendra de rechercher à créer des haies multistratifiées et variées, tel que cela est également spécifié dans les OAP concernées. C'est dans le sens de ce maintien de trame verte cohérente et par souci paysager du bocage représentatif du territoire que, pour les constructions voisines des zones et secteurs agricoles, il est recommandé que toute autorisation d'urbanisme soit accompagnée de la mise en place d'une haie tampon entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles liées aux clôtures afin de ne pas entraver les pratiques.

Dans le respect de la trame noire, des recommandations quant à l'éclairage sont déployées.

3.1.4 | DES RÈGLES CONCERNANT LES STATIONNEMENTS

Plusieurs dispositions relativement générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

La première concerne les aires de stationnement où a été arbitrée leur nécessité d'être plantées dès lors qu'elles accueillent 15 places de stationnement ou plus.

Pour les stationnements sur des parcelles privées, un ensemble de dispositions relatives à chaque destination (habitation, bureau, commerces, etc.) a été précisé indiquant le nombre de places à prévoir. Plusieurs dispositions du règlement écrit, lorsqu'elles ne sont pas plus précises, renvoient vers cette disposition générale.

Considérant l'évolution de nos modes de déplacement, deux dispositions générales ont été ajoutées afin de s'assurer qu'une part des aires de stationnement pourra être dédiée au stationnement des vélos et aux véhicules électriques avec bornes de recharge, notamment pour les stationnements publics.

Pour ce qui est des stationnements liés aux constructions privées, peu importe l'usage dédié, les bâtiments devront comprendre un parc de stationnement d'accès réservé, et devront respecter les mesures édictées par le Code de la Construction et de l'Habitation en matière d'attente en stationnement des vélos et en infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Des dispositions spécifiques aux stationnements des deux roues, aux stationnements pour personnes à mobilité réduite, et aux bornes de recharge électriques sont soulignées.

Ces mesures tendent à rappeler les législations en cours, sans pour autant être plus restrictif ou incitatif au risque de rendre les projets plus difficiles à mettre en œuvre.

3.1.5 | DES RÈGLES CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Un terrain, pour être constructible et être considéré comme viable et mobilisable, doit comporter un certain nombre de critères. Ce sont ces mêmes critères qui ont pu être considérés dans la définition de l'enveloppe urbaine, mais ce sont aussi eux qu'il s'agit de prendre en considération à la création d'une nouvelle habitation.

Ainsi, et sans entrer dans le détail, plusieurs thématiques sont abordées, à commencer par les accès et les questions de sécurité à respecter pour permettre une constructibilité. De même, la question de la gestion des déchets aborde également cette accessibilité aux véhicules de collecte.

Plusieurs dispositions soulignent les obligations en matière de réseaux : obligation d'être raccordé au réseau collectif d'eau potable, de proposer un raccordement à un réseau d'eaux usées qu'il soit collectif ou individuel selon la réglementation en vigueur. Dans le cas d'un assainissement non collectif, une superficie de terrain suffisante doit être prévue. A contrario, l'évacuation des eaux ménagères et effluentes dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

En termes d'eaux pluviales, il est souligné que l'imperméabilisation des sols doit assurer la maitrise des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle et se raccorder tant que possible au réseau public approprié.

Finalement, pour ce qui du réseau d'électricité et numérique, toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique et les mesures doivent être prises afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques.

3.1.6 | DES RÈGLES CONCERNANT LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La question des performances énergétiques et environnementales a été abordée de différentes manières avec, en premier lieu, un rappel aux objectifs du Grenelle de l'environnement puisqu'une limitation de la consommation énergétique des constructions est à rechercher, notamment en recherchant le solaire passif et donc en tendant à réfléchir l'implantation et l'orientation des constructions de manière à maîtriser les dépenses énergétiques.

En ce qui concerne les constructions, l'intégration des capteurs solaires dans le prolongement des pentes de toit ou en retrait de voirie lorsque les installations sont au sol. Permettre et encourager les infrastructures de performances énergétiques mais limiter l'impact visuel et donc les perceptions sur ces éléments.

Une disposition a finalement particulièrement été appuyée par les élus sur cette thématique, soit la volonté d'encourager toute forme architecturale permettant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable à condition d'une bonne intégration paysagère.

A noter que le règlement écrit comme graphique reste muet sur la question des éoliennes de grande ampleur, en accord avec l'objectif 3 de l'axe 3 du PADD. En effet, bien que cet objectif encourage les initiatives privées visant l'autonomie énergétique, il indique clairement sa volonté de "*Protéger de l'industrialisation les paysages ruraux et autoriser uniquement les infrastructures d'énergies renouvelables dont l'impact paysager est le plus faible à l'échelle du grand paysage : méthanisation et photovoltaïque avec un accompagnement paysager*". Ce choix fort s'ancre dans la lignée des démarches de classement UNESCO en cours sur le territoire depuis plusieurs années. Le règlement écrit appuit ce choix par des mesures d'orientations des implantations afin de protéger la richesse paysagère.

Cette dernière orientation s'appuie en partie sur l'article 35 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite "loi 3DS", permettant à la collectivité, par sa disposition codifiée à l'article L.151-42-1 du Code de l'Urbanisme, de restreindre ou d'interdire l'implantation d'éolienne sur la base notamment de l'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Plusieurs orientations forgent cette ligne directrice d'encourager les infrastructures d'énergie renouvelable tant que cela n'est pas au détriment du grand paysage, support d'attractivité et visage du territoire.

3.2 | DES DISPOSITIONS ASSOCIÉES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Afin de répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic territorial, le PADD et sa traduction réglementaire ont amené à trouver des dispositions graphiquement représentées valorisant notamment l'attachement fort au cadre de vie. Cet attachement et sa volonté d'encadrement se traduit de diverses manières.

Le règlement graphique comprend à la fois le découpage des zones (U, AU, A, N) qui couvre l'intégralité du territoire intercommunal, mais il comprend également les prescriptions graphiques. Ces prescriptions, de différents types (surfacique, linéaire, ponctuel), se superposent aux zones du document d'urbanisme et exercent en général une contrainte réglementaire supplémentaire au règlement de la zone. Ces éléments participent à la déclinaison du projet de territoire.

3.2.1 | DISPOSITIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le PLUi comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevé d'intérêt et être vigilant quant à sa pérennité, pour assurer son maintien et sa transmission aux générations futures.

Le patrimoine bâti préservé à ce titre est principalement:

> le patrimoine bâti remarquable non protégé au titre des monuments historiques ou autre protection réglementaire déjà existante ;

> le petit patrimoine : lavoir, fontaine, moulin, coix, chapelle, portes,...

Au total, ce sont 607 éléments de patrimoine bâti qui sont repérés et protégés au titre du L. 151-19 du Code l'Urbanisme, répartis uniformément sur le territoire. Un travail d'identification de terrain a été réalisé par les communes afin d'être le plus exhaustif possible dans la sauvegarde patrimoniale des villages. Les communes prochainement couvertes par le SPR comme Sancerre se sont permis d'être moins complètes dans les futurs périmètres concernés afin de ne pas superposer les protections. Une information surfacique a été ajoutée au règlement graphique afin d'aider les pétitionnaires à repérer d'ores et déjà les périmètres où vont se déployer les SPR. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour surveiller les potentiels démolition, pour gérer l'intégration des nouvelles constructions ou les extensions en lien ou à proximité de ces éléments de patrimoine.

Une liste des éléments protégés est présente au sein d'un atlas composant la pièce 4.5 pour clarifier l'objet de la protection (photographie, parcelle, etc.).



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Valoriser le patrimoine vernaculaire : moulins, fontaines, lavoirs, etc. en le recensant, et le connecter aux grands paysages » (axe 1, obj. 1)

« Développer des formes cohérentes et harmonieuses avec le patrimoine bâti existant des villages lors d'opérations de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbanisé » *(axe 1, obj. 4)*

LES DISPOSITION CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES MURS TRADITIONNELS

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au PLUi d'identifier des éléments de patrimoine bâti à protéger ou mettre en valeur en raison de leur intérêt culturel, historique ou architectural. C'est notamment le cas de certains murets traditionnels principalement présents dans les centralités des villages où des murs ont été recensés en prescription linéaire. Au total, on compte 3,7 km de murs repérés dans le cadre du projet, essentiellement au sein des communes de Boulleret, Crézancy-en-Sancerre, Feux, Jalognes, Le Noyer, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Bouize, Subligny, Sury-prés-Léré, Thauvenay, Verdigny et Villegenon.

De la même manière que pour le petit patrimoine, la démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants,

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Des mesures conservatoires temporaires peuvent être autorisées, même contraires à la mise en valeur du bâti originel, à condition qu'elles répondent à une mesure d'urgence de sauvegarde du bâti et que leur emploi ne dépasse pas une durée de deux ans.

Concernant les murs traditionnels protégés, une démolition partielle sera autorisée pour permettre l'accès à la parcelle.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Veiller à la valorisation des ambiances urbaines de bourg mais également de hameaux

> Aider à la restauration du bâti ancien et vétuste,

> Mise en valeur des places publiques par l'harmonisation des codes architecturaux (ex : maintien des murets anciens). » (axe 1, obj. 4)

LES DISPOSITION CONCERNANT LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les changements de destinations permettent d'encadrer l'évolution d'anciens bâtis agricoles vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. L'objectif de ces changements de destination est de permettre des changements vers des vocations qui préservent et valorisent le patrimoine architectural traditionnel du territoire, telles que l'habitat ou l'hébergement touristique.

Pour permettre d'identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination, quatre critères ont été retenus :

Condition 1

Limiter l'impact sur l'activité agricole en place

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

> ne sont plus utiles à l'exploitation agricole depuis au moins deux ans;

> ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;

> ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation ;

> Le changement de destination ne doit pas occasionner de conflits d'usage avec les espaces agricoles ou naturels et les activités qui y sont liées. Il doit notamment se situé dans un rayon supérieur à 100m de tout bâtiment agricole en usage.

Condition 2

Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

> un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Condition 3

Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;

> Le changement de destination ne peut se faire que sur une construction existante et pérenne.

Condition 4

Raccordement aux réseaux et accessibilité de la construction

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé qu'à condition :

> que les constructions soient accessibles via une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile ;

> d'être alimenté par branchement en eau potable ;

> que ses eaux usées soient raccordées au réseau public d'assainissement OU rattachées à une installation individuelle d'assainissement conforme ;

> d'être relié à un réseau d'énergie électrique.

Compte tenu de ces critères, les élus ont identifié 241 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ils sont repérés au règlement graphique grâce à une prescription surfacique.

A noter que toutes les prélocalisations de changements de destination ayant vocation à accueillir du logement et inclus dans un périmètre de PPR n'ont pas été maintenues afin de préserver les personnes des risques.

Les changements de destination sont tous associés à un numéro permettant de faire un renvoi à l'atlas des changements de destination (pièce 4.4 du PLUi). Chaque changement de destination est identifié précisément avec une photographie et un numéro de parcelle.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Encadrer la mobilisation du bâti existant dans le développement futur du territoire

> Recenser les bâtisses patrimoniales (type « corps de fermes ») à l'abandon dont le changement de destination pourrait être permis. » *(axe 2, obj. 4)*

« Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine.» *(axe 1, obj. 1)*

LES DISPOSITION CONCERNANT LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL (ARBRES REMARQUABLES)

Les arbres remarquables ont été identifiés dans le PLUi sur la base des connaissances communales et au regard des caractéristiques environnementales, paysagères et historiques des communes. Les éléments répertoriés ne sont pas présents sur toutes les communes mais sont considérés par celles ayant fait un travail de recensement comme étant des éléments identitaires, des repères visuels ou des ensembles d'intérêt communal qu'il s'agit de préserver.

Vingt-une des trente-six communes ont repéré des éléments de paysage à conserver.

Parmi ces éléments, 111 arbres remarquables alliant chênes, cyprès, noyers peupliers, sorbiers et tilleuls, tous distingués au titre du L.151-23 du Code l'Urbanisme.

Pour garantir la pérennité des éléments existants, identifiés au règlement graphique, toute intervention sur le sujet ou aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres sont soumis à déclaration préalable. S'il s'avère que cet élément joue un rôle déterminant (en termes de qualités paysagères, fonctions écologiques,...), l'autorisation pourra être refusée ou être accordée sous réserve de respecter des mesures compensatoires.

Toutefois, les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« S'engager à la sauvegarde et la mise en valeur des arbres remarquables du territoire dans la poursuite de l'action engagée par l'association A.R.B.R.E.S et son label "Arbre remarquable de France" » *(axe 1, obj. 1)*

« Promouvoir la gestion durable des haies et identifier celles à préserver pour le maintien d'un bocage fonctionnel, notamment dans le Pays Fort » (axe 1, obj. 4)

LES DISPOSITION CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES CANAUX D'IRRIGATION PATRIMONIAUX

Les cours d'eau sont identifiés et décrit en détail dans la pièce 1.1 équivalent au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement. Une distance de 10 mètres par rapport à l'alignement des berges devra être respectée afin d'assurer l'entretien et la protection de leurs abords.

De même, sur la base des connaissances communales et au regard du fonctionnement écologique et naturel, les canaux d'irrigation historiques ont été identifiés au titre de l'article L151-19, principalement afin d'encadrer leur préservation, empêcher leur suppression et ainsi assurer la continuité de la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, mais surtout le rapport historique à ces canaux.

Les canaux d'irrigation identifiés comme prescription linéaire au titre de l'article R.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus et entretenus afin de permettre la libre circulation de l'eau et préserver ces éléments patrimoniaux. Toute modification ou suppression de ces creusés est interdite. L'accès à ces canaux doit demeurer possible afin de permettre l'entretien des creusés.

Des linéaires de canaux ont été recensés (2,4 km) essentiellement dans la commune de Ménétréol-sous-Sancerre où leur fonctionnement est encore remarquablement préservé et utile.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Valoriser le patrimoine vernaculaire : moulins, fontaines, lavoirs, etc. en le recensant, et le connecter aux grands paysages. » *(axe 1, obj. 1)*

« Mettre en valeur la composante "eau" dans les paysages (Loire et les autres cours d'eau, étangs, mares...). » (axe 1, obj. 1)

LES DISPOSITION CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES (CÔNES DE VUE)

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire bénéficie de cônes de vue et de perspectives sur des éléments emblématiques de grands paysages ruraux et des éléments paysagers plus locaux (exemple du prieuré de Belleville-sur-Loire).

Le PLUi s'est donc attaché à préserver les cônes de vues et les perspectives qui marquent et ponctuent le paysage, forgeant le rapport identitaire des citoyens et des élus du territoire vis-à-vis de leur environnement. A cela, et de manière adjacente au PLUi, le classement de site et la démarche d'inscription à l'UNESCO participe pleinement à la préservation des grands paysages de manière plus stricte et plus englobante que ce que le document de planification ici présent peut permettre.

Les principaux cônes de vue à préserver au titre du R.151-41 du Code l'Urbanisme ont été identifiés et se limitent au nombre de seize, essentiellement à Belleville-sur-Loire, Crézancy-en-Sancerre, Dampierre-en-Crot, Le Noyer, Saint-Bouize, Santranges, Sens-Beaujeu, Subligny, et Sury-en-Vaux.

Afin d'assurer ces cônes de vue, des règles générales sont édictées dans le règlement écrit, stipulant l'interdiction d'édifier tout projet qui par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur viendrait compromettre ces vues repérées au règlement graphique.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Porter une attention particulière sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les points de vue remarquables sur la Loire, sur la vallée de la Grande Sauldre, sur les ensembles bâtis ou édifices remarquables, etc.» *(axe 1, obj. 1)*
« Valoriser les silhouettes villageoises et les vues sur le "patrimoine repère".» *(axe 1, obj. 1)*

3.2.2 | LES ÉLÉMENTS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les milieux et espaces constitutifs de la trame verte et bleue sont présentés et décrits dans l'État Initial de l'Environnement. Au travers des éléments présentés ci-après, il s'agit de préciser les dispositions réglementaires prises pour assurer la protection, le maintien, voire le renforcement de la trame verte et bleue, ainsi que des continuités écologiques, au-delà du zonage à proprement parler et notamment d'une classification en zone naturelle.
L'ensemble de ces éléments, identifiés en tant qu'espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques au titre du R. 151-43-4 du Code de l'Urbanisme, ont pour objectif de recevoir une préservation pour la bonne poursuite du cycle naturel et la mise en valeur du potentiel naturel existant.

LES DISPOSITIONS CONCERNANT L'INTÉGRATION DES ZONES HUMIDES

Les zones humides du territoire ont été identifiées au règlement graphique selon les prélocalisations des zones humides identifiées par les schémas cadres et notamment sur l'inventaire réalisé par le Département du Cher.
Ces représentations ont été associées sous une même bannière dans le règlement écrit à des prescriptions et/ou des préconisations afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides.

Dans les secteurs de zones humides repérés au règlement graphique, il est préconisé avant tout projet de se rapprocher de l'autorité gémapienne et de l'autorité en matière de police de l'eau afin de vérifier le caractère humide de la zone selon la réglementation en vigueur. La réalisation d'une étude complémentaire pour affirmer ou réfuter le caractère humide de la zone pourra être recommandée. Il est également spécifier que " L'inventaire peut ne pas être exhaustif et la protection au titre de la police de l'eau s'applique à toutes les zones humides, y compris celles qui auraient pu être omises dans l'inventaire identifié au règlement graphique. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle".

Dans les secteurs de zones humides repérés au règlement graphique et avérées, sont interdits :
> toute nouvelle construction,
> tout exhaussement et affouillement de sol ;
> tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ;
> tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide.

Sont admis sous conditions :
> les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;
> l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment
> les équipements directement nécessaires à la mise en valeur du milieu et qui ne remettent pas en cause le bon fonctionnement de la zone humide.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

Les zones humides recensées sont ainsi protégées pour leur importance environnementale au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, et occupent environ 3 557 ha sur le territoire.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise» *(axe 1, obj. 6)*

« Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et la flore (ENS, réserve naturelle, ZSC, ZPS, ZNIEFF, APB, pelouses calcicoles...) » (axe 3, obj. 3)

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS SURFACIQUES

Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre de l'article L. 113-1 du Code l'Urbanisme sont représentés au règlement graphique par une trame spécifique. Le classement en EBC permet une protection stricte des boisements présentant un intérêt écologique, paysager ou patrimonial. Le Code de l'Urbanisme précise que « *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* » (L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

Afin de faire face aux problématiques rencontrées par l'identification trop large d'EBC mais de répondre néanmoins aux enjeux inhérents à un territoire comme le Pays Fort Sancerrois Val de Loire, notamment sur le plan environnemental (risques) et paysager, la méthodologie de définition des EBC a été reprise entre le dossier d'arrêt et le dossier d'approbation en partenariat avec les services du CNPF. L'objectif est notamment de pouvoir éviter plusieurs écueils, à savoir :

> éviter d'identifier de grands boisements déjà gérés durablement notamment par l'encadrement de Plan Simple de Gestion et qui pourraient se retrouver particulièrement contraints par l'application d'un EBC,

> éviter une accumulation réglementaire inutile là où le Code Forestier fait déjà office,

> ne pas ignorer l'application de l'arrêté n°2002-1-1616 qui impose déjà l'obtention d'autorisations pour les boisements supérieurs à un seuil prescrit et faisant la liste des communes soumises à du ruissellement fort incitant l'érosion des sols, à savoir : Bué, Bannay, Crézancy-en-Sancerre, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerr, Sancerre, Sens-Beaujeu, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Sury-en-Vaux, Thauvenay, Veaugues, Verdigny, Vinon.

> assurer une utilisation parcimonieuse de l'EBC, exceptionnelle et adaptée à des contraintes ou enjeux identifiés et ciblés

Plusieurs étapes de délimitation des Espaces Boisés Classés ont donc été déployées dans le PLUi, selon l'ordre chronologique suivant :

Étape 1 : En faisant table rase des documents d'urbanisme antérieurs, la première étape consiste à identifier tous les bois et boisements du territoire selon les données "végétation" fournies par la BDTopo. Cette base exhaustive permet d'avoir une identification complète des ouverts existants,

Étape 2 : afin de prendre en compte la réglementation applicable et ne pas créer de surcouche réglementaire, la végétation préidentifiée sur les communes listées par l'arrêtée ont été maintenues dans le prérepérage à ce stade et seuls les ensembles de moins de 1 ha ont été maintenus pour les autres communes. Ce traitement permet d'avoir une vigilance particulière sur les secteurs où les risques sont identifiés.

Étape 3 : il est essentiel de prendre en compte les risques et pressions qui s'exercent sur le territoire. Ainsi, les bois identifiés par le PPRi sont maintenus en EBC, que ce soit les zones boisées à protéger (F0) ou les zones boisées sur pentes faibles (F1) ou forte (F2). Dans les communes listées par l'arrêté, toutes ces zones sont identifiées en EBC. Dans les autres communes, seules les F0 en totalité et les F1 et F2 de moins de 1 ha sont maintenus, à condition de ne pas être couverts par un PSG.

Étape 4 : les secteurs préidentifiés en EBC mais couverts par une zone Natura 2000 "Coteaux du Sancerrois" sont exclus de cette prescription afin d'assurer une bonne gestion du site, sauf s'ils sont identifiés en F0 PPRi.

Étape 5 : une vérification manuelle est assurée afin de combler les lacunes géomatiques, que ce soit sur les continuités non couverts par la BDTopo initiale, ou que ce soit sur l'identification à tord de secteurs non boisés. Un ajustement parcellaire a également été assuré pour faciliter l'instruction et s'adapter aux réalités de terrain.

Étape 6 : exclusion est faite :

- des peupleraies qui ne nécessitent pas une protection stricte,
- sur les terrains d'assiette des servitude I4 afin de permettre l'entretien des lignes électriques,
- dans un rayon de 15m autour des constructions existantes afin de permettre leur entretien et leur évolution.

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas énumérés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Au total, 1 172 hectares ont été identifiés comme EBC sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire.

UNE IDENTIFICATION EN PLUSIEURS ÉTAPES



1 *Identification de tous les bois et boisements intercommunaux*



2 *Maintien des ensembles non couverts par des réglementations ou à enjeux*



3 *Prise en compte des risques, servitudes (PPRi) et pressions*



4 *Suppression des secteurs N2000 où l'EBC est une contrainte de gestion*



5 *Vérification manuelle des erreurs géomatiques*



6 *Exclusion des SUP I4 et maintien d'espaces d'évolution de l'existant*



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver les corridors de biodiversité important dans les massifs boisés» *(axe 3, obj. 3)*

« Protéger les grands massifs boisés.» *(axe 1, obj. 1)*

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES HAIES BOCAGÈRES

Les haies bocagères reflètent une caractéristique particulièrement forte du territoire et d'autant plus sur la partie nord du territoire et son Pays Fort où le bocage est porteur de paysages et de biodiversité, ou dans le Sancerrois où les haies apportent avec elles des caractéristiques antiérosives. L'objectif du PLUi consiste donc à préserver ce bocage par le biais de différentes prescriptions.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Valoriser les paysages du bocage» *(axe 1, obj. 4)*
« Promouvoir la gestion durable des haies et identifier celles à préserver pour le maintien d'un bocage fonctionnel » *(axe 1, obj. 6)*

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRÉSERVATION DES HAIES BOCAGÈRES

Les haies bocagères reflètent une caractéristique particulièrement forte du territoire et d'autant plus sur la partie nord du territoire et son Pays Fort où le bocage est porteur de paysages et de biodiversité, ou dans le Sancerrois où les haies apportent avec elles des caractéristiques antiérosives. L'objectif du PLUi consiste donc à préserver ce bocage par le biais de différentes prescriptions.
Afin de réaliser un recensement adapté des linéaires bocagers, un inventaire communal de la présence des haies a été réalisé par chacune des communes et, lorsque cela s'y prêtait, par certaines associations locales. Un travail d'affinement a ensuite été assuré par les services de la collectivité afin de mettre à jour les données issues initialement de la BD TOPO en supprimant les linéaires de haies inexistant et en s'assurant d'une préidentification initiale la plus complète possible. Les différentes collectivités se sont assurées de retrouver les linéaires correspondants d'une part à ceux déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC), mais également ceux accompagnant les cheminements de randonnée pédestre qui revêtent une importance capitale dans le grand paysage et le ambiances rurales à préserver dans l'identité locale.

A partir de cette donnée globale d'identification, un travail de caractérisation du rôle face aux ruissellement de la structure bocagère a été mené par le bureau d'étude afin de qualifier, linéaire par linéaire, le rôle exercé par l'entité.

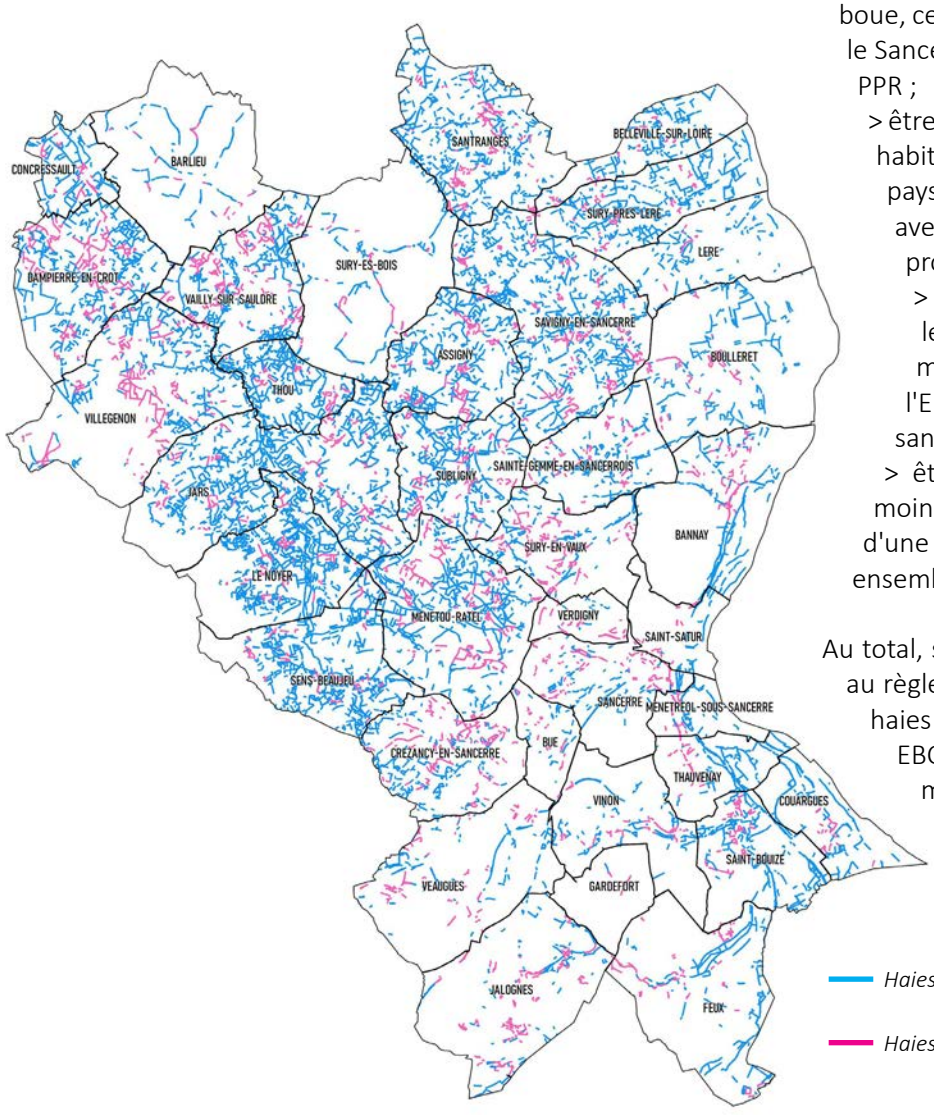
Suite à l'application de ces critères, toutes les haies recensées ont été classées au titre de l'article L151-23 avec un encadrement réglementaire imposant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent être précédés d'une déclaration préalable et feront l'objet d'une compensation équivalente.
Le classement en EBC, plus strict, s'applique sur les haies répondants aux obligations cumulatives suivantes :

> être perpendiculaire à la pente et permettant ainsi de limiter les ravinements, ruissellements et coulées de boue, ce qui est d'autant plus important dans le Sancerrois où ces réalités font l'objet d'un PPR ;

> être situées à moins de 100 mètres d'une habitation, ce qui, au-delà de son aspect paysager, a pour objectif de maintenir avec fermeté les haies qui ont un rôle de protection dans les secteurs habités ;

> être exclus de la zone urbaine où les haies identifiées n'ont qu'un rôle mineur de maintien aussi ferme que l'EBC puisqu'il s'agit avant tout de haies sans intérêt écologique majeur ;

> être composées d'un ensemble d'au moins 5 mètres continus, ce qui assure d'une fonctionnalité du linéaire et non d'un ensemble ponctuel et résiduel.



Au total, sur les 1 793 km de haies identifiées au règlement graphique, ce sont 390 km de haies (22%) qui ont été identifiées comme EBC et 1 403 km de haies qui ont été maintenus en prescription linéaire au titre de l'article L151-23.

Haies identifiées en Loi Paysage

Haies identifiées en EBC

3.2.3 | LES ÉLÉMENTS CONTRIBUANT À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE COMMERCIAL

Dès la découverte du territoire réalisée en bus en phase diagnostic, les élus ont exprimé leur souhait de favoriser le commerce dans les centres-bourgs, conforté par l'aménagement d'espaces publics de qualité et par des logiques de flux, privilégiant ainsi la densité et la concentration des commerces en lien avec les équipements et services. De cette première réflexion a émané une prescription graphique.

Il s'agit d'une prescription issue de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier des linéaires où est préservée la diversité locale. Ainsi une prescription linéaire appelée « linéaire de protection commerciale ». permet de répondre aux souhaits de la collectivité de favoriser le commerce dans les centres-bourgs.

Cette prescription vise à ce que toutes les dispositions soient prises afin de maintenir la fonction commerciale des rez-de-chaussées des bâtiments repérés ou d'assurer la possibilité d'un retour à cette fonction. Les façades en rez-de-chaussée devront conserver les volumes extérieurs (devantures, rythme des pleins et vides de la façade) et devra être recherché le maintien de l'espace de vente intérieur.
Les rez-de-chaussée identifiés par la prescription linéaire devront préférentiellement maintenir une sous-destination commerciale, de restauration ou, à défaut, liée aux services public ou collectif. Uniquement pour les pôles principaux de Sancerre et de Saint-Satur, le changement de destination vers la destination « Habitation » est interdite en rez-de-chaussée.

Au total, le PLUi recense 1,4 km de façades, essentiellement sur les communes de Belleville-sur-Loire, Boulleret, Le Noyer, Ménetou-Râtel, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Bouize, Saint-Satur, Sainte-Gemme-en-Sancerrois, Sancerre, Santranges, Savigny-en-Sancerre, Sens-Beaujeu, Sury-en-Vaux, Sury-es-Bois, et Vinon.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité dans les autres communes» *(axe 2, obj. 1)*
« Préserver une diversité commerciale dans les pôles en accueillant tous les formats de commerces » *(axe 2, obj. 1)*

3.2.4 | LES ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS

LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES CHEMINEMENTS À PRÉSSERVER

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme autorise le règlement du PLUi à identifier des voies de circulation et sentier à conserver ou à créer.

Les itinéraires de randonnées recensés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire ont été identifiés au titre de l'article L.151-38. Certains chemins, non répertoriés dans les éléments cités précédemment ont pu être ajoutés ou réajustés par les élus communaux.

Le règlement écrit précise communément que ces voies de circulation identifiées doivent être maintenues et valorisées.

Ce sont près de 2 583 km de voies et chemins à valoriser, répartis sur l'ensemble des communes, qui ont ainsi été identifiés au règlement graphique du PLUi.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles,...) à l'échelle de la communauté de communes » *(axe 2, obj. 2)*
« Identifier, valoriser et préserver les chemins existants ayant un rôle de parcours et un rôle d'élément paysager » *(axe 2, obj. 2)*

3.2.5 | LES ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION

LES SECTEURS SOUMIS À UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'identification des secteurs d'OAP permet de cadrer l'aménagement de ces secteurs. La pièce n°3 du PLUi traite spécifiquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation et détaille les attentes et objectifs propres à chaque secteurs, tant sur les OAP sectorielles que thématiques.
Le règlement écrit renvoie à la pièce n°3 dans laquelle des règles sont édictées en complément des règles du règlements écrit propres à la zone du secteur d'OAP.

Les secteurs d'OAP couvrent principalement les zones AU avec pour objectif de cadrer l'évolution des secteurs, de permettre d'y atteindre les objectifs de densité, et d'envisager un aménagement cohérent et tenant compte des enjeux environnementaux de chacun des secteurs.

Sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire sont recensés 2 types d'OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire (OAP Trame Verte et Bleue et OAP relative à la qualité paysagère des secteurs à vocation économique), ainsi que 103 secteurs d'OAP sectorielles.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Créer environ 630 logements à l'horizon 2038 et répartir cet objectif selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil » *(axe 2, obj. 1)*

« Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières pour accueillir de nouveaux habitants» *(axe 3, obj. 2)*

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Selon l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi peut délimiter des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés permettent aux communes de programmer des aménagements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas la maitrise foncière, ce qui leur permet de construire une stratégie d'aménagement du territoire efficace. Ce sont alors les besoins identifiés par les communes qui sont traduits dans le PLUi, en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 75 emplacements réservés ont été identifiés sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Cela représente une superficie globale de 30,9 hectares.

L'ensemble des emplacements réservés est recensé dans un atlas exhaustif en pièce 4.3 du PLUi.

La gestion des voies de circulation et des stationnements

La majorité des emplacements réservés concerne des aménagements servant aux déplacements, que ce soit la création ou l'élargissement de voies ou la création de places de stationnement. L'objectif étant d'améliorer le réseau existant de liaisons viaires ou douces en termes de confort et de sécurité pour les usagers, mais aussi de redonner accès à certains espaces en se réappropriant des chemins et sentiers.
Ces aménagements concernent essentiellement des espaces ayant une faible emprise surfacique et répondent à des problématiques ponctuelles ou ayant un impact important sur le lien intercommunal ou l'accès communal.

L'évolution des équipements publics et l'aménagement d'espaces collectifs

L'adaptation et le confortement des équipements publics sont des enjeux importants pour les communes. Ces dernières tendent à anticiper les besoins et à réserver le foncier nécessaire à leurs projets.

Certains emplacements réservés ont vocation à étendre les cimetières arrivant à saturation. C'est notamment le cas d'emplacements réservés répartis sur sept communes : Villegenon, Sens-Beaujeu, Jalognes, Saint-Bouize, Saint-Satur, Subligny, Sancerre.

Des emplacements réservés ont également pour objectif l'extension de station d'épuration comme à Feux ou Sury-prés-Léré où une tout autre station devra être développée au nord de la commune.

Une commune, Saint-Satur, a également mis en place un emplacement réservé pour l'extension de son équipement scolaire. La commune de Boulleret a procédé de la même manière pour l'extension de ses équipements sportifs. Les emplacements réservés permettent de développer une stratégie foncière afin de parvenir à ces objectifs via la maitrise du foncier nécessaire à la réalisation de tels projets.

L'encadrement des projets spécifiques

Les emplacements réservés constituent un atout important pour les communes dans leurs stratégies de préservation et d'amélioration du cadre de vie.
Plusieurs emplacements réservés ont été dessinés avec pour vocation d'assurer une bonne gestion des eaux comme à Sury-en-Vaux par la création future de bassins de rétention, mais également pour la création d'espaces de loisirs comme au Noyer ou à Amigny ou pour la préservation et l'aménagements légers d'espace touristiques comme à Concressault autour du château ou à Belleville autour de la halte nautique.

En conclusion et pour rappel, les emplacements réservés consistent en la réservation d'un terrain à une destination future d'utilité publique et en la limitation de la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination. Toutefois, dans le cadre du PLUi, les ER n'ancrent pas de droits à construire mais établissent bien la volonté d'acquisition foncière à des fins prédéfinies.
Toutefois, et ceci est bien établie dans la partie dédiée à la consommation d'espace, une part de la mise en oeuvre de ces emplacements réservés peut être considérée comme ayant des impacts irréversibles sur les sols. Bien qu'une part infime des emplacements réservés peut être généralement mobilisée sur une période aussi courte que l'horizon 2038, une part tout aussi ciblée peut être considérée comme ayant un rôle à jouer dans la consommation d'espace à venir. En aucun cas toutefois les 32,7 hectares ne pourront être acquis puis mise en oeuvre et, de la même manière, en aucun cas ces 32,7 hectares ne peuvent être considérés comme participant à cette consommation future.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs» *(axe 3, obj. 4)*
« Gérer les eaux pluviales pour prévenir des risques d'inondation et de la pollution » *(axe 3, obj. 5)*
« Faire de la proximité un gage d'attractivité et de cadre de vie. » *(axe 2, obj. 3)*

LE PÉRIMÈTRE D'ALÉA À CINÉTIQUE RAPIDE ASSOCIÉ À LA CENTRALE NUCLÉAIRE DE BELLEVILLE-SUR-LOIRE

A noter que le règlement graphique du PLUi reprend le périmètre du Plan particulier d'intervention (PPI) où doit être fait l'objet de mesures spécifiques de maîtrise de l'urbanisation au regard des risques engendrés par les accidents à cinétique rapide. Toutefois, l'impératif de sécurité publique ne doit pas s'opposer à un fonctionnement équilibré.

Ainsi, les services et activités sociales et économiques nécessaires à la population existante doivent pouvoir être implantés et renouvelés dans ce secteur. Pour tout projet prenant place dans cette zone de danger immédiat d'un rayon de 2 km est attendu :

> que les voies de circulation créées soient suffisamment dimensionnées pour permettre l'évacuation rapide de la zone par les usagers,

> que les établissements recevant du public (ERP) soient conçus de manière à ne pas remettre en cause la mise en oeuvre des actions de protection des populations. Leur taille devra être proportionnée au seul besoin de la population desservie,

> que les établissements de plein air présentant une vulnérabilité importante pour les usagers en raison de leur incapacité à permettre la mise à l'abri soient accompagnés à minima d'un bâtiment en dur suffisamment dimensionné pour permettre la réduction de cette vulnérabilité. A défaut, l'aménagement de plein air pourra être refusé.

3.3 DES DISPOSITIONS RELATIVES AU PARCOURS RÉSIDENTIEL ET SOCIAL

Le Pays Fot Sancerrois Val de Loire connait des difficultés de diversité typologique au sein de son territoire où seulement 5,9% des résidences principales sont des appartements en 2021 et où 91,3% des résidences principales possèdent 3 pièces ou plus.
D'autre part, le territoire ne possède aucune commune de plus de 3 500 habitants et n'est donc pas concerné par un minimum d'effort de production en logements sociaux. Toutefois, la législation au travers de la loi SRU et du Code de l'Urbanisme, vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

Le Pays Fort Sancerrois, face à ce diagnostic, entend s'inscrire en poursuite de plusieurs objectifs, à savoir :

> Offrir la possibilité d'un parcours résidentiel,
> Attirer de nouvelles populations et maintenir les jeunes en place,
> Permettre une diversification des modes d'occupation et d'appropriation du territoire,
> Diversifier les capacités d'accession au logement : achat/location,
> Eviter l'homogénéité des typologies d'habitat (pavillon de milieu de parcelle),
> Répondre au besoin en logements abordables.

Les objectifs de logements sociaux se déclinent selon deux outils : par le biais de la compatibilité au sein des OAP sectorielles (secteurs de projet), et par le biais de la conformité dans le règlement écrit.

APPLICATION DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concernant les secteurs de projets couverts par des OAP, des pourcentages attendus en logements locatifs sociaux ont été appliqués aux secteurs appropriés. Le critère premier est d'assurer une bonne desserte de ces espaces et une capacité de diversification typologique dans ces secteurs de projet.
Les secteurs de projets couverts par des OAP ciblent ainsi une création de minimale de 15 logements sociaux, soit près de 5% de la production totale de logements estimés dans les secteurs AU.

Les OAP indiquent, dans la partie programmative, les attentes en termes de création de logements sociaux, en pourcentage, mais aussi les attentes en petits logements. Ces deux dispositions participent activement à la volonté de diversification du mode de tenure et donc de l'accessibilité au parc locatif. Cela contribue donc également à la réussite

d'un parcours résidentiel adapté pour les populations locales et à l'attractivité des populations plus jeunes et parfois économiquement plus vulnérables.

APPLICATION DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLUi a souhaité encadrer ces attentes en logements locatifs sociaux en adaptant la fermeté de son règlement en fonction des réalités locales et de la taille des opérations. Ainsi, et pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.

Des parts minimums de logements sociaux sont alors attendues :

- Dans les communes pôles principaux (Sancerre, Saint-Satur) et pôles relais (Belleville-sur-Loire, Léré, Sury-prés-Léré, Vailly-sur-Sauldre) : au moins 20% de la production de logements,
- Dans les communes de centralités de maillage (Bannay, Boulleret, Jars, Savigny-en-Sancerre, Sury-en-Vaux, Veaugues) : au moins 10% de la production de logements,
- Dans les autres communes : aucun minimum requis.

La création de logements sociaux, appliquée selon l'armature territoriale, est complétée par des règles visant la diversité typologique. En effet, pour toute opération d'aménagement d'ensemble comportant la création de 15 logements et plus, une mixité typologique est demandée au sein de l'aménagement.

Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).
Imposer une proportion de logements de petite taille permet d'encourager le locatif, et cette attente est particulièrement prégnante pour les communes les plus centrales où les services et les commerces sont les plus développés.

Ces dispositions réglementaires, incluses dans l'article 1, s'appliquent pour les zones les plus centrales.



EXEMPLE D'ORIENTATIONS DU PADD

« Être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par notre modèle de ruralité
> Faciliter l'émergence de logements dans les centres,
> Entretenir un parc de logements locatifs pour faire face aux besoins liés à la décohabitation» *(axe 3, obj. 1)*

3.4 DES DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX SPÉCIFICITÉS LOCALES

Deux sujets ont été ajoutés entre l'arrêt du dossier et l'approbation du PLUi, à savoir une information surfacique et une prescription surfacique.

La première information surfacique permet de visualiser les contours du périmètre du SPR. En effet, et par arrêté du 24 juillet 2023, il a été définit qu'en raison de la qualité et de la valeur d'ensemble de son patrimoine, la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur du centre-bourg des communes de Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur et Sancerre présentent un intérêt public au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique et paysager.
À ce titre, une partie de leur zone urbanisée est classée au titre des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Les projets localisés dans ces secteurs délimités sur le règlement graphique par une information surfacique dédiée devront prendre en considération, le cas échéant, l'encadrement réglementaire associé.

D'autre part, l'enqupete publique a permis de rappeler qu'une carrière est en activité à Couargues et se trouve identifiée en zone naturelle. La zone naturelle ne permet pas l'accueil de nouvelle activités d'exploitation des sols. Toutefois, une prescription a été identifiée au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme qui stipule que dans les zones du règlement graphique où il y a lieu peuvent être rendus apparents « les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».
À ce titre et pour le secteur identifié à Couargues, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de cette richesse du sol et du sous-sol, et ce, même si ces constructions et installations sont interdites par le règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ainsi, l'activité en place peut perdurer sur son périmètre établi parl'arrêté en vigueur.

CHAPITRE D

BILAN DES SURFACES





1 BILAN INTERCOMMUNAL DES SURFACES



TYPE DE ZONE		SURFACE OCCUPÉE
LES ZONES URBAINES (U)		
UA1S	Centre de Sancerre intra-muros	19 ha
UA1	Centre-bourgs anciens et denses aux caractéristiques plutôt urbaines	61 ha
UA2	Centre-bourgs anciens moins denses aux caractéristiques plutôt villageoises ou faubourgeoises	397 ha
UA3	Centre-bourgs et centre-villages viticoles où les caves et chais sont intégrés dans le tissu bâti ancien	167 ha
UB1	Faubourgs anciens de typologie majoritairement pavillonnaire	141 ha
UB2	Faubourgs actifs où des activités industrielles et artisanales de grande envergure sont intégrées dans le tissu bâti	10 ha
UB3	Faubourgs de Sancerre extra-muros où des activités, dont des caves et chais, sont intégrées dans le tissu bâti	23 ha
UC1	Extensions résidentielles récentes sous la forme de lotissements ou apparues au coup par coup	445 ha
UC2	Ensembles résidentiels récents de forte densité	8 ha
UE	Secteurs de grands équipements publics, y compris de sports et de loisirs	88 ha
UECN	Secteur dédié à l'accueil de la Centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire	126 ha
UT	Zones d'activités touristiques en accroche urbaine	7 ha
UX	Zones d'activités économiques	79 ha
UXV	Zones de fortes concentration de caves viticoles en périphérie du tissu des villages viticoles	17 ha
	TOTAL DES ZONES URBAINES	**1 588 ha (2%)**
LES ZONES À URBANISER (AU)		
1AUH	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'habitat	28 ha
1AUM	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'habitat mais présentant une part de mixité de fonctions	1 ha
1AUE	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale d'équipement	4 ha
1AUX	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale économique	16 ha
1AUXV	Secteur d'extension prioritaire ayant une vocation principale économique viticole	2 ha
	TOTAL DES ZONES À URBANISER	**51 ha (0,1%)**
LES ZONES AGRICOLES (A)		
A	Zone agricole	41 879 ha
AV	Zone agricole ayant une valeur viticole et paysagère remarquable appartenant à l'aire d'AOC Sancerre	3 319 ha
	TOTAL DES ZONES AGRICOLES	**45 198 ha (65%)**

TYPE DE ZONE		SURFACE OCCUPÉE
LES ZONES NATURELLES (N)		
N	Zone naturelle	22 562 ha
NEP	Zone dédiée à l'accueil d'une station d'épuration	14 ha
NA1	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principale d'activité (fort développement)	6 ha
NA2	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principale d'activité (moyen développement)	1 ha
NAE1	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principale d'activité (forte évolution)	5 ha
NAE2	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principale d'activité (moyenne évolution)	2 ha
NE	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principale d'équipement	6 ha
NG	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) dédié au Golf de Saint-Satur	1 ha
NH	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) dédié à l'hébergement temporaire ou saisonnier	2 ha
NI	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) à vocation principalement industrielle	7 ha
NL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) dédié aux activités de loisirs	11 ha
NT	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STEC AL) dédié aux activités du Camping de Bannay	13 ha
	TOTAL DES ZONES NATURELLES	**22 630 ha (33%)**

CHAPITRE E

COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE DES PROJETS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX




CHE ~ BAR ~ RESTAURANT
BAR
RESTAURANT

1 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS SANCERRE-SOLOGNE



1.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT constitue un cadre d'aménagement, pour les documents et opérations détaillées aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'Urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés :

> les plans de déplacements urbains,
> les programmes locaux de l'habitat,
> les plans locaux d'urbanisme, éventuellement intercommunaux,
> les cartes communales,
> les autorisations commerciales,
> les zones d'aménagement concerté,
> les zones d'aménagement différé,
> les opérations foncières et d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher,
> les réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant,
> ...

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi, la mise en compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

1.2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLUI

Le SCoT du Pays Sancerre Sologne est rédigé de manière à ce que l'ensemble des objectifs soit clairement représentés dans des encarts distincts du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)) et identifient ainsi les règles et principes à respecter. Ces objectifs sont ensuite déclinés par des actions de mise en oeuvre.

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
PARTIE 1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES ET LA RICHESSE PATRIMONIALE DE SANCERRE SOLOGNE : POUR UN TERRITOIRE DURABLEMENT AUTHENTIQUE ET ATTRACTIF	
ORIENTATION 1-1. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR UNE TRAME ÉCOLOGIQUE VIVANTE, DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	
OBJECTIF 1.1.1 *Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et leurs abords*	Objectif 1.1.1.1. Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs et leurs abords *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée, prenant en compte l'ensemble des enjeux naturels issues de la définition de la Trame Verte et Bleue retranscrite à l'échelle du territoire intercommunal.* *> Les zones naturelles sont les plus strictes du territoire et permettent uniquement l'évolution de l'existant sous conditions et quelques changement de destination ciblées.* *> Les zones Natura 2000 ont été évitées dans leur intégralité.* *> Le PADD fixe de nombreuses actions en faveur de la préservation, le renforcement, et la création de réservoirs de biodiversité de la TVB* *> les mares, étangs, haies, zones humides et coeurs d'eau sont identifiés au règlement graphique et accompagnés de prescriptions réglementaires au regard de leurs enjeux fonctionnels et écologiques.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 1.1.1 *Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et leurs abords*	Objectif 1.1.1.1. Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs et leurs abords *> La définition de la zone urbaine s'est assurer de délimiter une enveloppe urbaine compacte en considérant et évitant les milieux sensibles.* *> Les développements linéaires ont été limités au maximum.* *> L'urbanisation a toujours été cadrée par des prescriptions relatives à l'intégration bocagère dans les OAP. La prescription linéaire des haies vient compléter cet effort de restructuration des continuités bocagères.* *> Les zones AU sont en extension uniquement des bourgs et villages, évitant ainsi le mitage.*
	Objectif 1.1.1.2. Protéger les réservoirs de biodiversités complémentaires *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée.* *> Les réservoirs de biodiversité ont été des préalables d'analyse à la définition des secteurs de projet afin de faire de l'évitement une priorité.* *> Les espaces à enjeux ont été placés en zone naturelle, incluant les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau.* *> Les cours d'eau sont protégés et identifiés au règlement graphique. Une distance de 10m doit être maintenu entre toute construction et le cours d'eau. Les ZH sont, pour leur part, entièrement reportées et protégées au règlement graphique.* *> Le PADD fixe de nombreuses actions en faveur de la préservation, le renforcement, et la création de réservoirs de biodiversité de la TVB*
	Objectif 1.1.1.3. Prendre en compte les milieux ouverts de type pelouses sèches calcaires *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée.* *> Le projet s'est attaché à préserver au maximum les milieux ouverts de type pelouses sèches calcaires connus.* *> Le PADD fixe de nombreuses actions en faveur de la préservation, le renforcement, et la création de réservoirs de biodiversité de la TVB*
OBJECTIF 1.1.2 *Protéger les boisements alluviaux et les milieux forestiers en prenant en compte leurs différents rôles et caractéristiques*	*> des EBC ciblés ont été définis selon une méthodologie claires explicités dans ce rapport et permettant de n'identifier que les boisements d'intérêt. Un rappel réglementaire est également associé dans le règlement écrit.* *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée, notamment en milieu forestier.* *> Les cours d'eau sont protégés et identifiés au règlement graphique. Une distance de 10m doit être maintenu entre toute construction et le cours d'eau. Les espaces à enjeux ont été placés en zone naturelle, incluant les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau.* *> Les développements au sein de la zone naturelle doivent s'assurer de présenter une bonne intégration paysagère.* ***> Le PADD fixe plusieurs actions en faveur des boisements alluviaux et des milieux forestiers***
OBJECTIF 1.1.3 *Protéger les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnement*	Objectif 1.1.2.1. Protéger les zones humides *> Maison de Loire a réalisé des inventaires de biodiversité et/ou des IBC pour des communes du territoire, mais elle rédige aussi les DICRIM et PCS qui sont des sources de diagnostic pour le projet. De la même manière, le SDAGE engage des réflexions et incite à des actions poursuivies dans le PLUi, notamment par l'intégration à tous les échelons du risque inondation.* *> L'ensemble des zones humides connues a été évité et retranscrit sous la forme d'une prescription surfacique au règlement graphique. Il conviendra aux porteurs de projet de mettre en oeuvre des analyses plus spécifiques lors d'urbanisation futures.* *> Les haies et bois ont été préservés par une zone naturelle ou une prescription déiée et en fonction du rôle qu'ils portent. Les ZH associées aux cours d'eau sont inscrit en zone naturelle.* *> Le règlement graphique préserve à l'échelle du bassin versant , les infrastructures naturelles qui jouent un rôle protecteur en faveur des milieux aquatiques : bocages, haies, bosquets, mares, zones humides.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 1.1.3 *Protéger les zones humides, les cours d'eau et leur espace de fonctionnement*	Objectif 1.1.2.2. Protéger les cours d'eau et leurs espaces de fonctionnement ***> Le règlement écrit s'assure de limiter les obstacles à la continuité des cours d'eau, de protéger les milieux humides et les têtes de bassin versant*** *> Les cours d'eau sont protégés et identifiés au règlement graphique. Une distance de 10m doit être maintenu entre toute construction et le cours d'eau. Les espaces à enjeux ont été placés en zone naturelle, incluant les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau.*
	Objectif 1.1.2.3. Préserver les continuités écologiques de la trame bleue et gérer les obstacles à l'écoulement des eaux *> Les cours d'eau sont protégés et identifiés au règlement graphique. Une distance de 10m doit être maintenu entre toute construction et le cours d'eau. Les espaces à enjeux ont été placés en zone naturelle, incluant les ripisylves en surépaisseur des cours d'eau.* ***> Une étude est en cours afin de modifier l'étang de la Balance au Noyer afin de garantir les continuités écologiques du milieu.***
	Objectif 1.1.2.4. Prendre en compte et faciliter la mise en oeuvre des programme et projets de restauration des milieux d'eau et humides ***> Une étude est en cours afin de modifier l'étang de la Balance au Noyer afin de garantir les continuités écologiques du milieu.*** ***> Le règlement graphique préserve à l'échelle du bassin versant , les infrastructures naturelles qui jouent un rôle protecteur en faveur des milieux aquatiques : bocages, haies, bosquets, mares, zones humides.***
OBJECTIF 1.1.4 *Conforter le rôle des espaces de perméabilité écologique et des corridors écologiques*	Objectif 1.1.4.1. Préserver les espaces de perméabilité *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée. Ces dernières ont été tracées en prenant en compte les corridors écologiques entre les réservoirs (TVB) et la notion de perméabilité écologique* *> En dehors des zones urbaines, l'urbanisation et son évolution sont particulièrement cadrées (taille des extensions, limite des destinations, etc.)* *> En zones A et N, les projets sont toujours limités de manière à ne pas compromettre l'activité agricole, limiter les nuisances et les incidences sur les paysages* *> Quelques rares espaces urbanisés existants ne relevant d'une centralité urbaine sont gérés dans le cadre d'une évolution limitée de leur capacité d'accueil (STeCAL…).* *> Le bocage et les linéaires de haies de manière générale sont préservées et renforcer dans la poursuite des nouvelles urbanisation en lisière.* *> Le rôle du bocage est renforcé pour ne pas accroitre les eaux ruisselées et limiter les pollutions, notamment en protégeant drastiquement (EBC) les haies participant à la gestion des ruissellements.* *> L'intégralité des zones humides a été préservée par une prescription surfacique.*
	Objectif 1.1.4.2. Protéger et renforcer le bocage *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée. Ces dernières ont été tracées en prenant en compte les corridors écologiques entre les réservoirs (TVB) et la notion de perméabilité écologique* *> Le rôle du bocage est renforcé pour ne pas accroitre les eaux ruisselées et limiter les pollutions, notamment en protégeant drastiquement (EBC) les haies participant à la gestion des ruissellements.* *> Les haies sont cadrées sous deux protections en fonction de leur rôle et afin de préserver les sites sensibles aux ruissellement, notamment dans les pentes.* *> Les haies accompagnants les cours d'eau ou les périmètres des captages sont également identifiées.* *> Le règlement associé aux haies ne les fige pas, sauf pour 20% d'EBC à caractère particulièrement important pour la gestion des risques. Les autres sont assujeties à une compensation.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 1.1.4 *Conforter le rôle des espaces de perméabilité écologique et des corridors écologiques*	Objectif 1.1.4.3. Lutter contre l'engrillagement *> Afin de prendre en compte la loi sur l'engrillagement, le règlement écrit stipule que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages*
	Objectif 1.1.4.4. Préserver le corridor écologique régional "Sologne-Loire" *> Le règlement graphique identifie des zones naturelles où l'occupation du sol est strictement encadrée. Ces dernières ont été tracées en prenant en compte les corridors écologiques entre les réservoirs (TVB) et la notion de perméabilité écologique. Le corridor fait partie de ces axes de la TVB et se retrouve à ce titre inclus en zone naturelle.*
OBJECTIF 1.1.5 *Favoriser la nature en ville*	*> Plusieurs inventaires de la biodiversité communale (IBC) ont été réalisés sur le territoire.* *> Des prescriptions concernant des enjeux de la biodiversité en milieu urbain sont présents dans le règlement écrit, y compris en zone urbaine :* *- Privilégier les essences locales* *- Eviter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes* *Le PADD décline dans l'orientation 1 de l'objectif 4 de son Axe 3 : 4 actions pour encourager les démarches de "Nature en ville"* *> L'OAP Thématique TVB fournit de nombreuses recommandations afin de favoriser la nature en ville et d'inclure la biodiversité dans les aménagements.* *> Des coefficients de pleine-terre sont inclus dans de nombreuses zones (UB, UC,...) afin de laisser place à la perméabilité et à la végétation dans les zones habitées ou occupées.* *> Plusieurs OAP font une place de choix aux espaces ouverts dans leurs aménagements, à commencer par l'OAP Les Bouloises à Feux.*
ORIENTATION 1-2. MAINTENIR DURABLEMENT UNE RESSOURCE EN EAU EN BON ÉTAT ET INTÉGRER UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMÉNAGEMENT QUI LIMITE LES PRESSIONS ET VALORISE LE CADRE DE VIE	
OBJECTIF 1.2.1 *Préserver et améliorer la qualité des eaux*	*> Le PADD prévoit plusieurs actions pour encadrer les différents usages de l'eau :* *- Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise* *- Poursuivre les actions engagées dans le cadre du SDAGE , avec les Syndicats de Rivière (SYRSA, SIRVAA, EP Loire) et avec la Maison de Loire* *- Préserver les mares, étangs et milieux associés lorsqu'ils ont un impact sur la continuité écologique* *- Maintenir le bon état écologique des cours d'eau en imposant une distance entre les activités polluantes (zone de stockage, etc.) et le lit mineur des cours d'eau* *> Le règlement écrit attache une place prépondérante à la bonne gestion des eaux pluviales dans ses dispositions générales, en indiquant notamment que des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.* *> L'objectif du règlement écrit vise la libre circulation des eaux, au travers de l'article des clôtures, mais aussi au travers de coefficient de pleine-terre ou de règles de recul vis-à-vis des cours d'eau.* *> Le territoire vise la prise de compétence de l'assainissement pour assurer une bonne prise en compte des infrastructures et une bonne qualité des STEP. Deux projets de STEP sont en cours sur le territoire dont l'une qui fait l'objet d'un STECAL à Sury-prés-Léré.* *> La capacité des STEP a été un préalable au déploiement des ambitions démographiques et aucune saturation n'est identifiée.*
OBJECTIF 1.2.2 *Préserver la ressource en eau potable*	*> Le projet du territoire prévoit de préserver et améliorer les captages, d'économiser l'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle, via l'incitation des porteurs de projet à mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales et en limitant les fuites sur le réseau d'alimentation en eau potable.* *> Le PLUi s'est assuré de la compatibilité entre la capacité d'alimentation en eau potable et le développement démographique et économique envisagé.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
ORIENTATION 1-3. PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE (AGRICOLE, VITICOLE ET SYLVICOLE)	
OBJECTIF 1.3.1 *Faciliter le fonctionnementdes exploitations agricoles, sylvicoles et viticoles*	*> Le règlement graphique identifie des zones agricoles (A) mais également une zone Agricole ayant une valeur viticole et paysagère remarquable sur l'aire AOC Sancerre (Av). La zone A est garante de la pérennité des exploitations.* *> L'identification des sièges d'exploitation a permis d'être un critère d'évitement dans la définition des hameaux éligibles à la zone urbaine et dans l'identification des zones à urbaniser.* *> Le PADD fixe de nombreuses actions en faveur du développement et de l'accompagnement de l'activité viticole et agricole sur son territoire* *> Sur la présence de l'activité viticole, le PADD souligne sa volonté d'envisager un plan de circulation sur le territoire afin d'assurer une adéquation entre les gabarits des véhicules et celui des parcours qu'ils empruntent tout en considérant les besoins liés aux activités, notamment viticoles (export de vin)* *> Moins de 0,1% de l'aire d'appellation Sancerre est impactée par des secteurs de projet, tous en accroche urbaine et tous dans des communes où l'aire d'appellation ceinture l'urbanisation.* *> L'exploitation forestière est permise en zone naturelle.* *> Les zones AU sont toutes en accroche urbaine des bourgs et village. Les OAP s'assurent d'organiser des lisières urbaines lisibles, apportant de la cohérence à l'enveloppe urbaine qui limite les conflits d'usages entre espace urbain et espace agricole.* *> L'urbanisation linéaire est évitée au maximum.* *> Aucun hameau n'a été étendu.*
ORIENTATION 1-4. FAIRE BRILLER LES PATRIMOINES (PAYSAGER ET BÂTI) AU SERVICE DES MARQUES D'EXCELLENCE DU TERRITOIRE ET D'UN CADRE DE VIE AUTHENTIQUE ET ANIMÉ	
OBJECTIF 1.4.1 *Préserver l'authenticité des paysages et la mettre en scène*	Objectif 1.4.1.1. Préserver les coupures d'urbanisation et maintenir des respirations dans les bourgs identifiés *> La mise en valeur des paysages, de leur qualité et de leur diversité fait l'objet d'un objectif à part dans l'axe 1 du PADD, déclinés au travers de 4 orientations et 25 actions relatives à toutes les composantes de cette problématique* *> Toutes les coupures d'urbanisation ont été placées en zone A ou N puisqu'il y a une rupture de la continuité bâtie. Aucune de ces ruptures n'a été comblée par une zone AU liant deux groupements.* *> Les zones agricoles permettent l'évolution et le fonctionnement de l'activité agricole. Des prescriptions d'intégration paysagère ont été associées à la zone agricole.* *> Les espaces de respiration et notamment celle de Sury-prés-Léré ont été préservés.* Objectif 1.4.1.2. Prendre en compte les cônes de vue, lignes de crêtes et axes vitrines du SCoT afin de préserver l'authenticité des paysages et la mettre en scène *> Les éléments naturels d'intérêt paysagers font l'objet de prescriptions au règlement graphique, tels que les cônes de vue.* *> Le PADD engage le territoire sur des actions fortes : "Veiller à ce qu'aucun projet d'énergie renouvelable de grande ampleur et à vocation industrielle ne viennent impacter les paysages exceptionnels du Piton de Sancerre, des communes incluses dans le site en cours de classement, des communes "écrin" identifiées dans le Plan Paysage ainsi que les points de vues sur le grand paysage depuis et vers le site en cours de classement (excepté les équipements existants)", mais aussi "Protéger de l'industrialisation les paysages ruraux et autoriser uniquement les infrastructures d'énergies renouvelables dont l'impact paysager est le plus faible à l'échelle du grand paysage : méthanisation et photovoltaïque avec un accompagnement paysager.* *> La question de la covisibilité a été un critère de définition des secteurs de projet, que ce soit pour les STECAL pour l'identification des zones à urbaniser. Les enjeux paysagers du territoire sont mis au premier plan de l'application du PADD.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 1.4.2 *Reconnaitre, protéger, valoriser et faire vivre le patrimoine*	*> Des mesures de protection du patrimoine bâti sont mises en place dans le règlement graphique* *> Des prescriptions relatives au traitement qualitatif des abords immédiats du bâti patrimonial remarquable est prévu dans le règlement écrit* *> Chaque tissu urbain a été qualifié et associé à des prescriptions et dispositions réglementaires propres à leurs enjeux architecturaux et paysagers. Ainsi, les attentes d'évolution en zone UA1s sont plus stricts qu'en zone UC.* *> Les changements de destination ont été identifiés au regard de nombreux critères de sélection et les destinations permises ont été limitées.*
OBJECTIF 1.4.3 *Mettre en valeur les entrées de ville*	*> Les entrées de ville et de bourg font l'objet d'un traitement particulier via l'orientation de mise en valeur des portes d'entrée dans le territoire du PADD.* *>Valoriser les entrées du territoire intercommunal (par le biais d'aménagements paysagers et/ou la mise en valeur des points de vue donnant à voir le territoire), tout en tenant compte des coûts d'entretien* *> Améliorer les "portes d'entrée" en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités.* *> Requalifier les friches industrielles situées en entrée de ville afin de retrouver le lien avec l'eau et valoriser la qualité urbaine et paysagère des projets* *> Le territoire s'est engagé dans un RLPi.*
OBJECTIF 1.4.4 *Valoriser les paysages des abords de la Loire et du secteur Sancerrois*	*> Le PADD engage le territoire dans la poursuivre de la démarche de classement du Sancerrois à l'UNESCO et le soutien des actions émises par le Plan Paysage* *> Les motifs paysagers participant à la qualité du paysage ont été préservés par une prescription graphique (arbres isolés, haies, ensembles boisés). Lorsque ce classement sera actif, des mesures d'encadrement supplémentaires s'appliqueront sur le territoire.* *> La Loire et ses espaces d'expansion associés ont été placés en zone naturelle,* *> Dans le PADD, les motifs paysagers, y compris ceux des abords de la Loire et du Sancerrois, sont inclus dans les objectifs de préservation du paysage et de ses différentes entités sur le territoire.* *> La composante "eau" est omniprésente dans la prise en compte des paysages du territoire dans le projet : exemple de l'île de Cosne (Bannay), en libérant du bâti ancien (hors camping) pour redonner place au paysage.* *> Les projets de requalification des friches en bord de canal latéral sont en cours, notamment à Saint-Satur où des silos ont déjà été abattus et où d'autres projets à long terme sont à l'étude. La FASS est prise en compte comme potentiel en densification et inclus en zone UX afin d'assurer une mobilisation à moyen terme de cette friche.* *> Le règlement graphique identifie des zones agricoles (A) mais également une zone Agricole ayant une valeur viticole et paysagère remarquable sur l'aire AOC Sancerre (Av). La zone A est garante de la pérennité des exploitations.*
OBJECTIF 1.4.5 *Eviter la perte d'accès du public à certains paysages solognots*	*> Ces dispositions s'appliquent exclusivement à la Communauté de communes Sauldre et Sologne.*
ORIENTATION 1-5. ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
OBJECTIF 1.5.1 *Promouvoir un habitat et des espaces résidentiels économe en énergie*	*L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne (2012 -2019), a permis d'accompagner la rénovation de plus de 350 logements subventionnés par l'ANAH, le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne et le Conseil Régional Centre-Val de Loire.* *> La deuxième OPAH conclue entre l'ANAH et le Pays Sancerre Sologne s'est terminée le 31 mars 2024. 290 logements ont été subventionnés, avec une moyenne d'aide de l'ANAH de 8000 € par logement, et des travaux d'un montant moyen de 20 000 €.* *> En 2024, le Pays s'est engagé dans la création d'une PTRE (Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique).* *> Le PLUi fournit de nombreuses dispositions au sein de son règlement écrit visant l'amélioration des performances énergétiques (dispositions générales).*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 1.5.1 *Promouvoir un habitat et des espaces résidentiels économe en énergie*	*> Des objectifs ambitieux de reconquête du logement vacant ont été définis avec 160 logements à ne pas produire dans le cadre du projet par estimation de la capacité de reconquête.* *> La proximité entre habitat et équipements, la performance des voies de circulation, sont autant de critère visant à renforcer les groupements urbains cohérents (critères d'identification des hameaux).* *> Le règlement écrit du PLUi favorise l'installation sur le bâti, des équipements de production d'énergies renouvelables, aussi bien pour les particuliers que pour les activités économiques.*
OBJECTIF 1.5.2 *Développer le mix énergétique, les boucles locales énergétiques et de valorisation des matières*	*> Le règlement écrit souligne que le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les toitures des constructions, des bâtiments d'exploitations agricoles/viticoles et des parkings couverts. Le déploiement de ces installations dans des secteurs concernés par une protection patrimoniale (classement de site, site inscrit, site classé) doit être exceptionnel.* *> L'agrivoltaïsme est permis partout.* *> Une bonne intégration paysagère des parcs photovoltaïques est toujours attendue.*
OBJECTIF 1.5.3 *Réduire les déchets à la source et optimiser la gestion des déchets*	*> La gestion des déchets fait l'objet d'une orientation dédiée dans l'objectif 5 de l'axe 3 du PADD, et présente 4 actions de gestion des déchets à tout les niveaux du cycle de vie de ces derniers* *> Deux STECAL ont été créés à l'endroit des deux déchèteries du territoire afin d'assurer leur mise à niveau le cas échéant.*
PARTIE 2. AFFIRMER LA VOCATION PRODUCTIVE DU TERRITOIRE ET LE RÔLE MOTEUR DU TOURISME POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE	
ORIENTATION 2-1. REDÉPLOYER UNE OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE ÉCONOMIQUE DE QUALITÉ, QUI SE DÉMARQUE ET VALORIE LES ENTREPRISES ET FILIÈRES DU TERRITOIRE	
OBJECTIF 2.1.1 *Faire du tissu urbain existant un espace attractif pour le développement d'activités économiques et des nouveaux modes de travail*	Objectif 2.1.1.1. Favoriser l'activité dans le tissu urbain existant *> Les coeurs de bourgs (zones UA, UB) représentent les zones les plus mixtes et multifonctionnelles avec l'autorisation de destinations larges tant que la compatibilité des usages est assurée sans nuisances.*
	Objectif 2.1.1.2. Poursuivre le développement de services productif et favoriser les nouveaux modes de travail et formes d'entreprises *> Les zones UX et les secteurs de développement 1AUx permettent et accompagnent les projets d'accueil d'offre tertiares, notamment dans les polarités ciblées par le SCoT* *> Le déploiement de la fibre sur le territoire intercommunal arrive quasiment à terme.*
	Objectif 2.1.1.3. Renouveler l'offre foncière et immobilière économique par des actions d'amélioration et requalification d'espaces d'activités existants *> Le territoire a fait l'objet d'une étude de densification de ses zones d'activité économique. La zone UX cadre son évolution afin d'optimiser le foncier disponible et assurer une bonne évolution réglementaire et paysagère.*
OBJECTIF 2.1.2 *Renouveler et développer une offre foncière et immobilière lisible et attractive qui valorise les logiques de filières et optimise l'irrigation économique du territoire*	Objectif 2.1.2.1. Soutenir le tissu économique de proximité et accompagner les besoins d'évolution des entreprises isolées *> Les activités économiques isolées ont été accompagnées localement et exceptionnellement par des STECAL, occupant une consommation d'espace de près de 1,4 ha.*
	Objectif 2.1.2.2. Renouveler et développer une offre foncière et immobilière économique à travers un réseau lisible de parcs d'activités *> Les communes de Sury-en-Vaux, Bué, Crézancy-en-Sancerre, Veaugues ont toutes des secteurs dédiés pour accueillir des capacités économuques en complémentarité des pôles. Ces sites n'impactent pas le vignoble.* *> Ces projets n'impactent pas les vues sur le piton, s'organisent en continuité urbaine et selon les attentes de surfaces fixées par le SCoT* *> L'OAP Thématique vise la qualité d'intégration des zones d'activités.* *> Les coupures d'urbanisation ont été maintenues.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 2.1.2 *Renouveler et développer une offre foncière et immobilière lisible et attractive qui valorise les logiques de filières et optimise l'irrigation économique du territoire*	Objectif 2.1.2.3. Les objectifs maximaux de consommation d'espace pour le développement économique en extension *> Alors que le PADD identifie jusqu'à la mobilisation de 18 ha pour le développement des activités économique, en accord avec les objectifs fixés par le SCoT, le projet ne relève pour sa part qu'un total de 17,1 ha de consommation d'espace à l'horizon 2038 dont 9 ha pour les polarités majeures, 1,9 ha pour les polarités de maillage et 6,5 ha pour l'irrigation de proximité.* *> Des 20 ha ciblés pour la filière vitivinicole par le SCoT, seuls 2,2 ha se sont avérés utiles à identifiés dans le cadre du PLUi.*
OBJECTIF 2.1.3 *Pour une qualité des parcs d'activité qui réponde aux attentes des entreprises, d'intégration environnementale et de cadre de travail agréable*	Objectif 2.1.3.1. Optimiser l'utilisation du foncier *> Des zones UX et 1AUX ont été identifiées dans le projet pour l'accompagnement des projets économiques.* *> L'OAP Thématique dédiée à la qualité des zones d'activités donne des préconisations claires quant à l'optimisation foncière, tant sur le volet de la circulation que sur le volet des implantations. Les coefficients de pleine-terre sont limités.*
	Objectif 2.1.3.2. Développer les services aux usagers des parcs d'activités *> Le règlement écrit permet une large gamme de destinations pour permettre à la fois le déploiement des services itinérants et l'accueil d'activités multiples.*
	Objectif 2.1.3.3. Organiser les services de mobilités et les circulations pour un accès fluide et sécurisé aux parcs d'activités *> Les OAP donnent des principes d'aménagement visant la sécurisation des intersections à valoriser ou créer avec les réseaux viaires existants.* *> L'OAP Thématique dédiée à la qualité des zones d'activités donne des préconisations claires quant à l'optimisation foncière, tant sur le volet de la circulation que sur le volet des implantations. Les coefficients de pleine-terre sont limités.* *> Le règlement écrit prescrit des attentes sur les bornes de recharge et les stationnements.*
	Objectif 2.1.3.4. Développer l'approche environnementale dans l'aménagement des parcs d'activités *> Le règlement écrit prescrit des dispositions sur la gestion des eaux et la perméabilité des milieux.* *> L'OAP Thématique dédiée à la qualité des zones d'activités donne des préconisations claires quant à l'optimisation foncière, tant sur le volet de la circulation que sur le volet des implantations. Les coefficients de pleine-terre sont limités.* *> Le règlement écrit inclus une liste des essences végétales à privilégier.*
	Objectif 2.1.3.5. Améliorer la qualité urbaine et paysagère des parcs d'activité et chercher à leur donner une identité d'ensemble *> Le territoire est engagé dans l'élaboration du RLPi.* *> Le maillage bocager sera renforcé par les prescriptions graphiques qui visent le maintien de l'existant mais également par le biais des OAP Sectorielles qui fournissent des principes d'aménagement imposant la création de lisières bocagères.* *> Les OAP Sectorielles ont vocation à optimiser le foncier.* *> L'OAP Thématique dédiée à la qualité des zones d'activités donne des préconisations claires quant à l'optimisation foncière, tant sur le volet de la circulation que sur le volet des implantations. Les coefficients de pleine-terre sont limités.* *> Des écrans boisés ou rangées de haies variées d'essences locales ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage de plus de 1000 m².*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
ORIENTATION 2-2. SOUTENIR ET FORTIFIER UN SECTEUR PRIMAIRE CRÉATEUR DE VALEUR AJOUTÉE, ET EMBLÈME D'UNE RURALITÉ ACTIVE	
OBJECTIF 2.2.1 *Préserver les outils productifs des filières agricoles, viticoles et bois, et faciliter la diversification des exploitations*	*> Sur la présence de l'activité viticole, le PADD souligne sa volonté d'envisager un plan de circulation sur le territoire afin d'assurer une adéquation entre les gabarits des véhicules et celui des parcours qu'ils empruntent tout en considérant les besoins liés aux activités, notamment viticoles (export de vin)* *> Des 20 ha ciblés pour la filière vitivinicole par le SCoT, seuls 2,2 ha se sont avérés utiles à identifiés dans le cadre du PLUi. Ces sites 1AUXv sont identifiés notamment pour assurer plus aisément les regroupements.* *> La diversification agricole/viticole est permise.* *> L'autoconsommation énergétique des exploitations et la production d'énergie renouvelable sont permise au travers du règlement écrit.*
OBJECTIF 2.2.2 *Une valorisation des ressources du sous-sol respectueuse de l'environnement et des dynamiques de vie des bourgs et villages de Sologne*	*> Ces dispositions s'appliquent exclusivement à la Communauté de communes Sauldre et Sologne.*
ORIENTATION 2-3. DÉVELOPPER UN TOURISME ORIENTÉ VERS LE TOURISME DURABLE ET VALORISER SON RÔLE MOTEUR POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL ET LA RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE	
OBJECTIF 2.3.1 *Mettre en valeur les sites patrimoniaux, monuments et lieux d'intérêts, points de départs ou d'étapes de parcours touristiques ou de loisirs*	*> De nombreuses prescriptions, notamment ponctuelles, encadrent le maintien du patrimoine.* *> Le PADD s'engage notamment à valoriser le patrimoine vernaculaire : moulins, fontaines, lavoirs, etc. en le recensant, et le connecter aux grands paysages, mais aussi à encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine* *> Des cônes de vue sont prescrits, comme à Belleville-sur-loire, pour assurer le maintien d'espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux.*
OBJECTIF 2.3.2 *Poursuivre la stratégie de mise en tourisme du territoire*	*> Le PLUi entend soutenir la mise en tourisme du territoire au travers de sa zone naturelle qui préserve sa richesse naturelle mais également au travers de secteurs dédiés UT, Nt (Camping de Bannay) ou encore Ng (Golf de Saint-Satur).* *> L'oenotourisme est permis comme diversification mais fait aussi l'objet de secteurs spécifiques comme pour le domaine de la Chezatte à Sainte-Gemme-en-Sancerrois.* *> Les pratiques de plein-air se déploient en de nombreux lieux. Le PLUi s'en assure par le biais de la valorisation de ses chemins grâce à une prescription linéaire mais aussi par le biais de sites dédiés (NL) à Léré et Barlieu.* *> L'offre d'hébergement est permise dans la majorité des zones du territoire.* *> Le PADD insiste sur sa volonté de poursuivre la démarche de classement du Sancerrois à l'UNESCO et soutenir les actions émises par le Plan Paysage* *> Un emplacement réservé à Belleville-sur-Loire fait le lien avec la valorisation des haltes nautiques.*
OBJECTIF 2.3.3 *Continuer la politique de développement des parcours cyclables, équestres et de randonnées*	*> Le PLUi s'assure de la valorisation de ses chemins grâce à une prescription linéaire reprenant l'intégralité des chemins du PDIPR.*
OBJECTIF 2.3.4 *Développer une politique de tourisme durable*	*> Le PLUi s'assure de la valorisation de ses chemins grâce à une prescription linéaire reprenant l'intégralité des chemins du PDIPR.* *> Le règlement écrit prescrit des dispositions quant au stationnement vélo.* *> Le règlement écrit insiste sur la limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement, notamment par l'obligation à planter au prorata es surfaces d'espaces libres.* *> Deux STECAL viennent accompagner les projets de bonne gestion des déchets (STECAL de la déchèterie d'Assigny et de la déchèterie de Vinon).*

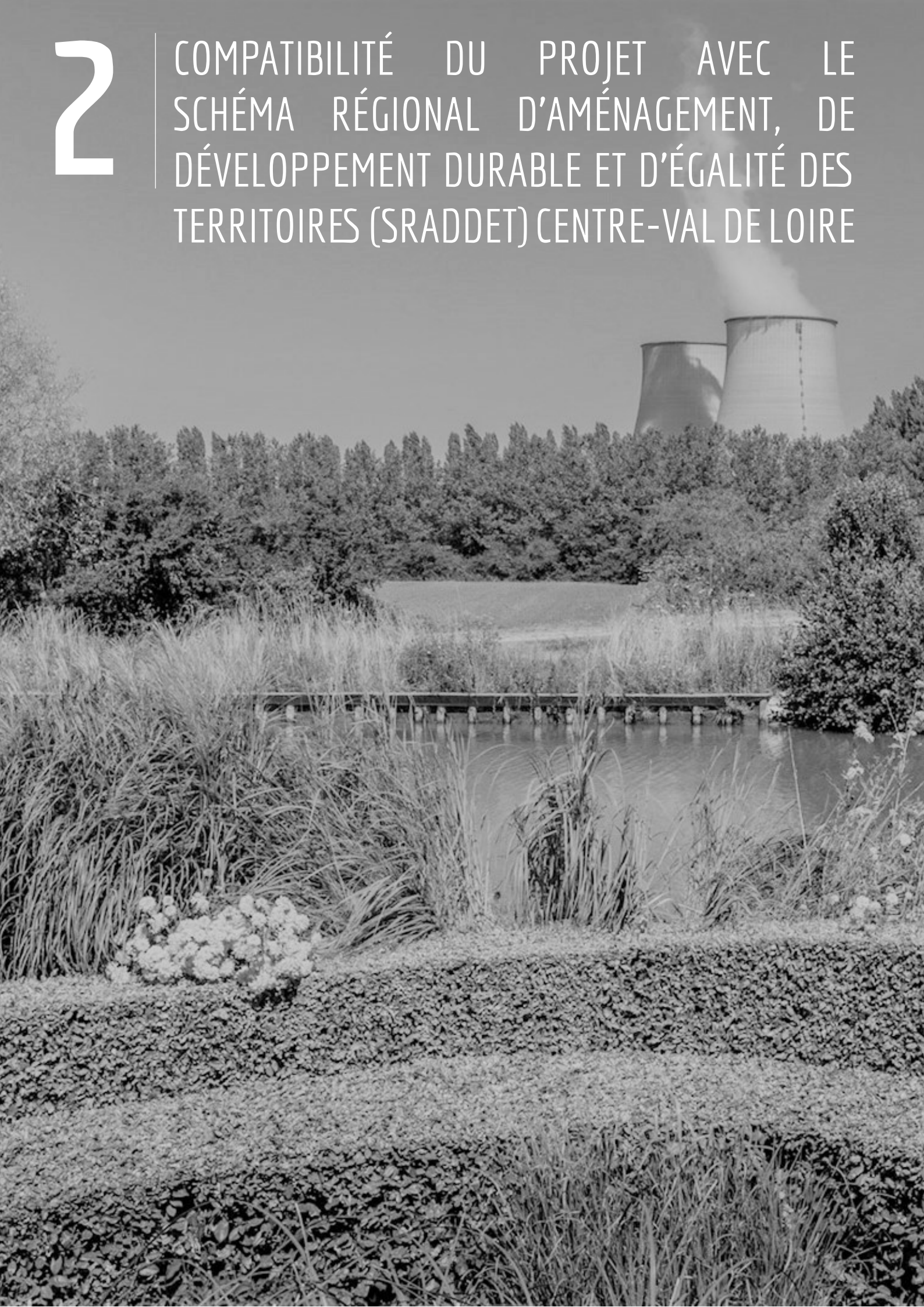
OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 2.3.5 *Favoriser le développement d'un hébergement attractif en lien avec la stratégie touristique et adapté aux nouvelles pratiques touristiques et d'itinérance*	*> Le PLUi entend soutenir la mise en tourisme du territoire au travers de sa zone naturelle qui préserve sa richesse naturelle mais également au travers de secteurs dédiés UT, Nt (Camping de Bannay) ou encore Ng (Golf de Saint-Satur).* *> Les hôtels sont permis dans la majeure partie des zones habités et mixtes* *> Le PLUi adopte des dispositions réglementaires adaptées et incitant aux recours à des modes constructifs économes en énergie et en eau.*
PARTIE 3. VALORISER UN RÉSEAU TERRITORIAL SOLIDAIRE POUR LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ET UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	
ORIENTATION 3-1. S'ORGANISER À PARTIR DE L'ARMATURE URBAINE ET DE SERVICES DU SCOT POUR METTRE EN OEUVRE UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE ET MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS	
OBJECTIF 3.1.1 *Favoriser une offre diversifiée en équipements et services valorisant la proximité et accueillir de l'habitat pour maintenir les espaces du SCoT vivants et actifs dans la durée*	Objectif 3.1.1.1. Valoriser les vocations et les complémentarités au sein du territoire afin de promouvoir proximité et dynamisme *> L'armature territoriale du PLUi s'adosse à l'armature définie par le SCoT Sancerre Sologne.* *> Les projets d'équipements identifiés par les communes ont été accompagnés par des zonages adaptés, voire par des secteurs de projets, que ce soit pour le développement d'infrastructures scolaires ou sportives.*
	Objectif 3.1.1.2. Les perspectives d'évolutions démographiques et les objectifs de production de logements en cohérence avec la stratégie et l'armature urbaine du SCoT *> A l'horizon 2038, le projet vise la construction de 53 logements par an* *> Le PLUi estime que le territoire sera en mesure d'accueillir 18 869 habitans en 2038, en favorisant prioritairement les pôles et centralités de maillage.*
OBJECTIF 3.1.2 *Organiser l'offre commerciale en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT et une stratégie d'attractivité du cadre de vie valorisant l'authenticité et la proximité*	Objectif 3.1.2.1. Pour une politique commerciale qui priorise les centres des villes, bourgs et villages *> Les commerces sont permis dans les centralités (UA, UB) et uniquement dans les zones urbaines présentant déjà une mixité ou une centralité. Aucun STECAL ne permet le développement des activités commerciales.*
	Objectif 3.1.2.2. Documents d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) *> Les dispositions générales du règlement écrit et les règles associées aux zones UX et 1AUX définissent des conditions d'implantation et des prescriptions pour la bonne intégration des développements* *> L'OAP Thématique dédiée à l'intégration paysagère et environnementale des zones d'activités fournit des recommandations précises sur les conditions d'implantations dans les secteurs suceptibles d'accuellir des commerces.* *> Les commerces sont permis dans les zones UX et 1AUx, sous conditions.* *> Les sites de projets sont prioritairement le long de la route départementale 955.* *> Aucune nouvelle zone 1AUx n'est créée entre le bourg de Sancerre et le sud du territoire.* *> La bonne desserte des sites de développement économique est assurée au travers des OAP Sectorielles et par le biais de l'OAP Cadre.*
	Objectif 3.1.2.3. Accompagner les besoins d'évolution du commerce de détail existant en parc d'activité économique *> Les commerces sont permis dans les zones UX et 1AUx, sous conditions.*
ORIENTATION 3-2. RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE AFIN DE PRÉSERVER DURABLEMENT LA BIODIVERSITÉ, LES RESSOURCES (NATURELLES ET AGRICOLES) ET L'ATTRACTIVITÉ D'UN CADRE DE VIE AUTHENTIQUE	
OBJECTIF 3.2.1 *Valoriser l'attractivité des centre-ville (et des bourg et villages) et mobiliser en priorité les capacités d'accueil résidentiel au sein de l'envleoppe urbaine existante*	*> Ont été identifiés en priorité les gisements fonciers effectivement mobilisables dans l'enveloppe urbaine existante afin de les mobiliser en priorité pour le développement résidentiel. Des critères de catégorisation du gisement ont été définis en prenant en compte la dureté foncière, la temporalité envisageable pour la mobilisation de ces gisements et les enjeux de maintien de respiration environnementale et paysagère* *> Le PLUi identifié 46% de sa production de logements au sein des enveloppes urbaines.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 3.2.2 *Favoriser la réutilisation du bâti existant et optimiser la réduction de la vacance*	*> Le règlement écrit s'assure de faciliter les extensions, les rénovations et l'amélioration énergétique de bâtiments en privilégiant la cohérence (gabarits, traitement extérieur et toitures, clôture) avec les espaces adjacents* *> L'évolution des habitations en zone A et N est permise selon des conditions définies et limitées.* *> Avec 160 logements vacants à reconquérir sur le pas de temps du PLUi, cela représente la mise en oeuvre d'un rythme de près de 9 logements/an sur le seul territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Des leviers d'actions sont identifiés au PADD pour aider dans cette mise en oeuvre, notamment avec l'aide de l'EPFLi.*
OBJECTIF 3.2.3 *Limiter la consommation d'espace des nouvelles urbanisations et orienter la trajectoire du territoire vers le zéro artificialisation nette promu par la Loi Climat*	*> A l'échelle des EPCI, les besoins en extension pour la création de logements sont définis après la répartition prioritaire du volume de production de logements dans les enveloppes urbaines existantes, et en mettant en oeuvre l'approche « éviter, réduire, compenser » en cas de consommation d'espace agricole* *> Le projet entend consommer 29,1 ha pour l'habitat entre 2026 et 2038, soit un rythme de 2,4 ha/an, là où le SCoT cible un rythme de 2,8 ha/an.* *> A l'échelle du PLUi, la consommation d'espace globale sur la période 2026-2038 est de 55,9 ha soit 4,7 ha/an. Un rythme inférieur au plafond fixé par le SCoT (104,5 ha entre 2021 et 2043).* *> Le SCoT fixe des objecifs de densité de 11 logements/ha à l'échelle des EPCI avec au moins 13 logements/ha pour les pôles et 10 logements/ha pour les communes actives. Le Pays Fort Sancerrois propose, dans ses nouvelles urbanisation en extension une densité moyenne de 11,7 logements/ha avec 12,8 logements/ha pour les communes pôles et 10,9 logements/ha pour les communes actives* *> Les OAP travaillent sur lea diversification des morphologies urbaines et des compositions. Dans la définition des zones AU, les zones de respirations ont été anticipées.*
ORIENTATION 3-3. DÉPLOYER LES MOBILITÉS POUR UNE NOUVELLE ACCESSIBILITÉ DES ESPACES DE VIE DE PROXIMITÉ, ET DU TERRITOIRE DEPUIS L'EXTÉRIEUR	
OBJECTIF 3.3.1 *Développer les mobilités au sein de Sancerre Sologne et les liaisons avec l'extérieur grâce à des pôles et axes de mobilité favorisant les modes durables de déplacement*	Objectif 3.3.1.1. Développer des pôles de mobilités structurants *> Ces prescriptions s'adressent aux autorités compétentes en matière de mobilité.* *> Le PADD souligne la volonté du territoire de diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants*
	Objectif 3.3.1.2. Améliorer et développer l'offre de transports collectifs en lien avec l'extérieur *> Ces prescriptions s'adressent aux autorités compétentes en matière de mobilité.* *> Le PADD souligne la volonté du territoire de diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants*
	Objectif 3.3.1.3. Développer des solutions de mobilités durables pour les déplacements sur les axes stratégiques vers/depuis les territoires voisins et entre les bassins de vie de Sancerre Sologne *> Ces prescriptions s'adressent aux autorités compétentes en matière de mobilité.* *> Le PADD souligne la volonté du territoire de diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants mais aussi de favoriser des aires de covoiturages de qualité*
OBJECTIF 3.3.2 *Adapter les moyens mobilités aux différents publics et pour mieux couvrir les besoins de déplacemen de proximité*	*> Plusieurs emplacements réservés visent la création ou la valorisation de cheminement doiux.* *> Les axes et chemins à valoriser et identifiés par le PDIPR font l'objet d'une prescription graphique spécifique.* *> Le PADD souligne la volonté du territoire de diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants*
OBJECTIF 3.3.3 *Développer la pratique des modes actifs et, à terme, affirmer la place du vélo dans les moyens de mobilité du quotidien*	*> Les axes et chemins à valoriser et identifiés par le PDIPR font l'objet d'une prescription graphique spécifique afin de favoriser ce maillage et le mettre en valeur.* *> Le PADD indique notamment qu'il s'agit d'identifier, valoriser et préserver les chemins existants ayant un rôle de parcours et un rôle d'élément paysager*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 3.3.4 *Favoriser le développement de l'éco-mobilité et soutenir les nouvelles pratiques collaboratives de déplacements*	*> Le règlement écrit indique que, à toutes fins utiles sont rappelés les articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'applique sur le territoire intercommunal et qui visent à s'assurer de l'équipement ou du pré-équipement des aires de stationnement de bornes de recharge électrique*
OBJECTIF 3.3.5 *Assurer un aménagement de qualité des sites de mobilités et y favoriser le développement des services aux usagers*	*> La qualité des aménagements est assurée par l'OAP Thématique et les dispositions générales du règlement écrit*
OBJECTIF 3.3.6 *Maintenir sur le long terme un réseau routier de qualité*	*> Des emplacements réservés spécifiques ont été définis afin d'assurer les adaptations de voirie nécessaires pour des travaux de sécurisation ou d'élargissement.*
OBJECTIF 3.3.7 *Etendre le numérique et ses usages*	*> Le règlement écrit inclus des dispositions pour faciliter le passage des réseaux et accompagner le déploiement en cours de la fibre optique.* *> Le PADD comporte dans ses objectifs de poursuivre le déploiement de la fibre engagée par la collectivité.*
ORIENTATION 3-4. DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT FAVORISANT LES ACTIFS ET LES JEUNES ET PRENANT EN COMPTE LES BESOINS POUR LES SÉNIORS	
OBJECTIF 3.4.1 *Proposer une offre de logements adaptée aux besoins des ménages, et faciliter les parcours résidentiels grâce à plus de diversité dans l'offre*	*> Le règlement écrit comprend, dans son article 1 et pour toutes les zones UA et UB, des dispositions impliquant que dans les communes pôles et centralités de maillage, et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.* *De même, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 15 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement. Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).* *> Ces prescriptions, en complément des OAP Sectorielles qui ont des objectifs ciblés, visent à diversifier les opérations, les typologies, les tailles, et ainsi favoriser le parcours résidentiel* *> Des orientations spécifiques visent les emplois saisonniers, les publics vieillissants et les alternants.*
OBJECTIF 3.4.2 *Faciliter l'accès a logement en poursuivant le développement d'une offre sociale adaptée à la réalité de la demande, via la construction neuve et la réhabitation du parc existant*	*> Le règlement écrit comprend, dans son article 1 et pour toutes les zones UA et UB, des dispositions impliquant que dans les communes pôles et centralités de maillage, et pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 10 logements, la production d'une part de logements locatifs sociaux est obligatoire.* *De même, pour toute opération d'aménagement d'ensemble et opération de construction comportant la création de plus de 15 logements, une mixité typologique doit être proposée au sein de l'aménagement. Dans les communes pôles et centralités de maillage, cette mixité doit notamment se retranscrire à travers l'intégration d'un minimum de 10% de petits logements (T3 ou moins).* *> Le territoire ne fait pas état d'une offre en LLS insuffisante et aucune obligation réglementaire ne s'impose à lui.*
ORIENTATION 3-5. PROMOUVOIR UN URBANISME DE QUALITÉ POUR DES ESPACES URBAINS ATTRACTIFS, PROPICES À LA SANTÉ ET FAVORABLES À LA RÉSILIENCE CLIMATIQUE	
OBJECTIF 3.5.1 *Favoriser des projets d'urbanisation avec une inscription dans le site valorisant l'esprit des lieux*	*> Les lisières entre l'espace habité et non habité sont traitées dans les OAP Sectorielles et Thématiques et prescrivent des règles afin de valoriser les silhouettes villageoises et bien intégrer les usages.* *> De nombreuses OAP intègrent des règles d'insertion et de perspectives.* *> Les morphologies attendues dans les OAP sont en cohérence avec le tissu joint.*

OBJECTIF DU DOO	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF 3.5.2 *Valoriser l'architecture dans les projets*	*> Le règlement écrit s'assure de proposer une harmonie visuelle avec des règles architecturales et d'intégration en accord avec les enjeux propres aux tissus concernés.*
OBJECTIF 3.5.3 *Proposer des espaces urbains propices à la santé, aux nouveaux modes de vie et à la résilience climatique*	*> Les secteurs de projet favorisent le prolongement de la trame paysagère et écologique au sein de l'espace urbain* *> L'imperméabilisation des sols est cadré dans chaque zone en fonction des besoins. Des règles spécifiques peuvent accompagner les zones : coefficient de pleine terre, protection d'éléments naturel, emprise limitée*
ORIENTATION 3-6. DÉVELOPPER LA CULTURE DU RISQUE ET PROTÉGER LES POPULATIONS FACE AUX RISQUES	
OBJECTIF 3.6.1 *Mettre en oeuvre les Plans de Prévention des Risques et gérer les risques au regard des informations connues sur les aléas potentiels (prescriptions générales)*	*> Le Plan de préventions des risques du territoire (PPRi de la Vallée de la Loire) et les outils de connaissance tels que l'Atlas des zones inondables (AZI) sont pris en compte dans le projet, les servitudes en terme de constructibilité sont reprises dans le règlement graphique.* *> La prise en compte des PPR a été un impondérable tout au long de l'élaboration, depuis la zone U jusqu'aux hameaux en passant par les zones AU et les STECAL.*
OBJECTIF 3.6.2 *Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement*	*> Le projet du territoire définit les secteurs à risques naturels connus afin de limiter, interdire ou adapter les constructions nouvelles* *> Il est prévu de préserver les boisements en haut de pentes pour contribuer à une meilleure gestion de l'eau* *> Les zones rouges du PPRi ont été entièrement évitées et les zones habitées ont y ont été exclus de la zone constructible : ainsi n'a pas été accrue la présence humaine dans les zones d'aléa fort* *> Les PPR sont inscrit en annexe du PLUi.* *> Les champs d'expansion des crues ont été placés en zone naturelle.* *> De manière générale et en limite avec un espace agricole et/ou naturel, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et limiter leur impact sur le déplacement des espèces SAUF si la nature de l'activité exige/justifie un dispositif plus haut.* *> Une distance de 10m est à maintenir avec les cours d'eau.*
OBJECTIF 3.6.3 *Inondation et ruissellement : s'adapter aux risques, réduire les vulnérabilités et agir sur l'aléas*	*> Les secteurs soumis à des risques sont placés en zone naturelle.* *> L'imperméabilisation est limitée dans les secteurs de risques.* *> Il est prévu de préserver les boisements en haut de pentes pour contribuer à une meilleure gestion de l'eau, notamment lrosque ces haies ou boisements ont un rôle fonctionnel*
OBJECTIF 3.6.4 *Prendre en compte et gérer les aléas liés aux mouvements de terrain et à la présence de cavités souterraines*	*> Sur les mouvements de terrain, le règlement écrit indique qu'il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant toute construction. Cette préconisation vise à vérifier si, au droit de la parcelle, le sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet. Il est recommandé de ne pas planter d'arbres à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte.*
OBJECTIF 3.6.5 *Le risque nucléaire*	*> Le règlement graphique identifie une zone de danger immédiat de 2km autour de la Centrale Nucléaire identifiée au titre des articles R151-31 2° et R151-34 1° du CU. Aucun site de projet sensible n'a été défini dans ce périmètre.*
OBJECTIF 3.6.6 *Le risque de rupture de digues et de barrage*	*> Le PADD souligne qu'il est nécessaire de Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols*

2 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET) CENTRE-VAL DE LOIRE



2.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ou SRADDET Centre-Val de Loire, incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2030 et 2050. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures pour un avenir plus durable et solidaire en fixant les priorités régionales dans tous les domaines qui concernent l'aménagement du territoire. Le SRADDET a été adopté par le Conseil régional en décembre 2019 puis approuvé par le Préfet de région en février 2020. Le projet Région 360° décline ses orientations stratégiques à travers 20 objectifs, eux-mêmes déclinés en 47 règles générales thématiques. Pour ne présenter que les objectifs généraux, Les plans et programmes devront les prendre en compte et ne pas s'en écarter fondamentalement, c'est sur ces derniers que sera jugé la compatibilité du PLUi avec le SRADDET.

A noter qu'ici encore la compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document. Ainsi, la mise en compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux. A noter également que le SCoT Sancerre Sologne se distingue comme le document cadre une fois celui-ci approuvé, et prend donc déjà en compte les orientations du SRADDET. Cette analyse de la compatibilité avec le SRADDET n'est donc déclinée qu'à titre complémentaire.

2.2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLUI

OBJECTIF DU SRADDET	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
ORIENTATION N°1 DES FEMMES ET DES HOMMES ACTEUR DU CHANGEMENT, DES VILLES ET DES CAMPAGNES EN MOUVEMENT PERMANENT POUR UNE DÉMOCRATIE RENOUVELÉE	
OBJECTIF N°1 *La citoyenneté et l'égalité, nouveaux fondements de la démocratie permanente en région*	*Le PADD participe à l'intégration de l'égalité dans l'aménagement du territoire, notamment en diversifiant l'offre en déplacements à destination de tous les habitants (axe 2, obj.2), mais aussi en charchant à être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par notre modèle de ruralité (axe 3, obj.1).* *L'objectif est ici d'être le plus inclusif possible et inclure des projets pour tous (logements sociaux attendus, création de places dans les EHPAD et de logements spécifiques pour les séniors ou les alternants, etc.).*
OBJECTIF N°2 *Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent*	*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Fort Sancerrois favorise les interactions entre les communes (Objectif 2 du PADD) au travers de différentes orientations et actions visant à mettre les différents pôles du territoire en complémentarité (Objectif 1 du PADD). Le PLUi, au travers du choix de zonage et d'implantation des OAP permettent un équilibre sur le territoire notamment accessible pour les secteurs urbains mais aussi les secteurs ruraux*
OBJECTIF N°3 *Des réseaux thématiques innonvants au service de notre développement*	*Sur la mobilité, le PADD s'engage à reconnaitre les réseaux et développer des solutions de mobilité tout public (axe 2, obj.2).* *Le territoire s'engage également dans le déploiement des réseaux numériques et de télécommunication (axe 3, obj.6), ce qui participe à un meilleur tissu économique, structuré et partagé.*
OBJECTIF N°4 *Une région qui coopère et qui construit avec les régions qui l'entourent*	*Portage par la Région*

OBJECTIF DU SRADDET	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
ORIENTATION N°2 AFFIRMER L'UNITÉ ET LE RAYONNEMENT DE LA RÉGION CENTRE-VAL-DE-LOIRE PAR LA SYNERGIE DE TOUS LES TERRITOIRES ET LA QUALITÉ DE VIE QUI LA CARACTÉRISE	
OBJECTIF N°5 *Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers*	*L'axe 3 du PADD se centre sur les espaces naturels et agricoles et plus particulièrement sur les impacts des activités humaines. L'objectif 2 de ce même axe est dédié à la gestion économe du foncier via 2 orientations visant d'une part, à mobiliser le foncier disponible (favoriser l'existant) et à modérer la consommation d'espace. A terme, le territoire vise 50% de consommation d'espace en moins par rapport à la période cible. A l'échelle des OAP, l'emprise sur les zones naturelles et agricoles ont été réduites au maximum. Cette intégration se traduit également à l'échelle des règlements en protégeant les haies, les zones humides, les boisements dans les prescriptions linéaires et surfaciques. Le zonage classant en N les site Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles, réserve naturelle ...) permet leur préservation sur le long terme.* *La production de logement en renouvellment urbain ciblée par le SRADDET est de l'ordre de 34% là où le PLUi vise 46%.* *De nombreuses orientations et mises en oeuvres s'appuient sur l'ambition régionale de privilégier le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés, en encourageant la mixité et la multifonctionnalité, le respect du patrimoine bâti, paysager et naturel. Les engagements de reconquête de près de 160 logements vacants sur 12 ans est également une ambition locale forte allant en ce sens, visant toujours à consolider les centralités. Cette dernière action a ceci de porteur qu'elle s'ancre pleinement dans une démarche de limitation des émissions et de prises en compte d'une volonté d'accompagner les réalités locales et les services/commerces présents. Tous les projets ont été identifiés en respectant les corridors et réservoirs identifiés dans la trame verte et bleue, et en prenant en compte dans les formes urbaines la nature ordinaire et la nature en ville. Les risques et contraintes environnementales font partie des critères préalables au déploiement des projets, et le risque d'inondation en premier lieu (PPR).*
OBJECTIF N°6 *Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des révolutions sociales, climatiques et économiques en cours*	*Le PLUi prescrit de nombreuses mesures en faveur d'une optimisation des dépenses énergétiques, notamment en indiquant que, dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques.* *Le projet vise ainsi à une proposition diversifiée de typologies de logements mais aussi des actions fortes sur l'obligation à produire des logements sociaux et petits logements, dans le but d'assurer la possibilité d'un parcours résidentiel sur le territoire. Des OAP illustrent très bien ces intentions comme à Léré (Les Bourdins) ou à Belleville-sur-Loire (rue de Beaumont). Cette dernière participe par exemple à développer une offre de logements accessible et adapté aux besoins des jeunes et proposer une offre de logements pour l'accueil des personnes âgées en phase d'autonomie réduite.* *De manière générale a été privilégié le renouvellement urbain sur les extensions*
OBJECTIF N°7 *Des services publics modernisés partout combinés à une offre revisitée de multimodalité qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique*	*Le projet de PLUi participe activement au renforcement des centralités dans le but d'améliroer l'accessibilité aux pôles de services. L'accueil de population est donc attendu à 70% dans les communes pôles et centralités de maillages et en dehors de tout hameau pour les extensions.* *L'objectif 2 de l'axe 2 cible spécifiquement l'interaction entre les communes et participe ici aussi à l'ambition régionale de proposer une offre de mobilité multiple. Un travail important de sensibilisation et de communication est donc attendu pour pouvoir faire connaitre et développer le réseau, notamment pour ce qui a trait au Transport à la Demande (TAD).*

OBJECTIF DU SRADDET	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF N°8 *Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional*	*Le Pays Sancerre Sologne réfléchi à un Contrat Local de Santé depuis 2022, avec un programme d'action mené sur 2024-2028. L'axe 2 reprend des objectifs liés à la qualité de vie et l'hygiène de vie. Les fiches actions détaillées sont en cours de rédaction.*
OBJECTIF N°9 *L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, pilliers de la reprise de l'emploi*	*Portage par la Région.* *Ces objectifs sortent du cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.*
ORIENTATION N°3. BOOSTER LA VITALITÉ DE L'ÉCONOMIE RÉGIONALE EN METTANT NOS ATOUTS AU SERVICE D'UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE	
OBJECTIF N°10 *Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique*	*Le PADD (Objectif 1 ; Orientation 1), vise à apporter des réponses aux évolutions démographiques, aussi bien en permettant le maintien des habitants présents que l'accueil des nouveaux arrivants sur le territoire.* *Pour cela, un renforcement de l'attractivité est prévu, notamment via une pérennisation du modèle de ruralité, moteur d'attraction de nouveaux habitants. La gestion des centre bourg et l'émergence de logements dans ces derniers, est indispensable au maintien d'une bonne qualité d'accueil*
OBJECTIF N°11 *Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive*	*Conscient de la valeur de son territoire, la Communauté de Communes à placer le patrimoine naturel au coeur du PADD via différents objectifs, mettant en avant le socle naturel du territoire. Des projets concernant des extensions de loisirs en zone naturelle (Golf, Camping), sont prévus et encadrés au travers d'OAP notamment mais également en protégeant (règlement graphique et écrit) les patrimoines naturels tout en permettant leur découverte.*
OBJECTIF N°12 *Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir*	*Le projet entend permettre l'évolution des structures scolaires présentes sur le territoire mais la CCPFSVL ne se prête pas à l'accueil universitaire. Des projets ciblés, comme à Belleville-sur-Loire, ont pour objectif de permettre l'accueil temporaire des jeunes en formation, notamment des alternants, à proximité de leur lieu d'apprentissage.*
OBJECTIF N°13 *Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux*	*Le PLUI entend répondre aux enjeux de la transition écologique et résilience climatique notamment dans le règlement écrit avec l'intégration de capteurs solaires dans les prolongements de toit, le développement des ombrières sur les aires de stationnement. De manière générale les différentes pièces du PLUi favorisent l'implantation d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration paysagère des constructions.* *Le réseau de transports collectif, le transport à la demande et le développement des liaison douces au travers du règlement (emplacement réservé), la réduction de vitesse permettent de réduire l'émission des GES.*
OBJECTIF N°14 *Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires*	*L'objectif 3 de l'axe 3 met au coeur du projet de "Valoriser les ressources du territoire", qu'elles soient naturelles, agricoles, mais surtout viticoles. Il est prévu, via les différentes orientations relatives à cet objectif, de protéger les ressources naturelles et d'accompagner l'activité viticole, son développement et ses évolutions. Finalement, le PADD est un socle d'appui pour les initiatives locales de développement des énergies renouvelables, plaçant le territoire dans la voie de l'adaptation aux changements de demain. Le zonage et le choix de localisation des OAP ont été réfléchis pour limiter la consommation agricole sur des secteurs d'un seul bloc et fonctionnel et/ou déclaré à la PAC. De manière générale, la réduction de consommation d'espace dont agricole est de -50% au regard de la dernière période (2014-2024). Les Stecal permettent également de répondre au besoin des exploitants pour pérenniser ou développer leurs activités tout en respectant le socle naturel.*
OBJECTIF N°15 *La région Centre-Val de Loire, coeur battant de l'Europe*	*Non concerné. Portage par la Région*

OBJECTIF DU SRADDET	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
ORIENTATION N°4. INTÉGRER L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET ATTEINDRE L'EXCELLENCE ÉCO-RESPONSABLE	
OBJECTIF N°16 *Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies*	*L'objectif 3 de l'axe 3 du PADD, à travers sa 3ème orientation, défini des actions fortes pour appuyer localement les initiatives de développement des énergies renouvelables. Le territoire prévoit d'intégrer l'urgence climatique en prenant en compte les conditions climatiques dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments et ainsi, d'anticiper les changements à venir. Le PLUI entend répondre aux enjeux de la transition écologique et résilience climatique notamment dans le règlement écrit avec l'intégration de capteurs solaires dans les prolongements de toit, le développement des ombrières sur les aires de stationnement. De manière générale les différentes pièces du PLUi favorisent l'implantation d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration paysagère des constructions. Le règlement précise que les constructions contemporaines doivent mettre en oeuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale et performantes du point de vue énergétique.*
OBJECTIF N°17 *L'eau : une richesse de l'humanité à préserver*	*La protection de la ressource en eau se traduit sur plusieurs usages:* *- Le règlement conditionne les nouvelles constructions ou installation à condition que le site puisse être desservi en eau potable ou raccordé à une ressource privée (dossier à monter auprès de l'ARS).* *- Concernant la préservation de la qualité de l'eau , le règlement impose le raccordement au réseau public d'assainissement après vérification des capacités de stations d'épuration à générer ces nouveaux effluents est à favoriser en premier lieu.* *Le cas échéant, des installations individuelles d'assainissement conformes sont nécessaires.* *- Les cours d'eau et les périmètres de captage d'eau sont classés en zone N garantisse leurs protections.* *- Une bande tampon de 10 m autour de cours d'eau (hors régime dérogatoire assure ainsi une protection de la morphologie et de la qualité du cours d'eau* *- Enfin, l'OAP TVB aborde la trame bleue et la ressource en eau avec des orientations sur la préservation de la ripisylve, l'infiltration des eaux pluviales.*
OBJECTIF N°18 *La région Centre-Val de Loire, première région à biodiersité positive*	*Conscient des richesses naturelles de son territoire, mises en valeur dans l'objectif 6 du premier axe du PADD, ce dernier prévoit de nombreuses actions pour placer le maintien de la biodiversité au coeur des préoccupations. à la fois en s'assurant du maintien des refuges faunistiques naturels, au travers de 3 actions de préservations de la TVB, ciblant notamment le bocage, élément patrimonial paysager et de la biodiversité locale.* *En s'assurant également de préserver les supports naturels de la biodiversité du territoire, au travers de 6 actions mettant cette dernière au coeur du projet de territoire. Finalement, 4 actions veillent à conserver les corridors écologiques existants, pour accentuer le maillage écologique déjà fort sur le territoire.* *L'OAP TVB permet de définir des orientations opposables pour le maintien, la préservation des trames dont le développement de la nature en ville et la préservation des pelouses sèches. La végétalisation par de la trame arborée ou des espaces de nature est également présente dans le règlement.*

OBJECTIF DU SRADDET	TRADUCTION À L'ÉCHELLE DU PROJET
OBJECTIF N°19 *Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée*	*Le projet du territoire prévoit d'adapter les dispositifs de gestion des déchets à l'évolution de la population via différentes actions;* *_Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés.* *_Prendre en compte les évolutions réglementaires imposés aux centres de tri* *_Décourager/Empêcher les dépôts sauvages.* *_Mieux intégrer les équipements en conciliant sécurité, visibilité et intégration visuelle.* *Les STECAL des déchèteries de VInon et d'Assigny permet de répondre à ces objectifs. Le règlement permet également l'implantation de point de collecte suffisamment dimensionné comprenant sur certain secteur des aires de compostage (1 aire/tranche de 10 logements en intermédiaire et collectif).*
OBJECTIF N°20 *L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter*	*Non concerné. Portage par la Région*

3 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE



3.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le SDAGE Loire-Bretagne, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, et son programme de mesures sont en vigueur depuis le 4 avril 2022. Ils définissent la stratégie et les actions à mener pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin de la Loire et de ses affluents, de la Vilaine, et aux bassins côtiers bretons et vendéens. Il couvre une surface de 155 000 km², soit 28 % du territoire métropolitain. Le SDAGE Loire-Bretagne s'applique à ce territoire. Il comprend pour tout ou partie : 36 départements, 8 régions, plus de 7 000 communes, et il concerne 12,4 millions d'habitants.

Le bassin Loire-Bretagne, très exposé aux conséquences du changement climatique sur le territoire français, devra faire face à des impacts sur la biodiversité, l'activité industrielle, l'irrigation, l'eau potable… Les impacts du changement climatique sur les milieux aquatiques risquent de rendre encore plus difficile l'atteinte du bon état des eaux visé par la directive cadre sur l'eau.

Par conséquent, le SDAGE vise l'objectif ambitieux de 61% des eaux en bon état écologique et 100% de bon état quantitatif des nappes souterraines pour les années 2022 à 2027. Les orientations fondamentales traitées ici sont celle où le projet du territoire est concerné (à titre d'exemples, les orientations concernant les eaux marines ne sont pas traitées ici).

3.2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLUI

Orientation du SDAGE	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
CHAPITRE N°1 REPENSER LES AMÉNAGEMENTS DE COURS D'EAU DANS LEUR BASSIN VERSANT	
1B : Prévenir toute nouvelle dégradation du milieu	*La Loire, élément indissociable du cadre de vie du territoire, a été intégrée tout au long de l'évaluation environnementale intégrée au projet de PLUi, au même titre que les cours d'eau mineurs du territoire. La démarche ERC ayant été appliquée en amont de la réflexion du projet, la préservation du bon état des cours d'eau est un élément majeur du projet du territoire. A titre d'exemple, l'orientation 2 de l'objectif 6 de l'axe 1 définit des actions en faveur du maintien du bon état écologique des cours d'eau, dans une volonté de préserver les supports naturels de la biodiversité du territoire.*
CHAPITRE N°3 : RÉDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE, PHOSPHORÉE ET MICROBIOLOGIQUE	
3C : Améliorer l'efficacité de la collecte des eaux usées *3D Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme*	*La collectivité qui va prochainement récupérer la compétence eau a lancé des études pour mettre en oeuvre des schémas directeurs eaux pluviales , eaux usées et eau potable afin d'avoir une approche globale et une gestion efficace ainsi qu'une mise aux normes à l'échelle du territoire.* *Le règlement et l'OAP TVB favorisent la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle.*
CHAPITRE N°4 : MAITRISER ET RÉDUIRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES	
4A : Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques *4D : Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides*	*Porté par le SDAGE Loire Bretagne. Les lisières végétalisées et zones tampon des cours d'eau ainsi que le classement en N participent cependant à la réduction des pesticides dans les cours d'eau .* *Les exploitations haut Sancerrois sont en HVE (haute valeur environnementale) et donc de ce fait limitent d'office la concentration en pesticides.*

Orientation du SDAGE	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
Chapitre n°6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
6A : Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages *6D : Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages*	*Les captages sont tous classés en zone N et feront l'objet d'une DUP*
Chapitre n°7 Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	
7A : Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau	*Le projet PLUi au travers de son règlement , ces OAP thématique et sectorielle permet de maintenir et d'améliorer la performance des réseaux collectifs existants est d'optimiser les performances des systèmes d'assainissements individuels existants et futurs. Il favorise également la récupération des eaux de pluie, l'infiltration des eaux pluviales.*
Chapitre 8 : Préserver et restaurer les zones humides	
8A : Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	*Par les actions de préservation conjointe des espaces naturels et des zones humides, le PLUi permet un apport global à la biodiversité, dont celle inféodée aux milieux aquatiques. Dans l'objectif 6 de l'axe 1 : plusieurs orientations sont déclinées en faveur des réservoirs de biodiversité aquatique. Plusieurs orientations sont déclinées en faveur des zones humides du territoire. L'OAP TVB et les règlements permettent de préserver les zones humides existantes et leurs fonctionnalités.*
Chapitre n°9 Préserver la biodiversité aquatique	
9A : restaurer le foncitonnement des circuits de migration *9B : Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats* *9C : Metre en valeur le partrimoine halieutique* *9D : Contrôler les espèces envahissantes*	*Par les actions de préservation conjointe des espaces naturels et des zones humides, le PLUi permet un apport global à la biodiversité, dont celle inféodée aux milieux aquatiques. Dans l'objectif 6 de l'axe 1 : plusieurs orientations sont déclinées en faveur des réservoirs de biodiversité aquatiques.* *Dans le règlement écrit, une annexe est dédiée aux espèces végétales exotiques envahissantes de la région (dont certaines mettant en péril la biodiversité aquatique régionale, comme la Jussie à grandes fleurs), permettant à la fois d'endiguer leur prolifération et de sensibiliser sur le sujet.*
Chapitre n°11 Préserver les têtes de bassin versant	
11A : Restaurer et préserver les têtes de bassin versant *11B : Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant*	*Dans l'objectif 6 de l'axe 1, l'orientation 2 prévoit l'action de Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et les têtes de bassins versant, notaemment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise, traduisant la conformité du PLUi avec les attentes du SDAGE sur le sujet.*
Chapitre n°12 Favoriser la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
12A: Des SAGE partout où c'est "nécessaire" *12B : Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau* *12C : Renforcer la cohérence des politiques publiques* *12E : Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau*	*Porté par les SDAGE. Pas de Sage sur le territoire.*

4 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE BRETAGNE



4.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, en déclinaison du second cycle de la directive inondation, a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 10 mars 2022.

Le PGRI a pour ambition de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique. Il vise à accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées (programmes d'action de prévention des inondations PAPI, plans de prévention des risques…).

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne permet d'orienter, et d'organiser la politique de gestion des risques d'inondation à travers les 7 axes stratégiques (objectifs stratégiques) dont pour le volet aménagement :

- veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…);
- réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires ;
- gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements.

4.2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLUI

Orientation du PGRI	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
Objectif n°1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	
1.1 Préservation des zones inondations non urbanisées	*Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans ces zones soumises à PPRI. Les lisières végétalisées, la bande tampon de 10 m autour de cours d'eau (hors régime dérogatoire) assure une meilleure perméabilité et le maintien de zone d'expansion des crues et sont classés en zone N. D'autre part, la gestion alternative des eaux pluviales , la gestion à la parcelle permet de limiter le ruissellement et donc le risque d'inondation par ruissellement*
1.2 Préservation dans les zones inondations des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines	
1.3 Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguements (SDAGE 2022-2027 1I-1)	*Le règlement précise et l'OAP TVB précisent que tout ouvrage ou aménagement doit assurer une transparence hydraulique pour ne pas amplifier zone d'expansion des crues, ne pas allonger pas la durée des inondations ou ne pas augmenter pas leur étendue, ni intensifier pas la vitesse d'écoulement des eaux.*
1.4 Association des commissions locales de l'eau sur les servitudes de l'article L. 211-12 du Code de l'Environnement et de l'identification des zones d'écoulements préférentiels (SDAGE 2022-2027 1I-2)	*Non concerné.*
1.5 Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211-12 du Code de l'Environnement (SDAGE 2022-2027 1I-3)	*Non concerné.*
1.6 Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection (SDAGE 2022-2027 1I-4)	*Géré par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
1.7 Entretien des cours d'eau (SDAGE 2022-2027 1I-4)	

Orientation du PGRI	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
2.1 Zones inondables potentiellement dangereuses	*Non concerné (le PLUi s'appuie sur les PPRI et l'Atlas des zones inondables).*
2.2 Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondations	*Le PLUi n'autorise aucun nouvel aménagement en zone inondable. Le règlement graphique intègre le zonage réglementaire des PPRI dans son élaboration*
2.3 Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation	*Gérée par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
2.4 Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement	*Gérée par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
2.5 Cohérence des PPR	*Non concerné (État).*
2.6. Aléa de référence des PPR	*Non concerné (État).*
2.7 Adaptation des nouvelles constructions	*Gérée par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
2.8 Prise en compte des populations sensibles	*Non concerné (État).*
2.9 Évacuation	*Non concerné (État).*
2.10 Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale	*Non concerné (État).*
2.11 Implantation des nouveaux établissements pouvant générer des pollutions importantes ou un danger pour les personnes	*Non concerné (État).*
2.12 Recommandation sur la prise en compte de l'événement extrême pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles	*Non concerné (État).*
2.13 Prise en compte de l'événement extrême dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles à défaut d'application de la disposition 2-12	*Non concerné (État).*
2.14 Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (SDAGE 2022-2027 3D-1)	*Mise en place schémas directeurs eaux pluviales et gestion alternative des eaux pluviales*
2.15 limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (SDAGE 2022-2027 3D-2)	*Mise en place schémas directeurs eaux pluviales et gestion alternative des eaux pluviales*

Orientation du PGRI	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
Objectif n°3 : poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	
3.1 Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité	*Non concerné (État).*
3.2 Prise en compte de l'évènement extrême dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles	*Non concerné (État).*
3.3 Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés	*Non concerné (État).*
3.4 Réduction de la vulnérabilité des services utilises à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population	*Non concerné (État).*
3.5 Réduction de la vulnérabilité des services	*Non concerné (État).*
3.6 Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population	*Non concerné (État).*
3.7 Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	*Gérée par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
3.8 Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	
Objectif n°4 : intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
4.1 Écrêtement des crues (SDAGE 2022-2027 1-C1)	*Etat+collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
4.2 Études préalables aux aménagements de protection contre les inondations	
4.3 Prise en compte des limites des systèmes de protection contre les inondations	
4.4 Coordination des politiques locales de gestion du trait de côte et de submersions marines	*Non concerné (État).*
4.5 Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection	*Non concerné (État).*

Orientation du PGRI	Compatibilité du PLUi du Pays Fort Sancerrois
Objectif n°5 : améliorer la connaissance et la conscience du risque inondations	
5.1 Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027 14B-4)	*Non concerné (SAGE).*
5.2 Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation	*Non concerné (État).*
5.3 Informations apportées par les PPR	*Non concerné (État).*
5.4 Informations à l'initiative du maire dans les communes soumises à un risque majeur d'inondation	*Gérée par chaque commune*
5.5 Promotion des plans familiaux de mise en sécurité	*Gérée par chaque commune dans un DICRIM*
5.6 Informations à l'attention des acteurs économiques	*Gérée par la collectivité dans le cadre de sa compétence GEMAPI*
Objectif n°6 : améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions	
6.1 Prévision des inondations	*Rôle des SAGE et dans le cadre du PAPI ou autres documents « eau ».*
6.2 Mise en sécurité des population	*Rôle de l'Etat, des SAGE et dans le cadre du PAPI ou autres documents « eau ».*
6.3 Patrimoine culturel	*Rôle des collectivités dans le cadre du PAPI ou autres documents « eau ».*
6.4 Retour d'expérience	*Non concerné (État).*
6.5 Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaire à la satisfaction des besoins prioritaires à la population	*Non concerné (État).*
6.6 Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médico-sociaux	*Non concerné (État).*
6.7 Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale	*Non concerné (État).*

5 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 2024-2029



5.1 QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Depuis l'adoption de la loi NOTRe, le 7 août 2015, les intercommunalités « *disposent de la compétence obligatoire aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil (aires permanentes d'accueil et aires de grand passage) des gens du voyage* ».

Avant cela, la loi du 5 juillet 2000, dite Loi Besson 2, était entièrement consacrée à la politique d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce texte, accompagné à de multiples décrets d'application et circulaires, a introduit le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGV) comme outil principal des politiques publiques destinées aux gens du voyage.

La loi n°2018-957 du 7 novembre 2018, relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites, est aussi venue préciser les contours des compétences des EPCI en la matière : les EPCI à fiscalité propre ont en charge, à titre obligatoire, la «création, l'entretien, la gestion» des «aires d'accueil des gens du voyage» et «des terrains familiaux locatifs».

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est couvert par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Cher 2024-2029. Le précédent schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGDV) adopté couvre la période 2016 à 2021. Par défaut, il continue à s'appliquer. Le présent schéma a pour objet d'en tirer le bilan et d'en actualiser les prescriptions, en répondant aux objectifs suivants :

> disposer d'aires permanentes d'accueil dans toutes les communes de plus de 5000 habitants (conformément à la loi du 5 juillet 2000) et proposer des conditions d'accueil conformes dans l'ensemble des aires

> répondre aux nouveaux enjeux en matière d'habitat, notamment liés à la sédentarisation par la création de terrains familiaux locatifs

> garantir l'accès aux droits aux gens du voyage, en matière sociale, de santé, d'insertion professionnelle, de scolarisation, et de lutte contre l'illettrisme.

5.2 LA DÉCLINAISON DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL À L'ÉCHELLE DE L'EPCI

La communauté de communes du Pays Fort Sancerrois ne possède aucune aire permanente d'accueil destinée aux gens du voyage. Dans le cher, ces aires se trouvent à Bourges, Saint-Doulchard, Saint-germain du Puy, Mehun-sur-Yèvre, Aubigny-sur-Nère, Saint-Florent sur Cher, Vierzon et Saint-Amand-Montrond. Le Cher dispose d'une seule aire qualifiée d'aire de grand passage.

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire n'étant composé d'aucune commune de plus de 5 000 habitants, la présence d'aucune aire permanente d'accueil n'est imposée.

Le territoire n'est pas non plus concerné par l'accueil des Grands Passages et aucune attente n'est exprimée dans le cadre du SDAGDV concernant le déploiement de nouvelles aires permanentes d'accueil. Le schéma indique toutefois qu'entre 2017 et 2022 est constaté une augmentation des stationnements illicites au sein du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. Le schéma souligne également que le fait que certains ECPI non soumis à obligation de créer une aire d'accueil soient concernés par un nombre important de stationnements illicites doit les inviter à réfléchir sur leur engagement à améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage dans le cadre du nouveau schéma.

Ainsi, le schéma 2024-2029 recommande d'intégrer des zones ientifiées pour l'accueil des gens du voyage. A ce stade, la collectivité n'a pas considéré qu'il s'agit d'un enjeu de premier plan dans le développement territorial et aucune création de ce type n'est souhaité.

CHAPITRE F

ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT





1 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET



Dès les premières étapes de réflexion du projet, la méthodologie choisie a été pensée pour être intégrée dans une démarche d'évitement, de réduction et de compensation. Cette méthodologie, détaillée précédemment, permet la densification et l'extension des bourgs et villages tout en limitant le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles, véritables réservoirs de patrimonialité du territoire. Cette démarche permet de conserver les ruptures d'urbanisation, de limiter la fragmentation des corridors écologiques et donc de garantir le bon maintien du caractère territorial si particulier.

L'évitement, phase la plus importante de la séquence ERC, a été appliquée dès la délimitation d'éligibilité aux zones urbaines, la condition "Evitement des secteurs à enjeux environnementaux" étant intégrée en temps que critère ternaire pondéré. Cette prise en compte a permis de rendre inéligibles à la zone urbaine, des secteurs à enjeux environnementaux importants. Au final, c'est 224 groupements bâtis rendus inéligibles, en partie pour cause d'évitement de secteurs à enjeux environnementaux.

Ces secteurs à enjeux environnementaux, matérialisés sous la forme de zone à enjeux reconnus (ZNIEFF, Arrêté de protection de Biotope) et parfois règlementaires (Natura 2000, Espace Naturel Sensible), sont mis en valeur et préservés grâce au tracé de **la zone naturelle (N)**.

Le secteur N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La mise en place de cette zone dans le règlement remplit plusieurs objectifs :

> La protection des milieux naturels fragiles, remarquables et supports de biodiversité (réservoirs de biodiversité), en y encadrant strictement les occupations du sol

> La garantie de leur bon fonctionnement : gestion et prévention des inondations, infiltration des eaux, d'autant de services écosystémiques rendu par l'environnement à l'homme.

> La mise au premier plan des éléments faunistiques et floristiques déterminants et donc, la patrimonialité, du territoire.

ZOOM SUR : LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES



Les services écosystémiques sont définis comme "L'utilisation par l'homme des fonctions écologiques de certains écosystèmes, à travers des usages et une réglementation qui encadrent cette utilisation. Par souci de simplicité, on dit que les écosystèmes « rendent » ou « produisent » des services »

Cette notion est donc indissociable des fonctions écologiques des écosystèmes, qu'il convient de préserver même à une échelle locale, afin de continuer à profiter des services rendu par les écosystèmes.

Un des exemples les plus parlant est celui des zones humides. En effet, il a été calculé qu'il coûte 5x moins cher de protéger les zones humides que de compenser la perte des services qu'elles nous rendent gratuitement.

Parmi les services rendus par les zones humides, on peut citer (1) l'alimentation des nappes souterraines, (2) l'autoépuration de l'eau, (3) l'effet "zones tampons" face aux inondations, (4) rôle de soutien d'étiage en cas de pénurie d'eau, (5) absorption du carbone dans le sol grâce à la végétation, etc.

Des services affectant donc plusieurs thèmes d'enjeux environnementaux : risques, biodiversité, gestion de l'eau....

Garante de la préservation de ces zones à enjeux naturels, la zone N a par conséquent été tracée dans une démarche holistique, intégrant toutes les composantes naturelles du territoire.

D'une part, la Trame Bleue, intégrée via les cours d'eau et leurs ripisylves en surépaisseur, les étendues d'eau naturelles, ponctuelles et les milieux associés, les sources connues, les zones humides et têtes de bassin versant, les parcelles incluses dans le PPRi Loire et dans l'Atlas des Zones Inondables.

D'autre part, la Trame verte, en intégrant les espaces forestiers n'appartenant pas à un Plan Simple de Gestion ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles connu.

Enfin, comme cité précédemment, tous les secteurs soumis à des enjeux environnementaux connus sont intégrés en zone N (N2000, ZNIEFF, Sous-trames du SRCE, sites inscrits/classés pour des motifs environnementaux hors zones urbanisées).

Les espaces agricoles sont également des supports importants du socle environnemental du territoire, indissociables des milieux naturels qu'ils entourent.

La définition de la Zone agricole (A) remplit plusieurs fonctions relatives aux enjeux environnementaux :

> La préservation et la protection des ensembles agricoles et de leur qualité

> L'accompagnement du développement agricole et sa diversification, permettant l'insertion des constructions agricoles dans un paysage ouvert, ce dernier étant indispensable à l'accomplissement du cycle biologique de nombreuses espèces.

Conscient de la nature indissociable des enjeux naturels et agricole, le tracé de la zone A s'est fait en appui de la trame verte et bleue. En effet, ce tracé s'appuie sur les secteurs situés en dehors des zones identifiées comme "à enjeux environnementaux" classés en zone N. De surcroît, un travail de photo-interprétation a permis de consolider les contours de cette zone, en parallèle d'un travail d'affinage avec les élus, acteurs du milieu agricole du territoire.

A la frontière entre les activités humaines et les espaces naturels, il convient de saisir les enjeux locaux, comme c'est le cas pour le Pays Fort Sancerrois, territoire viticole exceptionnel. Par conséquent, une zone Agricole viticole (Av) a également été tracée, cette dernière inclus toutes les zones agricoles de l'aire de délimitation AOC Sancerre présentant une valeur viticole et paysagère, permettant ainsi de préserver les qualités agricoles, viticoles et paysagères représentatives du territoire.

En prenant en compte les critères d'inclusion à la zone urbaine précédemment énoncés, les hameaux non éligibles sont ainsi placés en zone A ou N et permettent de penser la zone agricole sans s'arrêter au caractère bâti.

Les zones urbaines (U) et les sous secteurs associés, ont été tracés dans le but de limiter différents phénomènes pouvant avoir des incidences sur l'environnement, à savoir le mitage des terres agricoles et naturelles ainsi que l'urbanisation diffuse, particulièrement en entrée de village.

A L'ÉCHELLE DES SECTEURS DE PROJET

Sur les zones à urbaniser (AU), sont ouverts à l'urbanisation après analyse des critères environnementaux, les sites de projet respectant les conditions suivantes :

- En dehors des secteurs soumis à risque notamment inondations (PPRi, PPR).

- Distant des exploitations agricoles (100m) et des zones de protection naturelle (Natura 2000, ZNIEFF).

- Application de la démarche d'évitement et réduction de la consommation d'espaces du territoire notamment sur les trames SRCE, SCoT,...

Les STECAL, Au regard de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le territoire a analysé les besoins d'évolution des activités isolées présentes en dehors de l'enveloppe urbaine afin de déterminer des STECAL. Au regard de l'aspect limité de ces secteurs, par leur taille, leur nombre et leur consommation d'espace associés, une méthodologie basée sur l'identification de critères a été retenu pour maintenir ou non les projets identifiés en STECAL.

Sur 71 STECAL, 34 ont été ainsi retenus limitant les incidences sur les enjeux environnementaux du territoire.

A L'ÉCHELLE DES OAP SECTORIELLES

Pour localiser et définir les OAP, plusieurs critères ont ainsi été pris en compte:

- Réduire leurs emprises au maximum sur les zones naturelles et agricoles

- Prendre en compte le socle naturel (topographie, risque inondation, intégration paysagère, protections réglementaires et humain (desserte, à proximité de pôle de service et d'équipements)

5 critères d'aides à la décision pour les OAP ou les secteurs à urbaniser :

> la capacité de desserte du secteur

> le dimensionnement de la voirie

> l'évitement des secteurs à forts enjeux environnementaux

> l'intégration paysagère

> la dureté foncière

A L'ÉCHELLE DES OAP THÉMATIQUES

L'impact 0 n'existe pas, tout secteur ouvert à l'urbanisation aura des incidences sur différentes thématiques environnementales. Toutefois, au vu de la démarche d'évaluation environnementale intégrée, de la bonne mise en application d'une séquence Eviter-Réduire-Compenser engagée en amont, et appliquée tout au long du processus d'élaboration des différentes pièces du PLUi, force est de constater que les incidences probables du projet sur l'environnement sont faibles.

DES PRESCRIPTIONS ADAPTÉES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

De nombreux outils réglementaires visant la préservation de l'identité locale ont été déployés, notamment au travers de prescriptions graphiques ciblées, dont certaines concernant des enjeux environnementaux, celles-ci se déclinent sous trois formes :

> Prescriptions linéaires : Elles concernent des éléments environnementaux s'étendant en longueur, à l'instar des haies identifiées comme éléments de paysages classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, ou des cheminements doux à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les haies, au-delà de leur caractère patrimonial, sont des figures indissociables du bocage, paysage emblématique du territoire, mais qui rend également de nombreux services écosystémiques et offre un milieu nécessaire à la présence de nombreuses espèces.

> Prescriptions surfaciques : elles concernent des éléments constitués d'une grande surface ou de secteurs à enjeux forts pour le maintien d'une fonctionnalité. D'un point de vue environnemental, on peut surtout citer les zones humides, identifiées au titre de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, mais également les Espaces boisés classés (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce dernier est un outil réglementaire puissant,

permettant de réguler fortement l'occupation du sol sur une zone boisée, sur laquelle toute demande de défrichement doit par exemple faire l'objet d'une demande d'autorisation.

>Prescriptions ponctuelles : il s'agit d'éléments parsemés sur le territoire, c'est le cas des arbres remarquables, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces arbres sont sélectionnés par différents critères tels que leur âge, leur dimension, leur aspect historique (mythes et légendes). Ils représentent un patrimoine à la fois naturel et culturel.



Prescriptions surfaciques

- Emplacement réservé identifié au titre de l article L.151-41 du Code de l urbanisme
- Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme
- Zone Humide identifiée au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme
- Espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Secteur soumis a une orientation d'amenagement et de programmation sectorielle
- Cone de vue definit pour des motifs de mise en valeur paysagere au titre de l article R151-41 du Code de l Urbanisme

Prescriptions ponctuelles

- Element de patrimoine naturel (arbre remarquable) à préserver au titre de l article L.151-23 du Code de l urbanisme
- Element de patrimoine bati à préserver au titre de l article L.151-19 du Code de l urbanisme

Prescriptions linéaires

- Cheminements doux à valoriser au titre de l article L.151-38 du Code de l Urbanisme
- Haie identifiée comme éléments de paysage classée au titre de l article L.151-23 du Code de l Urbanisme

Exemple de prescriptions environnementales pour la ville de Sancerre

1.1 TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES INCIDENCES PAR PHASE

PHASE ENVIRONNEMENTALE	ERC D'ENJEU	JUSTIFICATION	INCIDENCES DU SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU
Elaboration du projet	Éviter	> Compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux.	> En intégrant les contraintes environnementales déjà identifiées par les documents supérieurs (zones à risques, zones humides, continuités écologiques, etc.), le PLUi évite d'y prévoir des projets d'urbanisation.
	Réduire	> Compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux.	> Lorsque l'urbanisation est nécessaire, le PLUi peut en limiter l'ampleur ou l'orienter vers des secteurs moins sensibles, conformément aux prescriptions du SCoT ou du SRADDET.
PADD	Éviter	> Privilégier la densification.	> Évitement du mitage d'espace agricole et naturel.
		> Empêcher l'extension dans les hameaux.	> Éviter la croissance démographique en zones mal desservies et la consommation d'espace par création de nouveaux réseaux.
	Réduire	> Privilégier l'extension en continuité urbaine de villages et bourg.	> Réduction de la consommation d'espace agricole et naturel.

PHASE ENVIRONNEMENTALE	ERC D'ENJEU	JUSTIFICATION	INCIDENCES DU SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU
Règlement graphique et écrit	Éviter	> La condition "Évitement des secteurs à enjeux environnementaux" étant intégrée en tant que critère ternaire pondéré.	> Évitement des secteurs à enjeux environnementaux.
		> Classement des secteurs à enjeux environnementaux en zone naturelle (N).	> 224 groupements bâtis rendus inéligibles.
		> Identification et évitement des zones humides au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.	> Évitement de toutes les zones humides identifiées sur le territoire (35.5 km²).
		> Identification et évitement des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.	> Évitement des EBC identifiés sur le territoire (11.7 km²).
	Réduire	> Classement des secteurs agricoles en zone agricole (A).	> Insertion de constructions agricoles en milieu ouvert, indispensable à l'accomplissement du cycle biologique de nombreuses espèces.
		> Choix des secteurs à urbaniser (AU).	> Réduction des impacts des projets sur l'environnement.
		> Zone tampon d'inconstructibilité à 10m des cours d'eau.	> Réduction des impact des constructions sur les cours d'eau.

PHASE ENVIRONNEMENTALE	ERC	JUSTIFICATION	INCIDENCES DU SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU
OAP	Éviter	> Travail bibliographique multithématique en amont du choix des sites de projet.	> Évitement des impacts sur des zones à enjeux (Paysage, Patrimoine, Biodiversité...).
	Réduire	> Mise en place d'une OAP thématique TVB.	> Orientations opposables en faveur de la biodiversité.
		> Critères d'aide à la décision pour réduire les impacts sur l'environnement : - Capacité de desserte. -Dimensionnement de la voirie. - Intégration paysagère.	> Réduire les impacts directs et indirects sur l'environnement.
STECAL	Éviter	> Travail bibliographique multithématique en amont du choix des sites de projet.	> 40 STECAL non retenus.
	Réduire	> Préconisations adaptées aux projets. > Sous secteurs dédiés au STECAL en zone N avec pour objectifs de préserver les espaces naturels tout en encadrant strictement le développement d'infrastructures dédiés aux activités touristiques et de loisirs.	> Réduction des impacts des STECAL sur l'environnement.

THÉMATIQUES	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX LORS DE L'EIE	INCIDENCE NOTABLE PRÉVISIBLE	DÉMARCHE ERC		INCIDENCE RÉSIDUELLE
			ÉVITER	RÉDUIRE	
RESSOURCE EN EAU ET QUALITÉ DES EAUX	ENJEU FORT	L'accueil de population et des activités peut conduire à des pressions sur la ressource en eau potable, sur l'assainissement et la perméabilité des sols.	> Protection des zones humides effectives et des berges des cours d'eaux au règlement graphique. > Évitement des zones humides pour les OAP sectorielles grâce aux pré-diagnostics écologiques (suppression ou réduction de périmètre).	> Coefficient de pleine terre imposé pour les projets permettant l'infiltration des eaux pluviales. > Prescriptions dans l'OAP TVB et dans les orientations cadre des OAP sectorielles en faveur de la perméabilité des sols et de la ressource en eau (ex : gestion eaux pluviales à la parcelle). > Limiter le phénomène de fuite sur le réseau d'alimentation en eau potable.	INCIDENCE NÉGLIGEABLE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	TRAME VERTE ET BLEUE ENJEU FORT	L'accueil de population et des activités peut conduire à une dégradation du patrimoine et de la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.	> Protection des zones humides effectives (Art. L121-23 du CU) au règlement graphique. >Traduction de la trame verte et bleue en zonage N. > Classement des haies, arbres et alignements d'arbres à préserver (Art. L151-23 du CU), au règlement graphique. > Classement des espaces boisés en EBC (Art. L.113-1 du CU), au règlement graphique.	> Intégration de la trame verte et bleue dans les prescriptions des OAP sectorielles avec coefficient de pleine terre et traitement des abords (règlement écrit). > Exigence en termes d'éclairage public dans le respect de la trame noire (règlement écrit et OAP TVB). > Une diminution de la consommation d'espace de près de 50% comparé à la période de référence 2014-2024.	INCIDENCE POSITIVE

THÉMA-TIQUES	HIÉRARCHI-SATION DES ENJEUX LORS DE L'EIE	INCIDENCE NOTABLE PRÉVISIBLE	DÉMARCHE ERC		INCIDENCE RÉSI-DUELLE
			ÉVITER	RÉDUIRE	
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	ESPACES PROTÉGÉS ET RECONNUS ENJEU MOYEN	L'accueil de population et des activités peut conduire à une dégradation du patrimoine et de la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.	> Traduction des espaces protégés et reconnus en zonage N.	> Prise en compte de la proximité avec des espaces protégés dans les OAP sectorielles.	INCIDENCE POSITIVE
			> Classement d'une secteur Av qui correspond à l'aire de délimitation de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Sancerre, planté ou non, et présentant une valeur viticole et paysagère remarquable. > L'évitement du mitage et de la banalisation des paysages sur les terres viticoles AOC.	> La zone A correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser le développement des exploitations.	INCIDENCE POSITIVE
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ 	ESPÈCES EXO-TIQUES ENVAHIS-SANTES ENJEU MOYEN	L'accueil de population et des activités peut conduire à une dégradation du patrimoine naturel et de la fonctionnalité des milieux.	> Liste des espèces exotiques envahissantes proscrites et des espèces locales préconisées dans les projets du PLUi (règlement et OAP TVB).	> Recommandations pour gérer sur les berges des cours d'eau le développement des espèces exotiques envahissantes pour en réduire la prolifération (OAP Paysage et Biodiversité).	INCIDENCE POSITIVE
PAYSAGES 	PAYSAGES ENJEU FORT	L'accueil de population et des activités peut conduire à une dégradation des paysages du PFSVDL (insertion paysagère, banalisation, etc.).	> Dans les OAP, évitement des cônes de vues et du patrimoines protégés. > Protection des cônes de vue et du patrimoine vernaculaire en les identifiant dans le règlement graphique (Art. L151-19 du CU). > Classement d'une secteur Av qui correspond à l'aire de délimitation de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Sancerre, planté ou non, et présentant une valeur viticole et paysagère remarquable.	> Obligation de respecter l'insertion architecturale, urbaine et paysagère pour tout les projets d'aménagement (règlement écrit) - toitures, façades (matériaux et couleurs), dans l'OAP thématique TVB et dans le règlement écrit. > Les panneaux solaires font l'objet d'un guide d'insertion architecturale et paysagère spécifique annexé au règlement graphique.	INCIDENCE NÉGLIGEABLE

THÉMA-TIQUES	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX LORS DE L'EIE	INCIDENCE NOTABLE PRÉVISIBLE	DÉMARCHE ERC		INCIDENCE RÉSI-DUELLE
			ÉVITER	RÉDUIRE	
PATRIMOINES 	ENJEU FORT	L'accueil de population et des activités peut conduire à une dégradation du patrimoine paysager et architectural, et à sa banalisation.	> Protection des sites patrimoniaux recensés. > Protection des constructions d'intérêt patrimonial et du patrimoine vernaculaire en les identifiant dans le règlement graphique (Art. L151-19 du CU).	> Obligation de respecter l'insertion architecturale, urbaine et paysagère pour tout les projets d'aménagement (règlement écrit); toitures, façades (matériaux et couleurs), ouvertures et clôtures.	INCIDENCE POSITIVE
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 	ENJEU MOYEN	L'accueil de population et des activités peut conduire à augmenter l'exposition aux risques sur le territoire	> Prise en compte du PPRi de la Loire , du PPRN du Sancerrois et des points de vigilance (annexés au PLUi pièce 5) pour les STECAL, les zones urbaines et à urbaniser. >Les règles de constructions particulières sont prises en compte dans les communes situées dans une zone de sismicité faible.	> Prescriptions dans l'OAP TVB et dans les OAP sectorielle pour réduire les risques de ruissellement. > Coefficient de pleine terre imposé pour les projets permettant l'infiltration des eaux pluviales (et donc réduit le risque de ruissellement).	INCIDENCE POSITIVE
AIR, CLIMAT ET ÉNERGIE 	CHANGEMENT CLIMATIQUE ENJEU MOYEN	Le développement démographique, de l'habitat et de l'économie engendre une augmentation de la consommation du territoire		>Toutes les actions en faveur des autres thématiques analysées participent indirectement à l'atténuation des effets du changement climatique et renforce la résilience du territoire.	INCIDENCE POSITIVE

THÉMA-TIQUES	HIÉRARCHI-SATION DES ENJEUX LORS DE L'EIE	INCIDENCE NOTABLE PRÉVISIBLE	DÉMARCHE ERC		INCIDENCE RÉSI-DUELLE
			ÉVITER	RÉDUIRE	
AIR, CLIMAT ET ÉNERGIE 	ÉMISSIONS DE GES ENJEU MOYEN	Le développement démographique, de l'habitat et de l'économie engendre une augmentation des flux de déplacements sur le territoire.	> Pas d'opposabilité des permis de construire à l'utilisation de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.	>Le zonage favorise la mixité fonctionnelle du territoire réduisant les besoins d'utilisation de la voiture. >Le choix d'accueillir la population dans les enveloppes urbaines réduit également l'utilisation quotidienne de la voiture. > Délimitation d'espaces pour les mobilités alternatives (prescriptions graphiques et emplacements réservés).	INCIDENCE POSITIVE INCIDENCE POSITIVE
DÉCHETS ET NUISANCES 	NUISANCES ENJEU FAIBLE	Le développement prévu sur le territoire peut conduire à augmenter les nuisances sonores du aux déplacements (voitures) et à la proximité des habitants avec les espaces agricoles.		> L'obligation d'une distance de réciprocité pour les zones urbaines à proximité de zones A. > L'absence de nuisance est une condition à la destination commerce, service, exploitation agricole et forestière en zone U et AU.	INCIDENCE POSITIVE
	DÉCHETS ENJEU FAIBLE	Le développement prévu sur le territoire peut conduire à augmenter le tonnage global.		> deux STECAL ont été délimités pour accompagner les projets d'extension de la déchèterie de Vinon et celle d'Assigny, permettant une meilleure gestion des déchets sur le territoire en lien avec l'accueil de population.	INCIDENCE POSITIVE

THÉMA-TIQUES	HIÉRARCHI-SATION DES ENJEUX LORS DE L'EIE	INCIDENCE NOTABLE PRÉVISIBLE	DÉMARCHE ERC		INCIDENCE RÉSI-DUELLE
			ÉVITER	RÉDUIRE	
CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	CONSO ENAF ENJEU MOYEN	L'accueil de population et des activités peut conduire à une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.		> Une diminution de la consommation d'espace de près de 50% comparé à la période de référence 2014-2024. > L'obligation dans le règlement écrit pour tout stationnement créer ou réaménager d'intégrer au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements. > Coefficient de pleine terre imposé pour les projets permettant d'améliorer la perméabilité des sols. > Emprise au sol limitée selon la destination du STECAL. > L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation phase le développement urbain, le foncier est utilisé avec parcimonie selon l'évolution des besoins du territoire.	INCIDENCE NÉGLIGEABLE



2 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

2.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

- 1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

- 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLUi peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

2.1.1 PRÉSENTATION DU RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 mène une démarche de valorisation du patrimoine des sites naturels à l'échelle européenne avec un objectif double : préserver la diversité biologique et patrimoniale tout en prenant en compte les exigences économiques, sociales et culturelles d'un territoire. Il ne s'agit pas, sur les sites d'intérêt, d'interdire les activités humaines ou les projets d'aménagements mais de vérifier leur compatibilité avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces fixés au préalable

La transcription dans la réglementation française donne lieu à la création de sites bénéficiant d'une protection renforcée :

Les Zones de Protection Spéciales (ZPS) issues de la Directive Oiseaux. Ces sites naturels maritimes et terrestres visent la conservation des espèces d'oiseaux sauvages listées dans l'annexe I de la directive Oiseaux et des aires de reproductions, de mue, d'hivernages et les zones de relais lors des migrations pour des oiseaux autres que ceux listés.

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issue de la directive Habitat Faune Flore. Ces sites naturels maritimes et terrestres visent la conservation d'habitats naturels menacés de disparition, réduits à une faible superficie ou ayant des caractéristiques remarquables, et d'habitats servant à des espèces de faune et de flore sauvages vulnérables, rares ou menacés de disparition. Les espèces sont listées dans l'annexe I de la Directive Habitat. Ces sites font l'objet d'inventaire afin d'être classés ZSC.

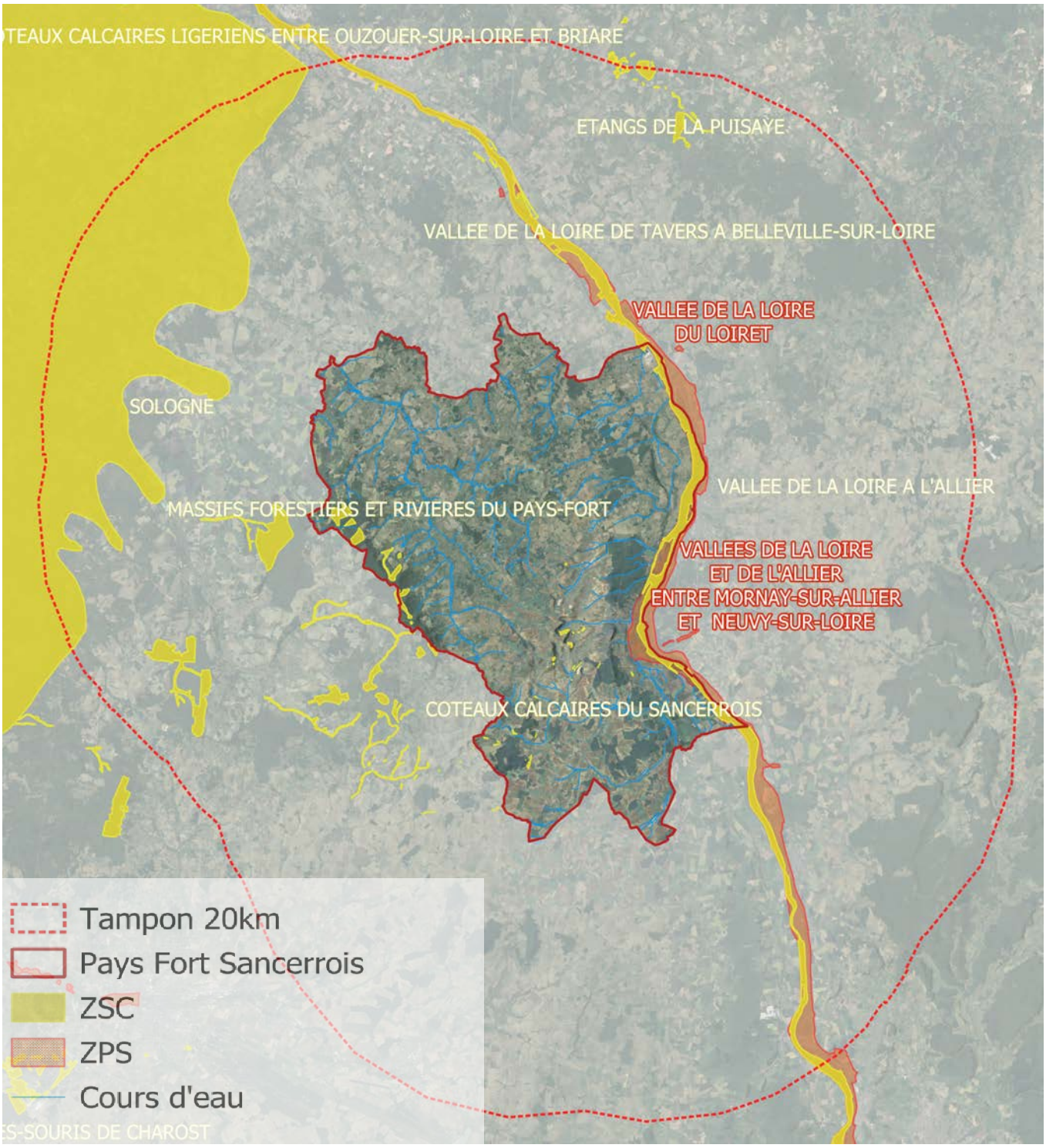
Tout futur projet doit faire l'objet d'un document d'incidences afin de mesurer l'atteinte pouvant être portée à ces sites. De plus la création de Document D'Objectifs (DOCOB), définissant les orientations de gestion, permet également de préciser les activités et/ou occupations du sol interdites, réglementées ou favorisées sur les sites concernés.

L'évaluation de l'incidence Natura 2000 doit prendre en compte les sites Natura 2000 présents au sein du territoire ainsi que ceux qui sont situés à proximité du territoire étudié et qui sont susceptible d'être impactés.

Tout futur projet doit faire l'objet d'un document d'incidences afin de mesurer l'atteinte pouvant être portée à ces sites. De plus la création de Document D'Objectifs (DOCOB), définissant les orientations de gestion, permet également de préciser les activités et/ou occupations du sol interdites, réglementées ou favorisées sur les sites concernés.

L'évaluation de l'incidence Natura 2000 doit prendre en compte les sites Natura 2000 présents au sein du territoire ainsi que ceux qui sont situés à proximité du territoire étudié et qui sont susceptible d'être impacté.

A l'échelle du Pays Fort Sancerrois; 1 site ZPS et 3 sites ZSC sont recensés. Aussi, 1 site ZPS et un ZSC, dans la continuité de la Loire en aval des sites du territoire, sont limitrophes aux sites présents sur le Pays Fort Sancerrois. Ces derniers sont susceptibles d'être impactés puisque adjacents au territoire. Ainsi, ces 6 sites font l'objet de l'analyse d'incidences Natura 2000 (identifiés en gras dans le tableau). Les autres présents autour du territoire étudiés sont mentionnés dans le tableau sans être intégrés à cette analyse compte tenu de la distance géographique de ces derniers avec les sites de projet du PLUi.



TYPE	CODE	NOM	DISTANCE
ZPS	FR2610004	Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire	Inclus
ZSC	FR2400517	Coteaux calcaires du Sancerrois	Inclus
ZSC	FR2400518	Massifs forestiers et rivières du Pays Fort	Inclus
ZSC	FR2400522	Vallées de la Loire et de l'Allier	Inclus
ZPS	FR2410017	Vallée de la Loire du Loiret	Limitrophe
ZSC	FR2400528	Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire	Limitrophe
ZSC	FR2402001	Sologne	6.4 km
ZSC	FR2400530	Coteaux calcaires ligériens entre Ouzouer-sur-Loire et Briare	11 km
ZSC	FR2400527	Etang de la Puisaye	15 km

FR2610004 / VALLÉES DE LA LOIRE ET DE L'ALLIER ENTRE MORNAY-SUR-ALLIER ET NEUVY-SUR-LOIRE (ZPS)

Le site Natura 2000, orienté du nord au sud, inclut les deux rives de la Loire sur un linéaire d'environ 80 Km et les deux rives de l'Allier sur environ 20 kilomètres dans le département de la Nièvre et du Cher. Il est couvert à 58% par le département de la Nièvre et à 42% par le département du Cher. Il couvre un total de 48 communes, dont 10 communes du Pays Fort Sancerrois : Bannay, Belleville-sur-Loire, Boulleret, Couargues, Léré, Ménétréol-sous-Sancerre, Saint-Satur, Sancerre, Sury-près-Léré et Thauvenay.



Photographie de la Loire à Saint-Satur
Source : Garanto

En termes de nidification, le site présente un intérêt ornithologique remarquable puisqu'au moins 12 espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux viennent s'y reproduire à la belle saison (Sternes naines, Sternes pierregarin, Aigrette garzette, Bihoreau gris, Pie-grièche écorcheur, Cigogne blanche, Milan noir, Oedicnème criard, Martin-pêcheur, Pic noir...).

Quant aux phénomènes migratoires, le site est un axe privilégié de migrations pour de nombreuses espèces, en particulier des espèces aquatiques, mais un certain nombre de rapaces et de petits passereaux sont également réguliers et communs au passage. Trois espèces sont plus particulièrement remarquables au regard de leurs effectifs: la Grue cendrée, le Balbuzard pêcheur et le Milan royal.



Photographie d'une Sterne Pierregarin (Sterna hirundo)
Source : INPN

Du point de vue des milieux, le corridor fluvial se caractérise par une mosaïque de milieux (landes sèches à humides, pelouses sableuses, grèves, boisements alluviaux de bois tendres et/ou de bois durs) générant une importante biodiversité, tant animale que végétale.

25 espèces d'oiseaux visées à l'annexe I de la directive 79/409/CEE présentes ou à confirmer ont été identifiées. D'autres espèces d'oiseaux migratrices non inscrites à l'annexe I trouvent également refuge dans ce site.

Le maintien d'un bon niveau de population de ces espèces aux exigences écologiques différentes dépend surtout de la qualité des habitats de nidification mais également d'une certaine quiétude sur les lieux de reproduction.

PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

> Les modifications du régime hydraulique et l'arrêt du pâturage entraînent un boisement spontané et progressif des habitats ouverts. Si cette évolution favorise les espèces forestières, elle condamne les oiseaux inféodés aux surfaces de graviers, aux pelouses, aux prairies et aux zones humides des annexes, ici, de la Loire.

> L'usage grandissant de la rivière par les loisirs (canoë...), avec parfois une circulation motorisée, multiplie les risques de dérangement notamment au début de l'été, période sensible en cas de ponte après des crues printanières.

> Les travaux lourds comme les barrages ou les enrochements de berge, les extractions dans le lit mineur, ont altéré les conditions d'écoulement de la Loire. La qualité des habitats vitaux pour les espèces d'oiseaux inféodées à la rivière dépend, entre autre, de travaux réguliers (déboisements des grèves par exemple).

> Le remplacement des boisements naturels de bord de cours d'eau (ripisylves) par des peupleraies ou leur défrichement à des fins agricoles a des incidences non négligeables sur les habitats

> Les pelouses sèches sur sol sableux ou les prairies fraîches sur sols hydromorphes régulièrement soumises aux inondations sont exploitées traditionnellement le pâturage extensif. Durant les dernières décennies, d'une part, les parcelles les plus ingrates sont gagnées par les buissons ou sont boisées en peupliers, d'autre part, les pratiques tendent à s'intensifier par une mise en culture. Dans les deux cas, les habitats deviennent moins favorables aux oiseaux de la directive.

OBJECTIFS DE CONSERVATION

> Le maintien ou le rétablissement de l'exploitation des surfaces en herbe,

> L'entretien des haies et des ripisylves privées,

> L'acquisition de parcelles privées de pelouses sèches sans intérêt agricole ou de ripisylves au profit d'acteurs de conservation de la nature,

> La restauration et l'entretien des habitats avec des travaux de rattrapage d'entretien des friches résultant de l'abandon des prairies sèches ou humides, des travaux d'entretien du lit mineur afin de maintenir des surfaces de graviers à nu et le contrôle des ligneux dans les bras morts et les zones humides annexes à la Loire,

> Le contrôle de la fréquentation et l'information aux usagers de la rivière et de ses abords,

> Les suivis scientifiques.

FR2400522 / VALLÉES DE LA LOIRE ET DE L'ALLIER (ZSC)

INTÉRÊT

> Ce site inclut des espaces intéressants pour la faune et la flore, parmi eux : des pelouses sèches, des prairies et des forêts alluviales.

> Le site constitue un habitat pour plusieurs espèces animales classées à l'annexe II, notamment des mammifères, poissons et insectes.

> Le Val de Loire dans sa partie Sud ou berrichonne, constitue l'un des derniers espaces fréquentés par la Loutre.

Du point de vue du caractère du site, le cours du fleuve est ponctué de bras annexes et de bancs plus ou moins végétalisés. Il s'associe à des grèves étendues, des mégaphorbiaies et à un niveau plus haut des pelouses et des prairies généralement sèches. La ripisylve à bois tendre est particulièrement bien représentée, sous des types variés.

11 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés. Parmi eux, deux constituent des habitats prioritaires: les pelouses calcaires de sables xériques (6120) et les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (91E0). De plus, 13 espèces animales de l'annexe II (Saumon atlantique,Loutre d'Europe) et 1 plante (Marsillée à 4 feuilles) ont été identifiées.

PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

> Traditionnellement exploitées pour le pâturage extensif, certains milieux bordant la Loire ne sont aujourd'hui plus utilisés pour l'élevage. Le maintien de la mosaïque d'habitats du Val en est fragilisé. Par ailleurs, la mise en grandes cultures de nombreuses parcelles (maïs, tournesol...) a des impacts sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.

> Les activités industrielles (en lien avec la production d'électricité) entraînent une pollution légère par des produits chimiques ou faiblement radioactifs.

> Le remplacement des boisements naturels de bords de cours d'eau par des plantations monospécifiques de peupliers ou de robiniers impacte les habitats.

> L'usage grandissant de la rivière par les loisirs (canoë, randonnée...) multiplie les risques de dérangement des oiseaux nicheurs des grèves notamment. Cette problématique est encore plus forte par la pratique d'activités nautiques ou terrestres motorisées.



_Peupleraie à Sury-près-Léré



_La centrale nucléaire implantée sur les bords de Loire

OBJECTIFS DE CONSERVATION :

> Restaurer la fonctionnalité écologique de la Loire et de l'Allier,

> Restaurer la qualité des zones humides en dehors des chenaux actifs et secondaires sur le site,

> Maintenir et/ou restaurer les espaces de pelouses et de prairies,

> Restaurer et entretenir des corridors biologiques transversaux,

> Maintenir la saulaie blanche,

> Restaurer la dynamique fluviale et garantir à la Loire et l'Allier un espace de liberté,

> Restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles sur le site,

> Gérer la fréquentation sur le site,

> Informer et communiquer sur le site et en dehors,

> Assurer la cohérence de l'ensemble des programmes et politiques publiques existants sur le lit de la Loire,

> Améliorer de manière générale la connaissance écologique du site,

> Évaluer l'état du site Natura 2000 au bout de la période de 6 ans d'application du document d'objectifs,

> Mettre en place un conventionnement pour la gestion.

FR2400517 / COTEAUX CALCAIRES DU SANCERROIS (ZSC)

Le site Natura 2000 «Coteaux calcaires du Sancerrois» est présent sur plusieurs communes du territoire : à Sury-en-Vaux, Sancerre, Thauvenay, Bué, Crezancy-en-Sancerre et Veaugues.

Ces entités sont caractérisées par des pelouses sur calcaire dur des environs de Sancerre et du Sud du Pays Fort. Elles comprennent également des landes à Genévriers et ourlets thermophiles en continuité avec la forêt.

INTÉRÊT

> Il existe de belles formations végétales sur calcaire depuis la pelouse xérophile jusqu'aux forêts sèches, ainsi qu'une grande richesse en Orchidées des pelouses sèches, souvent associées à des landes à Génévriers.

> Un important site d'hibernation de chauves-souris est présent (6 espèces d'intérêt communautaire) comptabilisant plusieurs centaines d'individus ainsi que quelques colonies de reproduction (Grand Murin, Petit Rhinolophe).

> Les ruisseaux hébergent une faune de qualité avec notamment l'Ecrevisse à pattes blanches et des poissons devenus rares en Europe.

8 habitats de l'annexe I présents ou à confirmer ont été recensés. Parmi eux, trois constituent des habitats prioritaires: les pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi (6110), les pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia) (6210) et les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (91E0). De plus, 12 espèces animales de l'annexe II ont été identifiée (Sonneur à ventre jaune, Petite lamproie).

OBJECTIFS DE GESTION

> Maintenir voire restaurer la qualité des écosystèmes riverains sur le site Natura 2000, et le patrimoine naturel d'intérêt européen associé,

> Maintenir voire restaurer les milieux naturels ouverts d'intérêt européen, essentiellement sur les coteaux,

> Préserver les lieux d'hivernage des chauves-souris d'intérêt européen.

ESPÈCE CIBLE : LE GRAND MURIN (*MYOTIS MYOTIS*)

Le Grand Murin est l'une des plus grande espèce de chauve-souris d'Europe. Forestière, elle apprécie également les milieux ouverts types bocages, pâtures, prairies fauchées...

Une colonie de Grands murins occupe un grand territoire car les animaux vont chasser des proies à plus de 10 km de leur colonie. Le Grand murin chasse principalement dans des régions boisées (avec sous-bois bien dégagé) et parfois dans des prairies fauchées où il peut plus facilement repérer et capturer sa nourriture. Ses quartiers d'hiver (grottes) et ses quartiers d'été se situent parfois à plus de 100 km de distance.



Grand Murin (Myotis myotis) - Source : INPN

A l'instar de beaucoup d'espèces, le Grand Murin à donc besoin d'une mosaïque d'habitats différents, à la fois d'espaces naturels forestiers, de milieux ouverts/semi-ouverts et de cavités naturelles pour satisfaire ses exigences écologiques. Cette espèce symbolise la complexité des enjeux écologiques de la biodiversité, et la nécessité d'appréhender cette complexité dans les documents d'urbanisme, via le respect des zonages en vigueur, tel que les sites Natura 2000.

FR2400518 / MASSIFS FORESTIERS ET RIVIÈRES DU PAYS FORT (ZSC)

Le site Natura 2000 «Massifs forestiers et rivières du Pays Fort» est présent sur plusieurs communes du territoire : à Villegenon, Jars, Le Noyer, et Sens-Beaujeu.

Ce site est caractérisé par des formations boisées dotées d'un relief et d'une pluviométrie tranchant nettement avec les deux régions limitrophes (Sologne et Champagne berrichonne) et induisant des conditions biogéographiques collinéennes. La géologie et la pédologie du Pays Fort sont essentiellement caractérisées par des formations issues d'argiles à silex. Le site est également marqué par une mosaïque de milieux et d'habitats (hêtraie à Houx, Aulanie-frênaie, landes humides et tourbières). Plusieurs ruisseaux abritent des petits radeaux de Renoncules et de l'Ecrevisse à pattes blanches.

9 habitats de l'annexe I présents ou à confirmer ont été recensés. Parmi eux, trois constituent des habitats prioritaires: les tourbières hautes actives (7110), les tourbières boisées (91D0) et les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (91E0). De plus, 8 espèces animales de l'annexe II ont été identifiées.

INTÉRÊT

> Ce site est formé sur des formations collinéennes rares en région Centre et caractéristiques du Pays Fort.

> La qualité des hêtraies (acides et neutrophiles) ainsi que les forêts alluviales en font un site riche.

> Des hêtraies à houx incluant le faciès à Alisier blanc et à Sureau à grappe sont présentes.

> Il existe des ruisseaux collinéens.

> Un cortège d'animaux des ruisseaux de bonne qualité, inscrits à l'annexe II de la directive Habitats est présent : Ecrevisse à pattes blanches, Chabot et Lamproie de Planer notamment dans les rivières du Dillon, du Vernon et du Layon.

PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

> Pour les habitats de forêts, les peuplements feuillus sont progressivement transformés en résineux ou en peupleraies sur les stations humides.

> Pour les milieux ouverts humides, le drainage est une menace pour le maintien des habitats. Ces milieux sont également progressivement colonisés par une végétation ligneuse qui ferme le milieu, ainsi que par la Molinie et la Callune ; cette végétation intercepte de plus en plus d'eau, asséchant d'autant plus le milieu, permettant un développement grandissant de ces nouvelles espèces, au détriment des espèces typiques des milieux ouverts qui régressent et finissent par disparaître.

> Pour les cours d'eau et les ripisylves, les travaux visant à rectifier le tracé des cours d'eau et à modifier les profils en long et en travers amènent une accélération des vitesses d'écoulement qui engendrent une disparition du substrat et des habitats (embâcles naturels, système racinaire en rive avec sous-berges...) ; banalisation et uniformisation des écoulements, et donc des habitats, sont destructrices pour le milieu et les espèces.

Les plans d'eau, même s'ils paraissent fermés, ont de multiples effets directs et indirects sur la qualité des cours d'eau, les habitats et les espèces, en fonction de leur implantation par rapport au cours d'eau (en dérivation ou en barrage) et selon leurs équipements (dispositifs de vidange, déversoirs…) : augmentation de la température de l'eau rejetée, variations des teneurs en oxygène dissous et du pH, augmentation de la turbidité, développement accru de végétation (notamment d'algues), de matière organique et relargage d'éléments piégés dans les sédiments (phosphore, pesticides, herbicides…) lors de vidanges de plans d'eau, ou d'épisodes météorologiques extrêmes (sécheresses, orages…), etc.

Les ouvrages routiers de franchissement (busages, radiers bétonnés) ne respectent pas toujours la pente naturelle du cours d'eau coupé entraînant un franchissement impossible pour les espèces piscicoles.

Les plantations de résineux ou de peupliers font disparaître la ripisylve naturelle et entraînent une érosion accrue des berges, une divagation de l'écoulement, un manque de lumière au sol et sur l'eau, etc.

L'entretien inadapté de la ripisylve provoque une surexposition du cours d'eau à l'ensoleillement et donc un réchauffement.

L'augmentation du chargement en bétail sur les mêmes surfaces, en conservant un accès à l'eau, a pour conséquence un piétinement accru du lit et des berges à l'emplacement des abreuvoirs, avec la disparition du couvert végétal et la mise en suspension de sédiments fins responsables du colmatage du fond des cours d'eau.

Le maintien des embâcles est intéressant sauf quand il s'agit de boisements «jeunes» ou liés à un entretien drastique, entraînant souvent le barrage d'un cours d'eau.

Au niveau des passages à gué, les sous-berges (intéressant la faune) sont dégradées ou inexistantes.

Le réseau routier peut engendrer des pollutions accidentelles des cours d'eau.



l'écrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes), espèce patrimoniale et menacée présente sur le site - Source : INPN

OBJECTIFS DE GESTION

> Restaurer les milieux ouverts,

> Entretenir les milieux ouverts,

> Entretenir les ripisylves et les forêts alluviales,

> Restaurer les mares forestières,

> Réduire l'impact des chemins forestiers,

> Restaurer la diversité physique des cours d'eau,

> Aménager des obstacles à la circulation des poissons et de l'Ecrevisse à pieds blancs dans les cours d'eau

FR2410017 / VALLÉES DE LA LOIRE DU LOIRET (ZPS)

Entièrement situé sur le département du Loiret, entre Berry et Puisaye, cette portion de la Loire conserve encore de nombreux caractères de la Loire berrichonne (lit anastomosé, îles végétalisées).

Au-delà, la vallée de la Loire présente 4 grands traits caractéristiques : large val cultivé, méandres associés à des étendues fréquemment inondées, lit largement occupé par de vastes grèves de sable et de galets (rares les boisées), ripisylve limitée à quelques rares secteurs.

INTÉRÊT

Présence de colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin et de Mouette mélanocéphale. Présence de sites de pêche du Balbuzard pêcheur. Reproduction du Bihoreau gris, de l'Aigrette garzette, de la Bondrée apivore, du Milan noir, de l'Oedicnème criard, du Martin-pêcheur, du Pic noir, de la Pie-grièche écorcheur.

La courbe supérieure de la Loire d'Orléans à Sully joue un rôle très important pour la migration des oiseaux, limicoles en particulier.

PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES

Comme pour les autres espaces naturels ligériens, les vulnérabilités principales du site se trouvent au niveau des activités humaines : l'extraction de granulats, la création de plans d'eau, l'urbanisation de loisirs impactent fortement la qualité des cours d'eau et les espèces inféodées.



Photographie d'une Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio), espèce d'oiseau patrimoniale classée vulnérable sur le site N2000.
Source : INPN

Malgré cela, bon état de conservation des milieux. L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériennes liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent 46 espèces de l'article 4 de la Directive oiseaux, dont 26 présentes chaque année, et de nombreuses espèces de l'annexe II de la directive Habitats. Vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne.

OBJECTIFS DE GESTION

> Le maintien d'une continuité écologique le long de Loire et de la dynamique fluviale

> La préservation de milieux ouverts (grèves, vasières, prairies, pelouses), semi-ouverts (fruticées) et fermés (forêts alluviales), afin de répondre aux exigences écologiques de chaque espèce.

> Le maintien de zones de quiétudes (non affectés par certaines activités humaines), au moins à certaines périodes de l'année

> La réduction de certaines causes de mortalité : collisions, lignes électriques,...

FR2400528 / VALLÉES DE LA LOIRE DE TAVERS À BELLEVILLE-SUR-LOIRE (ZSC)

INTÉRÊT

L'intérêt majeur du site repose sur les milieux et les espèces ligériens liés à la dynamique du fleuve. Ces milieux hébergent de nombreuses espèces de l'Annexe II. Vastes forêts alluviales résiduelles à bois dur parmi les plus belles et les plus représentatives de la Loire moyenne. On trouve également des groupements végétaux automnaux remarquables des rives exondées (dont le Nanocyperion et le Chenopodion rubri avec 7 espèces de Chénopodes).

Présence de colonies nicheuses de Sternes naine et pierrregarin, de sites de pêche du Balbuzard pêcheur et du Héron bihoreau. Reproduction du Milan noir et du Martin pêcheur. La courbe supérieure de la Loire d'Orléans à Sully joue un rôle très important pour la migration des oiseaux, limicoles en particulier.

21 espèces de l'Annexe II de la Directive Habitats, dont de nombreuses libellules et chauves-souris et 10 habitats d'intérêt communautaires, majoritairement des eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des isoeto-nanojuncetea.

Comme pour les autres espaces naturels ligériens, les vulnérabilités principales du site se trouvent au niveau des activités humaines : l'extraction de granulats, la création de plans d'eau, l'urbanisation de loisirs impactent fortement la qualité des cours d'eau et les espèces inféodées. L'introduction d'espèces exotiques envahissantes représente également une menace importante pour le site.

OBJECTIFS DE GESTION :

> Le maintien et/ou la restauration du bon état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire sur le site.

> La gestion de la fréquentation du site et la communication auprès du public

> La cohérence des textes et outils de gestion s'appliquant à la Loire

> La restauration du fonctionnement naturel de l'hydrosystème Loire et de la qualité de ses eaux.

Au vu de la nature ligérienne de la majorité des sites N2000 à proximité du territoire, et de la fragilité de ces derniers, une attention particulière sera portée aux sites de projets à proximité de la Loire, ou pouvant impacter d'une quelconque façon la qualité du cours d'eau et des habitats associés, sur site ou en aval de ce dernier.

2.1.2 | ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Il est replacé ici, les outils dont dispose le PLUi mais également sont niveau d'action. La notion de projet au sens du PLUi vise toute intervention de droit à construire ou la mise ne oeuvre d'un outil réglementaire entraînant un changement d'usage ou de volumétrie. En effet, les phases de chantier du projet sont la suite logique du PLUi, bien que ce dernier ne maîtrise pas sa mise en oeuvre. Pour cela, d'autres outils existent et suivent la même démarche ERC dans le cadre de la faisabilité du projet.

Est considéré comme projet du PLUi :

> Les zones du règlement : A Urbaniser (AU) susceptibles d'accueillir un projet, Agricoles (A) et Naturelles (N).

> Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) : font parti des zonages du règlement du PLUi

> Les changements de destination : ils sont superposés aux zonages du règlement, et seront donc analysés en lien avec les autres prescriptions.

> Les emplacements réservés : ils sont superposés aux zonages du règlement, et seront donc analysés en lien avec les autres prescriptions.

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles sont superposées aux zonages du règlement ou encadre une thématique. Elles affinent les prescriptions sur des secteurs localisés et/ou identifiés. Elles seront donc identifiées en cohérence avec les zonages présents dans les sites Natura 2000.

Parmi l'ensemble des zones du projet de PLUi du Pays Fort Sancerrois, plusieurs projets sont couverts en totalité ou partiellement par un site Natura 2000,et présentent donc des incidences potentiellement significatives sur le réseau Natura 2000.

Dans l'objectif d'éviter les incidences sur les sites du réseau Natura 2000, la collectivité a développé une traduction réglementaire à travers la définition du zonage visant dans un premier temps à préserver ces sites et dans un second temps à conforter la pérennité de fonctionnalité écologique avec :

> La définition d'un zonage N visant à préserver les sites Natura 2000 et leur fonctionnalité intrinsèque.

Ces derniers visent ainsi à maintenir les habitats naturels et les espèces inféodées à ces derniers en évitant la constructibilité de ces secteurs.

> La définition d'un zonage Av. Ce zonage vient conforter ces secteurs partrimoniaux déjà encadrés par la zone N et permettent de préserver les milieux relais entre les sites jouant un rôle de corridors écologiques, intégrés dans un maillage d'espaces naturels et viticoles. Ce zonage joue un rôle important notamment pour les sites très morcelés et intégrés à l'AOC Sancerre tels que le site "Coteaux calcaire du Sancerrois".

En complément, la traduction réglementaire a permis la définition de prescriptions graphiques linéaires, surfaciques et ponctuelles qui viennent jouer un rôle pour la préservation des continuités écologiques notamment en faveur des espèces d'intérêt communautaire ciblées par le réseau Natura 2000 :

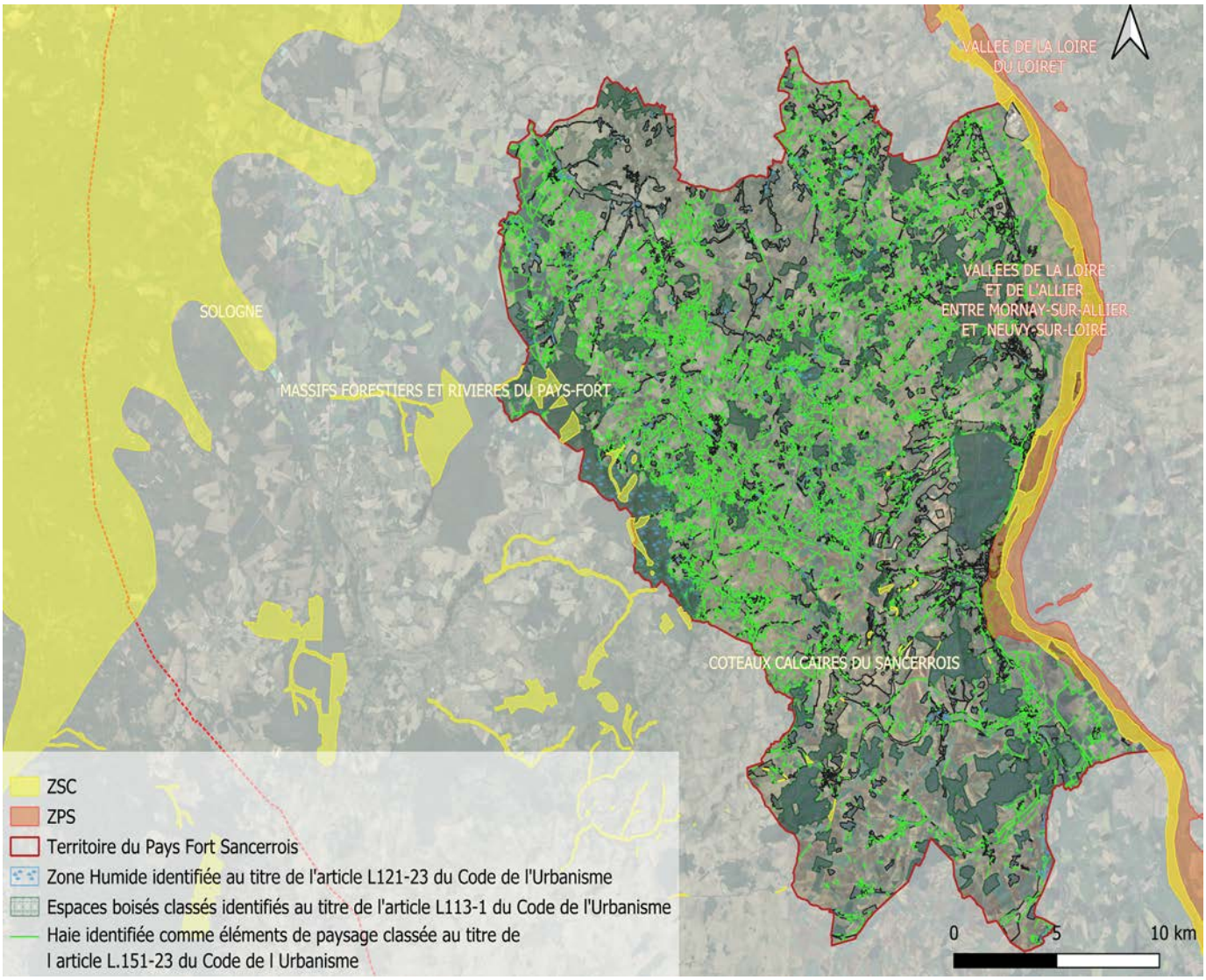
> La définition d'Espaces Boisés Classés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

La définition d'élément de patrimoine naturel (arbre remarquable) à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

> La protection des zones humides (au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme)

> Le classement des mares et aménagements hydrauliques à préserver au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme

> L'identification des haies comme éléments de paysages classées au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme



Carte synthétique des prescriptions en faveur de la biodiversité

Sur le territoire, l'entièreté du cours d'eau de la Loire et de ses berges est concerné par des sites Natura 2000, aussi bien concernant la directive Oiseau (ZPS) que la directive Habitat (ZCS), par conséquent, tout projet situé en bord de Loire impactera un site Natura 2000.

A l'échelle du projet de PLUi, aucune zone AU (à urbaniser), ne se trouve sur une zone Natura 2000.

Aucun site à changement de destination ne se trouve sur une zone Natura 2000.

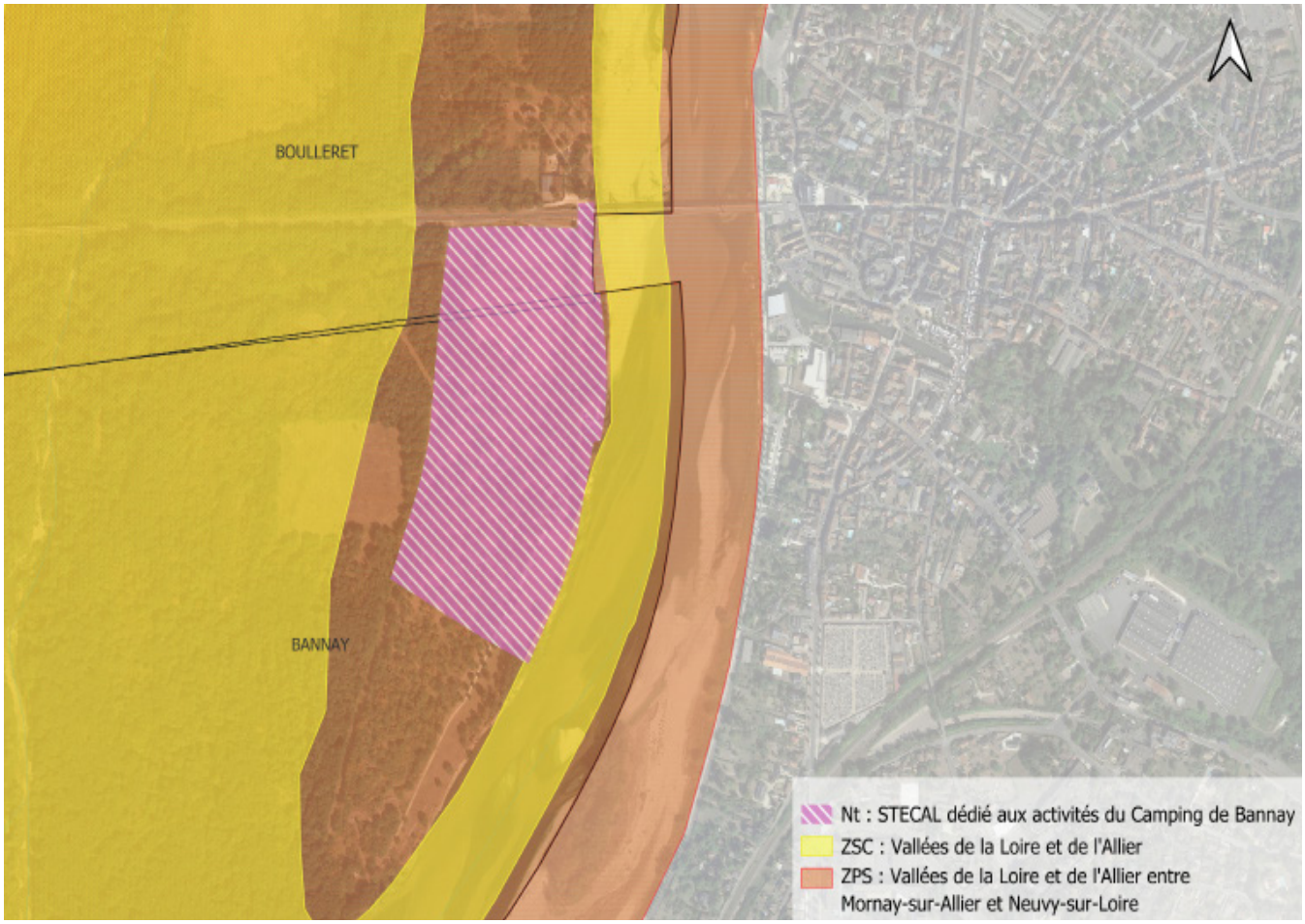
Aucun site d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne se trouve sur une zone Natura 2000.

Cependant, 2 STECAL sont concernés par des sites Natura 2000 mais sans projet d'extension.

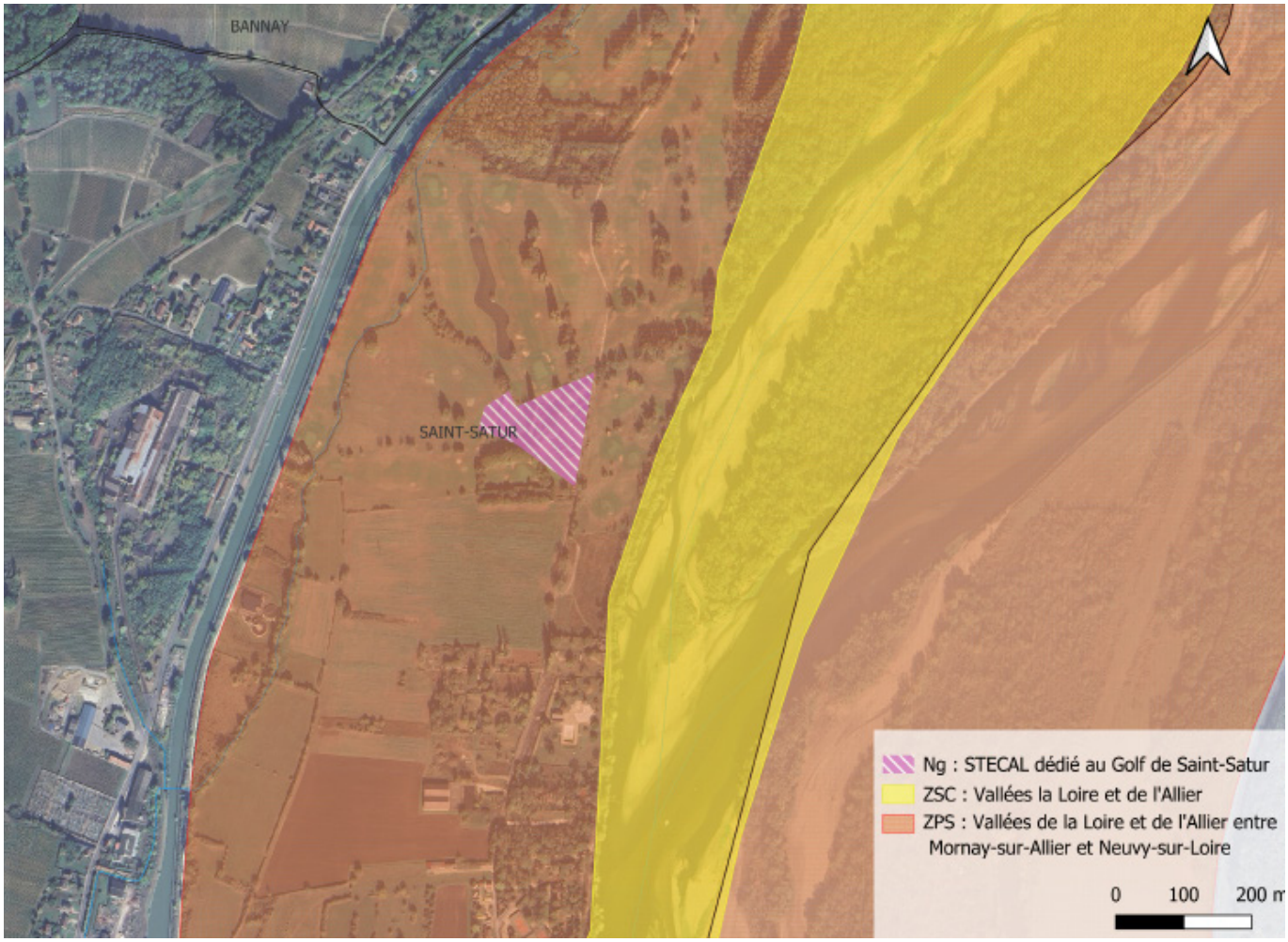
> Un site d'aménagement de camping de l'île (Nt) à Bannay, à cheval sur la commune voisine de Boulleret, est situé sur l'emprise de la ZPS "Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire" et est adjacent au site ZSC " Vallées de la Loire et de l'Allier"

> Un site d'accueil pour le golf (Ng) de Saint-Satur, est situé s'est situé sur l'emprise de la ZPS "Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire" et est adjacent au site ZSC " Vallées de la Loire et de l'Allier".

PROJET	COMMUNE	SITE N2000	NATURE DES IMPACTS
Nt : STECAL dédié aux activités du Camping de Bannay	*Bannay- Boulleret*	*ZPS- FR2610004- Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire* *ZSC - FR2400517- Vallées de la Loire et de l'Allier*	*Reconnaissance de l'existant : impact faible car les structures sont déjà existantes et encadrées sur la zone N2000.* *Usage des sols strictement encadré dans le règlement écrit.*
Ng : STECAL dédié au golf de Saint-Satur	*Saint-Satur*	*ZPS- FR2610004- Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire* *ZSC - FR2400517- Vallées de la Loire et de l'Allier*	*En cas de projet; impact faible car les structures sont déjà existantes et encadrées sur la zone N2000* *Usage des sols strictement encadré dans le règlement écrit.*



Projet STECAL dédié aux activités du camping de Bannay



Projet STECAL dédié au golf de Saint-Satur

Ces STECAL encadrent les structures existantes et appliquent des dispositions très strictes en matière d'occupation du sol. Ces structures, déjà présentes depuis plusieurs années sur le site Natura 2000, sont en accord avec les orientations de gestion des DOCOB des sites Natura 2000 concernés.

D'autre part, les secteurs Ng et Nt sont strictement encadrés dans le PLUi et n'autorisent que :

<u>en Nt :</u>

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi si elle ne crée pas de logement supplémentaire et dans la limite d'une surface de plancher totale de 120 m², lié à l'activité touristique.

- La création d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. Le logement doit être un logement de fonction ou de gardiennage lié à l'activité touristique. Un seul logement est permis par site.

- Des extensions liées aux activités présentes sur le site (accueil, restauration, artisanat et commerce de détail, hébergements touristiques).

<u>En Ng :</u>

- Des extensions liées aux activités présentes sur le site (accueil, restauration, autres équipements recevant du public).

D'autre part, des actions de sensibilisation peuvent être mises en place de la part des structures, conjointement à l'animation des sites Natura 2000 concernés.

Les 2 sites Natura 2000 concernés par des STECAL sur le territoire sont la ZSC Vallée de la Loire et de l'Allier et la ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy sur Loire.

Ces zones sont protégées par des dispositions identifiées dans les différentes pièces du PLUi, à savoir :

> La servitude d'utilité publique PM1 : Zone A4v , qui reprend le périmètre d'aléa très fort du PPRI et encadre strictement l'occupation du sol sur cette zone.

> Dans le règlement écrit : "La protection des cours d'eaux et des milieux inféodés, en établissant une marge de recul de part et d'autres des berges des cours d'eau de 10 mètres, et en interdisant le débroussaillasse et l'abattage des ripisylves". Ces orientations opposables sont également renforcées par des recommandations complémentaires dans l'OAP TVB.

De plus, le projet ne vient pas aggraver les problématiques spécifiques rencontrées sur ces sites, en effet, ni le projet de PLUi à large échelle ni les sites STECAL présent sur les zones Natura 2000 ne viennent :

> Modifier le régime hydraulique de la Loire ;

> Entraîner des travaux lourds comme les barrages ou les enrochements de berge, les extractions dans le lit mineur, ont altéré les conditions d'écoulement de la Loire. La qualité des habitats vitaux pour les espèces d'oiseaux inféodées à la rivière dépend, entre autre, de travaux réguliers (déboisements des grèves par exemple) ;

> Dégrader les berges et les ripisylves ;

> Dégrader un site remarquable pour des habitats d'intérêt communautaires ou des habitats d'espèces d'oiseaux de la directive Oiseau identifiés dans le DOCOB.

Le seul point d'impact potentiel lié à une problématique spécifique des sites est la fréquentation du fleuve liée aux activités de loisirs. Toutefois, cet impact négatif ne concerne pas directement le camping, en effet, ce dernier possède un arrêté d'exploitation avec des droits pour accueillir les usagers, ces droits ne sont pas augmentés par le PLUi. De plus, le STECAL en question ne fait que reconnaître l'existant et ne déploie donc pas de nouvelles contraintes ni sur l'environnement en général ni sur les enjeux inhérents aux sites Natura 2000 concernés.

Au contraire, le projet de PLUi aura un apport positif direct ou indirect sur certains des objectifs de gestion du DOCOB, à savoir :

> L'entretien des haies et des ripisylves

> Restaurer la fonctionnalité écologique de la Loire et de l'Allier,

> Restaurer la qualité des zones humides en dehors des chenaux actifs et secondaires sur le site,

> Restaurer et entretenir des corridors biologiques transversaux,

> Restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles sur le site,

> Assurer la cohérence de l'ensemble des programmes et politiques publiques existants sur le lit de la Loire.

En effet, le maintien des continuités écologiques et des parcelles agricoles, la préservation des zones humides et autres mesures portées par le PLUi sont d'autant d'incidences positives sur les sites du réseau Natura 2000, de manière directe pour les sites présent sur le territoire intercommunal et de manière indirecte sur une aire d'étude élargie. Ces mesures participent donc à la préservation des habitats de la région et aux espèces qui y effectuent leurs cycles de vie, dont celles qui ont permis la désignation de ces zones en N2000.

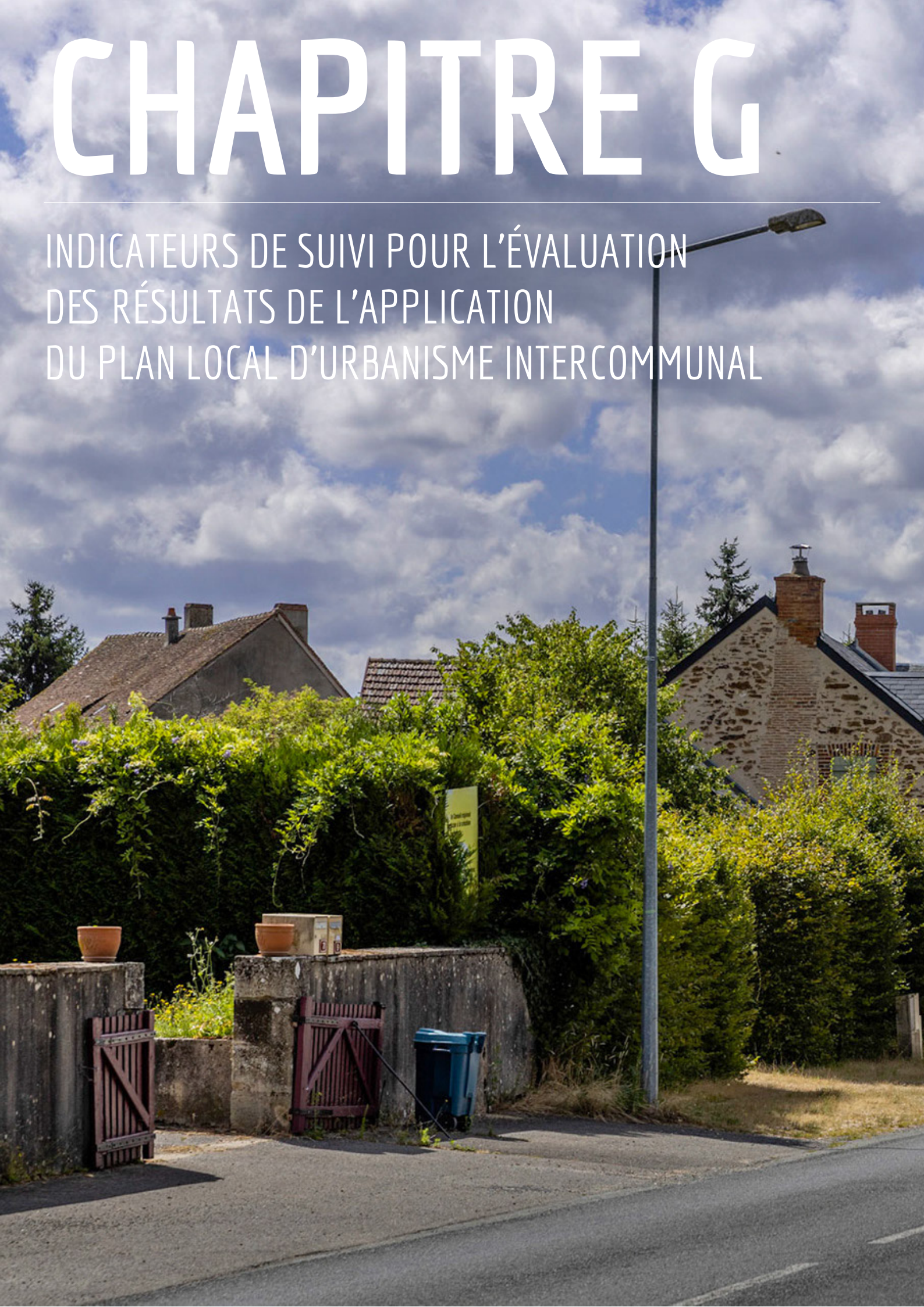
Les seuls projets sur les sites N2000 relèvent de la reconnaissance de l'existant et le zonage associé n'autorise de toute façon que des usages du sol très stricts avec une surface négligeable. Ces derniers n'ont pas d'impacts directs sur les zones et aucun n'a d'incidence significative qui remettrait en cause l'identification du site au réseau Natura 2000 ou empêcherait l'application des mesures de gestion de ce dernier.

Ainsi, la démarche ERC menée tout au long de l'élaboration du PLUi, traduite aussi bien dans les prescriptions graphiques, les zonages et les règles associées, le choix d'implantation des secteurs de projet que les OAP thématiques, démontre l'absence d'impact négatifs directs et permet d'observer des incidences positives sur le réseau Natura 2000.

Ainsi, au vu des impacts négligeables du PLUi, et des apports à la biodiversité mis en place via les différents outils réglementaires, le projet du PLUi du Pays Fort Sancerrois Val de Loire n'est pas jugé comme significativement impactant pour les sites Natura 2000 du territoire.

CHAPITRE G

INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL





1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET INDICATEURS



1.1 RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme indique que six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants..

Les objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales »

Par ailleurs, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Les indicateurs de suivi ci-après ont été élaborés afin de permettre à la fois :

> à l'intercommunalité d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLUi ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi après son approbation ;

> de procéder à l'analyse des résultats de l'application du PLUi et plus spécifiquement le suivi des effets du plan sur l'environnement, de façon plus récurrente.

Le tableau des indicateurs est construit de tel manière qu'il présente (1) les objectifs découlant du PADD, (2) les indicateurs de suivi élaborés, (3) la périodicité auquel est renseigné et actualisé l'indicateur en fonction de la disponibilité de la donnée et où, par défaut, le « temps 0 » est le 1er janvier 2026, (4) la source et le producteur de la donnée. Enfin, en cas d'écart avec les objectifs souhaités, au terme de la période d'actualisation de l'indicateur, des mesures correctives (5) seront mises en places, adaptées au problème détecté.

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
AXE 1. ASSUMER LES SPÉCIFICITÉ DU TERRITOIRE, POUR EN FAIRE DES SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT					
Objectif 1 Maintenir la qualité et la diversité des paysages	Nombre, type et caractéristiques des projets déposés sur les bâtiments repérés comme petit patrimoine à préserver	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CCPFSVL	Re-classer haies/ alignements d'arbre Créer des zones paysagères protégées
Objectif 2 Utiliser ces différentes entités comme support du "temps libre"	Linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Mètre linéaire	Tous les 6 ans	Communes / CCPFSVL / Conseil Départemental	
Objectif 3 Ré-organiser la découverte touristique tu territoire autour de ces entités	Potentiel d'accueil en hébergement touristique	Nombre d'hébergement/ commune ou nombre de lit/ commune	Tous les 6 ans	CCPFSVL Office de Tourisme	
	Évolution du nombre d'hébergements à vocation touristique	Nombre d'hébergement créé	Tous les 3 ans	Déclaration CERFA de meublé de Tourisme	
	Évolution des circuits touristiques et chemins de randonnée	Mètre linéaire	Tous les 9 ans	CCPFSVL	

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
Objectif 3 Ré-organiser la découverte touristique tu territoire autour de ces entités	Part des résidences secondaires dans le parc de logement du territoire	% résidences secondaires	Tous les 3 ans	INSEE	
Objectif 4 Permettre un développement de chacune des entités	Longueur du linéaire de haie préservée	m/l	Tous les 3 ans	CCPFSVL	Re-classer haies/ alignements d'arbre
Objectif 5 Prendre en compte les spécificités économiques du territoire	Nombre d'emplois supplémentaires par commune	Nombre d'emplois / commune	Tous les 3 ans	INSEE	
	Évolution du nombre d'exploitations	Nb d'exploitation / commune	Bilan annuel	Recensement Général Agricole (RGA)	
	Nombre d'entreprises venues s'implanter sur le territoire	Nb entreprises par commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme / CCPFSVL	
	Réserves foncières disponibles en zone d'activités	ha	Tous les 3 ans	CCPFSVL	
Objectif 6 Placer le maintien de la biodiversité au coeur des préoccupations	Évolution de la qualité des cours d'eau	Unité de qualité des eaux	Tous les 3 ans	Observatoire du Conseil Départemental	Tendre vers l'objectif d'atteinte de bon état de qualité du cours d'eau du SDAGE;
	Évolution des boisements sur le territoire	ha	Tous les 9 ans	CCPFSVL	Classer de nouvelles zones en N ou en EBC
	Localisation et surfaces inondées par cours d'eau et par ruissellement (pour mesurer l'effet de plusieurs mesures combinées: mise en place du schéma directeur EP pluviales+ zone tampon cours d'eau + désimperméablisation + restauration cours d'eau et zone humide)	ha	Tous les 5 ans	Service Gemapi et/ou service en charge	Revoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
AXE 2. CONSOLIDER L'UNITÉ DU TERRITOIRE, POUR PLUS DE PROXIMITÉ					
Objectif 1 Définir une complémentarité entre les différents niveaux d'armature	Nombre de services par typologie de communes	Nb services par typologie de commune	Tous les 3 ans	Communes / INSEE	
Objectif 2 Favoriser les interactions entre les communes	Utilisation des bornes de recharge électrique automobile	kWh	Tous les 3 ans	Syndicat d'Énergie	
	Nombre d'aménagements et d'équipements améliorant les mobilités sur le territoire	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Tous les 9 ans	Acteurs de la mobilité (Etat, Région, Département, Communes)	
Objectif 3 Assurer une vie de proximité de qualité	Nombre de commerces par type de commune	Nombre de commerces	Tous les 3 ans	Communes / INSEE	
Objectif 4 Composer avec une urbanisation dispersée	Nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposée dans ce but / CCPFSVL	
	Nombre de changements de destination réalisé dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Nombre d'autorisations d'urbanisme	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme déposée dans ce but / CCPFSVL	
Objectif 5 Afficher la trame verte et bleue comme lien structurant	Linéaire de cours d'eau restauré hors compensation	Mètre linéaire	Tous les 5 ans	Données du SYRSA	Revoir les projets de restauration de cours d'eau en lien avec les syndicat et associations locales
	Surface de milieu naturel restauré (zone humide, prairie,...) hors compensation	ha	Tous les 5 ans	CCPFSVL	Revoir les projets de restauration de milieu naturel d'eau en lien avec des associations locales

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
Objectif 5 Afficher la trame verte et bleue comme lien structurant	Linéaire de clôtures perméables à la petite faune	Mètre linéaire	Tous les 5 ans	Autorisations d'urbanisme / CCPFSVL	Revoir la conformité des projets au règlement écrit et la compatibilité à l'OAP TVB.
AXE 3. S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS SOCIÉTAUX, POUR LES GÉNÉRAUX FUTURES					
Objectif 1 Apporter des réponses aux évolutions démographiques	Âge des habitants	Age	Tous les 3 ans	INSEE	
	Revenu moyen des ménages	€	Tous les 3 ans	INSEE	
	Nombre de ménages et nombre de personnes par ménage résidant sur le territoire	Nb ménage Nb personne/ ménage	Tous les 3 ans	INSEE	
Objectif 2 Gérer le foncier de manière économe	Nombre d'hectares urbanisés par commune	ha / an / commune	Bilan annuel	Autorisations d'urbanisme et historique de la consommation foncière (CCPFSVL)	
	Évolution des surfaces consommées selon les destinations	m² / destination	Tous les 3 ans	CCPFSVL	
	Evolution des surfaces artificialisées	Ha	Bilan annuel	Données gouvernementales	
	Surface moyenne du terrain des constructions individuelles par nature	m²	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CCPFSVL	
	Évolution du nombre de logements vacants	Nb lgts vacants /an	Bilan annuel	FILOCOM / INSEE	
	Densité des opérations de logements en extension	lgt / ha	Tous les 3 ans	Autorisations d'urbanisme / CCPFSVL	
Objectif 3 Valoriser les ressources du territoire	Dispositifs d'énergie renouvelables et quantité d'énergie produite	MW	Tous les 3 ans	CCPFSVL	

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
Objectif 3 Valoriser les ressources du territoire	Consommation énergétique totale	GWh ou MWh/hab	Tous les 2 ans	TerriStory	
	Consommation électrique annuelle	GWh	Bilan annuel	TerriStory + open data Enedis	
	Production annuelle d'énergie renouvelable	GWh	Bilan annuel	TerriStory	
	Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable par énergie (hors PV)	Unités	Bilan annuel	TerriStory	
Objectif 4 Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement et des paysages	Energie renouvelable produite sur le territoire	MW	Tous les 3 ans	EDF	Proposer de nouvelles ZAER
	Quantité d'émissions de gaz à effet de serre totales	teqCO2/an ou teqCO2/an/ habitant	Bilan annuel	TerriStory	Plan de suivi de bilan carbone des principaux émetteurs de GES du territoire
	Estimation des stocks de carbone	teqCO2/an ou teqCO2/an/ habitant	Tous les 3 ans	Données gouvernementales	Préserver les puits de carbone du territoire (boisements, zones humides).
	Nouvelles constructions dans les secteurs à risques naturels	Ha/ nb permis de construire	Tous les 3 ans	CCPFSVL	Réviser le zonage pour limiter la constructibilité (passage en A ou N)
Objectif 5 Accorder le développement du territoire avec la capacité d'accueil	Suivi des consommations d'eau sur le territoire : consommation d'eau par an et par habitant	m3 m3/habitant	Bilan annuel	Rapports annuels sur l'eau potable: CCPFSVL	
	Évolution du nombre de foyers raccordés/ habitants desservis à ou par l'assainissement collectif	Nb de foyer	Bilan annuel	Rapport annuel sur l'assainissement: CCPFSVL	

ORIENTATION	INDICATEUR.S	UNITÉ	PÉRIODICITÉ	SOURCE	MESURE CORRECTIVE
Objectif 5 Accorder le développement du territoire avec la capacité d'accueil	Qualité des rejets des stations d'épuration et taux de saturation (%)	Unité de qualité d'eau	Bilan annuel	Rapport Annuel sur l'assainissement: CCPFSVL	
Objectif 5 Accorder le développement du territoire avec la capacité d'accueil	Quantité de déchets produits par an et par habitant	kg/an/habitant	Bilan annuel	Rapport annuel de Gestion des déchets / CCPFSVL	
	Part du tri sélectif et du recyclage	kg/an/habitant	Bilan annuel	Rapport annuel de Gestion des déchets / CCPFSVL	
Objectif 6 Faciliter l'accès au numérique	Nombre de ménages raccordés au Haut Débit	Nb ménage	Tous les 9 ans	Conseil Départemental	

Pays-Fort-Sancerrois
Val de Loire
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

41, rue Basse des Remparts
18300 SANCERRE

02 48 54 74 34
www.comcompsv.fr

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr