



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

**Direction Départementale des Territoires**  
Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : D. Falliero  
Tel : 02.54.55.75,60 – Fax : 02.54.55.75,72  
[dominique.falliero@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:dominique.falliero@loir-et-cher.gouv.fr)

Le Préfet  
à

Monsieur Jean-Luc Brault  
Président de la Communauté de communes  
Val de Cher-Controis  
15 A, rue des Entrepreneurs  
41700 CONTRES

Blois, le 11 MAI 2016

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 30 novembre 2015. Avec l'élaboration de ce PLUi, vous allez construire un projet de territoire pour les dix à quinze années à venir.

Dans ce cadre, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le cadre législatif dans lequel cette démarche de projet s'inscrit ainsi que les orientations supra-communales qui intéressent votre territoire. Ce porter-à-connaissance (PAC) s'organise en deux fascicules : le premier précise la démarche et les grands enjeux nationaux et le second fixe le cadre juridique du projet de territoire. Ils constituent une première information d'ensemble qui pourra être complétée au fur et à mesure que l'État disposera d'éléments nouveaux pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi.

En particulier, l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) soumet votre PLUi au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L142-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi ne pourra pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet sous certaines conditions.

Je rappelle également que votre PLUi est soumis à évaluation environnementale conformément aux articles R.104-8 et suivants du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche d'intégration des enjeux environnementaux de votre territoire à chaque étape de construction du PLUi. Elle doit donc être initiée en même temps que l'élaboration de votre PLUi.

Au-delà des informations d'ordre juridique, il me semble important de mettre en avant, sans chercher l'exhaustivité, trois enjeux pour structurer la réalisation de ce projet.

Dans un premier temps, j'identifie un enjeu de gouvernance. La gouvernance que la communauté de communes mettra en œuvre pour l'élaboration du PLUi permettra l'appropriation des enjeux par les vingt neuf communes la composant, et leur adhésion à un projet de territoire co-construit. En effet, de par l'étendue et la diversité de son territoire, il y a un réel enjeu d'impliquer équitablement toutes les communes dans un projet commun.

Un second enjeu concerne la diversité de l'offre d'habitat.

En effet, plus des 3/4 de l'offre de logements sociaux sont situés dans les 4 pôles structurants de Contres, Saint Aignan, Selles-sur-Cher et Noyers-sur-Cher. Cependant, il existe un déséquilibre quantitatif entre l'offre au nord (28%) et au sud (72%). De plus, la vacance supérieure à un an (7,5 % en 2013) a augmenté principalement dans le sud (supérieure à 10 % à Noyers-sur-Cher) en raison de l'ancienneté des logements ne correspondant plus à la demande. Dans le même temps, cette vacance tend à diminuer dans le nord de la communauté.

Par ailleurs, la part du parc privé potentiellement indigne est importante dans la vallée du Cher tandis que la précarité énergétique du parc privé concerne 12 communes en 2011 capitalisant 20 à 30 % de propriétaires occupants potentiellement en situation de précarité énergétique.

Compte tenu de ces différences de contexte au nord et au sud du territoire, il est nécessaire d'élaborer et de mettre en œuvre une véritable politique globale de l'habitat, qui traitera :

- au nord, de la poursuite de la satisfaction des besoins en logements (en particulier des nouveaux arrivants),
- au sud, de la réhabilitation du parc de logements, en ayant soin de préserver et de maintenir l'équilibre de constructibilité entre les villes et les communes rurales.

L'élaboration d'un Plan Local d'Habitat (PLH) concomitamment à l'élaboration du PLUi permettrait d'apporter des réponses adaptées.

Le troisième enjeu vise au développement d'offres de déplacement durable en lien avec le développement économique.

L'analyse des déplacements domicile-travail des actifs résidents de la communauté révèle une grande disparité de flux. D'une part, les divers mouvements internes démontrent que le territoire de la communauté présente une offre d'emplois importante principalement répartie sur les pôles structurants (Contres, Saint-Aignan / Noyers-sur-cher, Selles-sur-Cher), notamment dans les zones d'activités. D'autre part, d'importants flux sortants traduisent l'attractivité de pôles voisins (Blois, Montrichard, Romorantin-Lanthenay) pour les actifs résidents dans la communauté. Tous ces déplacements s'effectuent principalement en véhicule particulier. En effet, la part modale des transports collectifs n'est que de 1,7%.

Ainsi, concentrer le développement économique et commercial dans les réserves foncières disponibles dans les pôles structurants de la communauté, eux-mêmes situés sur les axes majeurs de déplacements reliant le territoire aux pôles d'emplois voisins, créera des conditions favorables pour promouvoir des solutions alternatives à la voiture pour les déplacements domicile-travail, telles que :

- le renforcement de l'accessibilité et l'attractivité des gares (accessibilité par des modes doux, stationnement pour les vélos, etc),
- le développement d'une offre de transports collectifs sur les axes majeurs de déplacements,
- la création d'infrastructures de charge pour les véhicules électriques,
- la promotion des parkings labellisés pour le co-voiturage.

L'association des services de l'État à l'étude de votre document d'urbanisme est complémentaire au porter-à-connaissance. C'est pourquoi, en application de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, je vous demande de les associer à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Enfin, je vous précise également que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent assurer sa numérisation en respectant le format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), en vue de sa mise en

ministère, dans le lien <http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>, une fiche méthodologique pour intégrer cette obligation dans votre cahier des charges.

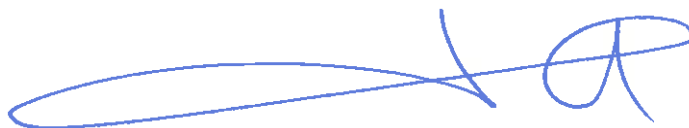
Mon service et ceux de la direction départementale des territoires (Service Urbanisme et Aménagement) sont à votre disposition pour vous donner toute information ou explication complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et également pour vous exposer dans le détail le présent porter à connaissance et les enjeux explicités ci-avant.

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

*Cardialement,*

pour le Préfet et par délégation

**Le Directeur Départemental des Territoires**



**Pierre Papadopoulos**

