

Élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
de Chouzy-sur-Cisse



SARL URBAN'ism

9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL

tél. : 02 47 95 57 06

fax : 02 47 95 57 16

courriel : contact@urban-ism.fr



THEMA Environnement

1 mail de la Papoterie

37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

tél : 02 47 25 93 36

fax : 02 47 28 68 19

Rapport de Présentation

PIECE N°1

Tome 2

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 17 janvier 2014

approuvant le P.L.U.


Le Maire,
Jean-Philippe MINOIS

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉTABLISSEMENT DU PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES.....	5
1 LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU	6
1.1 L'ENJEU DE MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	6
1.2 L'ENJEU DE PROTECTION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE	7
1.3 L'ENJEU DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES PAR UNE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	7
1.4 L'ENJEU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL	8
1.5 L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	8
2 LA DÉTERMINATION DES BESOINS.....	9
2.1 LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE LA POPULATION.....	9
2.2 LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	10
2.3 LES BESOINS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS.....	10
2.4 LES BESOINS DANS LE DOMAINE ECONOMIQUE	11
3 LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	12
3.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN AXE PRINCIPALEMENT SUR LE BOURG.....	12
3.2 LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE : UNE EXTENSION INDISPENSABLE, UN PATRIMOINE ET DES ESPACES AGRICOLES A PRESERVER	14
3.3 LE HAUT DE COTES : UNE EXTENSION URBAINE INDISPENSABLE AU MAINTIEN D'UNE OFFRE PERTINENTE EN EQUIPEMENTS	16
3.4 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	16
3.5 DES MESURES DE PROTECTION EN FAVEUR DES ESPACES AGRICOLES.....	17
3.6 DES MESURES DE PROTECTION EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	18
4 LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE	19
4.1 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DIFFUSE ET LA GESTION DES GRANDES « DENTS CREUSES »	19
4.2 LA DELIMITATION DU SECTEUR D'EXTENSION DE LA FOURMILIERE	20
4.3 LE SECTEUR D'EXTENSION DU HAUT DES COTES	20
4.4 DES ZONES SPECIFIQUES POUR L'ACCUEIL DE CERTAINES ACTIVITES ECONOMIQUES	20
4.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS.....	21
4.6 LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES.....	23
PARTIE 4 : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	24
1 LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES, LA NOMENCLATURE DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREES	25
1.1 LES MESURES REGLEMENTAIRES COMMUNES.....	25

1.2	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UA	27
1.3	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UB.....	30
1.4	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UI	33
1.5	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER 1AU	35
1.6	LES MESURES RÈGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER 2AU	37
1.7	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE	38
1.8	LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE	41
2	LA PROTECTION DES HAIES ET DES ESPACES BOISEES	44
3	LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	45
4	LES EMPLACEMENTS RESERVES	45
	PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES.....	47
1	...EN MATIERE DE ZONAGE	48
1.1	L'EVOLUTION DES ZONES URBAINES.....	48
1.2	ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT	50
1.3	ÉVOLUTIONS DE LA ZONE NATURELLE	50
1.4	ÉVOLUTIONS DE LA ZONE AGRICOLE A	52
1.5	ÉVOLUTIONS DE LA SURFACE DES EBC ET DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME	52
1.6	ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES	52
2	... EN MATIERE DE REGLEMENT.....	53
2.1	CONCERNANT LES ZONES URBAINES.....	53
2.2	CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	57
2.3	CONCERNANT LES ZONES AGRICOLES.....	59
2.4	CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	60
3	LE TABLEAU COMPARATIF ENTRE LE POS ET LE PLU.....	62
	PARTIE 6 : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÈGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE	63
1	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE.....	64
2	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	66
3	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DEFENSE INCENDIE ...	67
4	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	68
4.1	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE	68
4.2	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	70
4.3	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BLESOIS.....	71
4.4	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA PROTECTION DE LA VALLEE DE LA LOIRE, PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO	73

PARTIE 7 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	75
1 UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES	76
2 LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	77
2.1 LE CLIMAT	77
2.2 LA TOPOGRAPHIE	77
2.3 LA GEOLOGIE	78
2.4 LA RESSOURCE EN EAU	78
2.5 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	79
3 LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE.....	79
3.1 LES PAYSAGES ET LA PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL.....	79
3.2 LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE	80
3.3 L'AGRICULTURE	81
3.4 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES.....	82
4 ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000.....	82
4.1 PREAMBULE.....	82
4.2 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	88
4.3 PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	110
4.4 IMPACTS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES DE LIMITATION DES IMPACTS	131
4.5 MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS	135
4.6 ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION DES INCIDENCES	135



Partie 3 : Explication des choix retenus pour l'établissement du PADD et la délimitation des zones

1 LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

1.1 L'ENJEU DE MAÎTRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Le diagnostic communal a mis en évidence une forte distorsion, ces dernières décennies, entre le rythme de construction de logements neufs et la croissance démographique : si la moyenne annuelle de 6 logements mis en chantier entre 1990 et 1999 a permis d'atteindre un taux de croissance démographique de + 1.6% par an, le nombre de logements mis en chantier entre 1999 et 2009 (moyenne annuelle de 10 logements) n'a permis que de maintenir la population.

En réalité, la commune a accusé un déclin démographique entre 1999 et 2006, avec une perte de 66 habitants, avant de retrouver une dynamique nouvelle grâce à l'accélération de la production de logements depuis 2005 (moyenne de 17 logements par an entre 2005 et 2010) : Chouzy-sur-Cisse enregistre de nouveau une forte croissance démographique (+ 1.1% par an entre 2006 et 2009), taux qui semble s'être maintenu jusqu'en 2012, si bien que la population municipale 2012 peut être estimée à 1 920 habitants environ.

Cette croissance démographique va encore s'accroître dans les deux-trois prochaines années, du fait de la livraison des 8 locatifs sociaux face au cimetière (second semestre 2012) et des 25 logements autorisés en 2011 (notamment lotissement des Hauts de Villeneuve et achèvement du Grand Clos II), et des projets en cours, notamment la commercialisation des 37 lots au Clos des Beaumonts.

Ces réalisations permettent d'envisager l'installation d'au-moins 75 ménages supplémentaires (compte tenu des potentialités restantes sous forme de dents creuses dans le bourg et les hameaux). **Rien qu'avec les projets en cours, la commune de Chouzy-sur-Cisse pourrait gagner pas moins de 140 habitants et compter de l'ordre de 2 060 habitants à l'horizon 2015.** Cela représenterait donc un gain de 200 habitants entre 2009 et 2015, soit un taux de croissance annuelle moyen de + 1.7% par an.

Au regard de cette évolution rapide, qui ne sera pas sans conséquences sur la capacité des équipements, l'objectif poursuivi lors de l'élaboration du PLU vise à pouvoir maîtriser davantage le rythme de développement de la commune.

En outre, Chouzy-sur-Cisse ne figurant pas parmi les cinq pôles relais du Schéma de cohérence Territoriale du Blésois, la commune est dorénavant invitée à modérer son rythme de production de logements dans le cadre du programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Agglopolys qui vient d'être approuvé.

1.2 L'ENJEU DE PROTECTION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

La commune de Chouzy-sur-Cisse possède un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable contribuant à la qualité du cadre de vie de ses résidents avec :

- **un territoire inclus dans le Val de la Loire**, espace inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 au titre des paysages culturels : la vallée de la Loire, soumise au risque d'inondation, est peu urbanisée préservant ainsi les vues sur les espaces naturels et le coteau boisé ;
- **la vallée de la Cisse** qui génère une coulée verdoyante traversant le bourg, bordée de jardins (La petite Hollande..) ou de petites prairies qui renforcent son échelle intimiste. Elle accueille le bourg ancien et un espace de détente à l'ouest du bourg en appui sur un étang ;
- **la forêt domaniale de Blois**, qui s'étend sur 330 ha, joue un rôle prépondérant dans le paysage : sa lisière boisée est perceptible depuis une grande partie du territoire. Elle est sillonnée par un réseau d'allées forestières ouvertes aux promeneurs ;
- **un patrimoine architectural protégé** au titre des monuments Historiques (ancienne abbaye de la Guiche, tombeaux du XIVe siècle, manoir de Laleu) **ou non** (château de Beauséjour, manoir des Rochettes, le prieuré, des Moulins...) qui témoignent de pratiques passées et animent les paysages urbains et ruraux ;
- **des espaces boisés en milieu urbain qui constituent des poumons verts, accessibles ou non, pour les habitants du bourg.**

Malgré l'influence croissante de l'agglomération blésoise, Chouzy-sur-Cisse reste un village au charme tranquille, jouant la carte du tourisme et des loisirs au travers de la mise en valeur de son patrimoine. **La commune conserve en outre une offre en équipement satisfaisante, accueillant la plupart des commerces et services notamment médicaux indispensables au quotidien.**

Tout l'enjeu du développement futur de la commune sera de conserver cette qualité du cadre de vie (mise en valeur des paysages, niveau d'équipements...), **tout en assurant une croissance démographique compatible avec les équipements et structures de la commune.**

1.3 L'ENJEU DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES PAR UNE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Si Chouzy-sur-Cisse est une commune peu agricole (34 % du territoire exploité), l'agriculture contribue toujours à :

- la préservation des paysages : le plateau agricole au nord-ouest, constitué de grandes cultures, offre un panorama sur les paysages alentours, le hameau et la vallée de la Loire ;
- l'activité économique locale avec un certain nombre d'installation d'élevage (centre équestre, écuries de Chouzy, élevage équin) et cinq exploitations agricoles professionnelles.

La commune présente également un potentiel viticole avec deux Appellations d'Origine Contrôlées (AOC), viticoles, identifiées : les AOC Touraine et Crémant de Loire. Si ces appellations ne sont pas aujourd'hui exploitées, la commune fait l'objet d'un projet de réintroduction de la vigne, sur des parcelles non encore gagnées par l'urbanisation, par un producteur hors commune.

Le développement urbain récent de Chouzy-sur-Cisse s'est accompagné de nouvelles contraintes et influences sur les espaces et la profession agricole : les exploitants rencontrent un certain nombre de difficultés dans l'exercice de leur activité (voirie étroite, véhicules en stationnement, aménagements routiers inadaptés au passage des véhicules agricoles...) et l'extension urbaine à l'est du bourg a grignoté des terres viticole et agricole.

L'un des enjeux du développement futur de la commune sera d'assurer le maintien de l'activité agricole, en maîtrisant notamment l'étalement urbain.

1.4 L'ENJEU DE PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Outre leur rôle dans la qualité du cadre de vie des résidents de la commune, les espaces naturels présents sur Chouzy-sur-Cisse présentent une richesse faunistique et floristique qu'il convient de préserver, avec la présence partielle de deux sites NATURA 2000 (la Zone Spéciale de Conservation (ZCS) de la Vallée de la Loire de Mosnes à Travers, la Zone de Protection Spéciale de la Vallée de la Loire du Loir-et-Cher), deux zonages d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux « La Vallée de la Loire : environ de Blois ».

Le rapprochement de ces différents zonages et inventaires met en évidence la grande sensibilité écologique de la vallée de la Loire, ainsi que l'importance des milieux naturels de la vallée de la Cisse et de la forêt de Blois.

L'un des enjeux du développement futur de la commune sera d'assurer un développement communal compatible avec la préservation de ces principaux éléments naturels, et de leur richesse écologique.

1.5 L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

La commune de Chouzy-sur-Cisse est soumise à certain nombre de risques naturels (inondations liées à la Loire et à la Cisse, risque de mouvements de terrains ou de feux de forêts) et techniques (transports de matières dangereuses par route et trains, canalisation de gaz). A ces risques s'ajoutent des nuisances sonores (voie ferrée, RD 952, trafic lié aux activités économiques...) ou olfactives (stations d'épuration, activités agricoles ou artisanales...).

Il convient de prendre en compte ces risques et nuisances lors de l'élaboration du projet communal, afin de minimiser l'exposition de la population et des biens à ces éléments.

2 LA DÉTERMINATION DES BESOINS

2.1 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE LA POPULATION

a Les objectifs de développement démographique

En raison d'une accélération de la production de logements depuis 2005, Chouzy-sur-Cisse enregistre de nouveau une forte croissance démographique (+ 1.1% par an entre 2006 et 2012), si bien que la population municipale 2012 peut être estimée à 1 920 habitants environ. Il a été mis en évidence que **rien qu'avec les projets en cours, la commune de Chouzy-sur-Cisse pourrait gagner pas moins de 140 habitants et compter de l'ordre de 2 060 habitants à l'horizon 2015**. Cela représenterait donc un gain de 200 habitants entre 2009 et 2015, soit un taux de croissance annuelle moyen de + 1.7% par an. Cette réalité dépasse de loin les objectifs formulés par le PLH qui fixe un objectif de production de seulement 40 logements entre 2012 et 2017.

Afin de maîtriser le rythme de développement de la commune, et de retrouver une croissance plus compatible avec le niveau d'équipements communal, un objectif de croissance démographique de 0,4 % par an, à partir de 2015, est affiché dans le PLU, ralentissement très net de la croissance démographique sans toutefois stopper toute évolution de la commune. En effet, une telle croissance annuelle permettrait d'envisager l'accueil de 200 habitants supplémentaires d'ici dix ans, soit un gain de population inférieur à celui des années 1990 (gain de 243 habitants entre 1990 et 1999, pour une croissance annuelle de 1,6 %).

Sur l'ensemble de la décennie future, Chouzy-sur-Cisse connaîtrait par conséquent une croissance démographique moyenne voisine de + 1% par an et accueillerait 2 120 habitants environ à l'horizon 2022.

En dehors des projets connus évoqués ci-avant, la satisfaction de l'objectif démographique nécessiterait **la construction de 55 logements supplémentaires** (dont la moitié pour faire face au desserrement des ménages). La réalisation de ces logements passe par la construction neuve, mais également par un travail sur la vacance. Celle-ci s'est accrue depuis 1999, passant de 5,1% à 8,0% du parc de logements. Concentrée dans le bourg, cette vacance dévalorise la perception du centre-bourg ancien ; cependant, toutes les initiatives communales pour juguler cette hausse ont jusqu'alors échoué.

Calcul du point-mort 2015-2022 :

Besoins en logements démographiques (période 2015/2022) : besoin de 25 logements pour permettre le gain de 60 habitants (sur la base d'un ratio moyen de 2,5 personnes par ménages).

Besoins en logements non démographiques (période 2012/2022) : sur la base d'une diminution du taux d'occupation des logements de 0,07 personne en moyenne (2,27 personnes par ménage en moyenne en 2015 à 2,20 personnes par ménage en 2022), besoin de 30 logements supplémentaires.

2.2 LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Le bourg de Chouzy-sur-Cisse concentre les équipements de la commune, tant administratifs (la mairie, la poste), que scolaires ou récréatifs et culturels (la maison des associations, la bibliothèque, la salle des fêtes, le pôle sportif, le stade, la gare, le plan d'eau) ou techniques (cimetière, station d'épuration...).

Si l'ensemble des équipements répondent aujourd'hui à la demande de la population, la municipalité est consciente que l'apport de nouveaux habitants ne pourra que s'accompagner de besoins supplémentaires en équipements de proximité. Afin d'anticiper cette demande, la municipalité désire réorganiser l'offre en équipements et prévoir son étoffement.

Ainsi, la salle des fêtes serait à transférer de manière à récupérer les locaux en centre-bourg pour les besoins de la mairie et des associations locales, et à installer sur un site facile d'accès tout en minimisant les risques de nuisances sonores pour les riverains.

Concernant les équipements plus techniques, des besoins se font sentir en matière d'accessibilité et de renforcement de leur capacité :

- Les ateliers municipaux, situés en centre-bourg, sont difficiles d'accès ; leur transfert doit être réfléchi.
- Si le fonctionnement des installations d'assainissement collectif est suffisant, l'extension de la station d'épuration doit être anticipée pour faire face à l'accroissement de population envisagée.
- L'assainissement des eaux pluviales présente plusieurs dysfonctionnements nécessitant la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales.

2.3 LES BESOINS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

La question de la gestion des déplacements est importante pour la commune de Chouzy-sur-Cisse. **Le bourg est marqué par une circulation routière importante, en raison de sa localisation à la convergence des deux départementales RD 58 et RD 135.** Si les rues anciennes contribuent au charme du bourg en créant une atmosphère intimiste, elles sont en revanche devenues problématiques pour le passage de camions ou encore d'engins agricoles en raison de voiries étroites, de courbes de giration serrées ou de pose de chicane pour limiter la vitesse. La dégradation de la desserte TER du fait de la réduction du nombre de trains s'arrêtant en gare de Chouzy n'est pas de nature à favoriser le recours aux transports collectifs, dans la mesure où il est aussi rapide de se rendre à Blois en voiture que d'aller prendre le train à Onzain.

En outre, le bourg de Chouzy-sur-Cisse se caractérise par un manque de perméabilité entre les différents pôles d'habitat et d'équipement. En effet, les deux parcs localisés en plein centre du bourg limitent le développement des déplacements piétons et vélos.

Le développement urbain de Chouzy-sur-Cisse va devoir s'accompagner d'une politique de réduction des déplacements automobiles, notamment en favorisant les déplacements à pieds et en vélos dans le bourg, afin de minimiser le recours à l'automobile. En outre, en direction de Blois et Onzain, le transport à la demande peut être une alternative à la voiture individuelle.

2.4 LES BESOINS DANS LE DOMAINE ECONOMIQUE

a L'activité industrielle et artisanale

La commune de Chouzy-sur-Cisse présente une offre en commerces et services de proximité, répondant aux besoins quotidiens de la population (boulangerie, presse-tabac, alimentation-générale, boucherie-charcuterie...), et aux besoins moins courants (auto-école, cabinet d'infirmier...). Afin de maintenir l'attractivité résidentielle de la commune et d'assurer l'animation du bourg, il convient de préserver cette offre.

À cette offre en commerces et services de proximité, s'ajoute une économie industrielle et artisanale, locale : la SA Ligérienne Granulats (carrière), l'usine INNOTHERA (médicaments), garage, maçons, électriciens ...

Il convient de préserver les possibilités d'évolution de ces diverses activités afin d'éviter l'évolution de Chouzy-sur-Cisse vers une commune uniquement résidentielle (indice de concentration d'emplois déjà inférieur à 50). En outre, Innothera figure parmi les principales entreprises à l'échelle d'Agglopolys. Malgré sa situation relativement à l'écart des grands axes de communication, la collectivité doit favoriser son implantation locale indispensable en termes d'emploi.

b L'activité agricole

Comme présenté précédemment, l'activité agricole s'est réduite sur la commune. En raison de son rôle économique et dans la gestion des paysages, il convient de préserver les surfaces agricoles, de maintenir les possibilités d'évolution des exploitations agricoles existantes et de favoriser leur diversification.

c L'activité touristique

Bien équipée en structures de loisirs et de tourisme (plan d'eau, centre équestre, golf...) , la commune de Chouzy-sur-Cisse présente un patrimoine naturel et architectural qui pourrait faire l'objet d'une valorisation supplémentaire à des fins touristiques : des bâtisses anciennes et des grandes propriétés avec jardins pourraient faire l'objet d'une reconversion (hôtellerie, restauration, chalets, cabanes dans les bois...), les itinéraires de randonnées (piétons, cavaliers ou cyclistes) constituent un atout à valoriser...

3 LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 UN DEVELOPPEMENT URBAIN AXE PRINCIPALEMENT SUR LE BOURG

a Des possibilités de densification et de renouvellement urbain

Afin de favoriser la fréquentation des commerces, services et équipements de la commune, de favoriser les déplacements quotidiens à pieds ou en vélo et de restreindre la consommation d'espaces naturels et agricoles, la municipalité a décidé de concentrer le développement urbain futur de la commune sur le bourg de Chouzy-sur-Cisse.

L'enjeu de confortation du bourg étant posé, la Municipalité a tout d'abord cherché à identifier le potentiel de développement au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, afin de limiter le recours à des extensions urbaines sur l'espace agricole et naturel. **Le potentiel sur les parcelles ainsi identifiées est estimé à une dizaine de constructions dans le bourg.**

A été défini comme potentiel de développement, tout espace libre de construction, sans vocation spécifique, desservi par les réseaux et sans difficultés excessives d'accès. Ont ainsi été exclues les fonds de parcelles nécessitant le recours à l'instauration du droit de passage.

Il est bien évident dans l'esprit de la Municipalité que les propriétaires des parcelles concernées peuvent désirer les redécouper pour y bâtir une construction nouvelle, même avec un droit de passage (problèmes financiers, jardin devenu trop grand à entretenir...). Cette possibilité ne sera pas systématiquement exclue règlementairement, car elle contribue à la densification de l'espace et à limiter la consommation de terres agricoles. Mais il s'agit a priori de parcelles qui feront l'objet d'une forte rétention foncière et donc peu pertinentes à comptabiliser entièrement dans les possibilités de développement. N'ont pas été intégrés les secteurs exposés au risque naturel d'inondation ou concernés par des passages d'eau dans le plateau de la Champagne en direction de la vallée de la Cisse.

Plus particulièrement **un site de densification à vocation d'habitation** a été identifié : **le secteur de la Robardière (0,5 ha)**, au long de l'avenue des Beaumont, qui a pour atout d'être situé au sein du tissu urbain, à moins de 200 m du groupe scolaire. En raison de sa proximité avec le vallon de la Cisse, l'intégration paysagère de ce secteur a fait l'objet d'une recherche particulière :

- afin de préserver l'ambiance paysagère du vallon, les sorties directes sur l'avenue des Beaumonts au nord sont interdites et quelques arbres existants seront conservés ;
- le boisement existant au sud-est sera préservé ;
- et les fonds de jardins seront implantés dans la pente de manière à préserver l'ambiance paysagère de vallée face au Moulin Neuf.

Le site actuel des ateliers techniques municipaux présente un potentiel de renouvellement urbain à vocation d'habitat, suite au transfert à venir des ateliers. Néanmoins, étant concerné par l'atlas des zones inondables de la vallée de la Cisse, la valorisation de cet espace reste tributaire de l'avancement des réflexions en matière de prise en compte des risques naturels.

L'optimisation du potentiel au sein du bourg passe également par une lutte contre la vacance. La commune est à l'écoute de toute initiative ; néanmoins les incitations fiscales mises en œuvre jusqu'alors n'ayant pas donné de résultats concluants, la mobilisation des logements vacants espérée dans la décennie à venir n'a pas été chiffrée.

Plus globalement, la volonté communale est d'adapter les surfaces destinées à l'urbanisation, à la satisfaction des besoins en supprimant les dispositions règlementaires définies au POS qui contribuent à limiter la densification du bourg.

La volonté désormais est de promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes, de telle sorte que la densité moyenne des opérations futures se rapproche de 15 logements à l'hectare en moyenne, soit du double au tiers supérieur des densités observables dans les autres lotissements réalisés jusqu'à maintenant sur la commune.

b Des hameaux densifiables

La commune de Chouzy-sur-Cisse présente de nombreux hameaux de grande taille, qui se sont développés suite à une logique « d'urbanisme des réseaux ». La volonté communale est de reconnaître l'enveloppe d'urbanisation des hameaux existants (Le Pont Bourdon, Les Chambrons, La Morandière, Villesavoir...), afin de permettre l'évolution des constructions existantes. Dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles, la municipalité affiche la volonté de permettre le comblement des dents creuses des hameaux existants, afin de favoriser la densification des espaces urbains de la commune.

Plus particulièrement, **le secteur du Poirier Vert à Villesavoir constitue une opportunité de densification**. Il s'agit d'un espace enclavé au sein de l'urbanisation, délaissé par l'agriculture.

La frange du site avec l'espace agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une haie champêtre, au long du chemin du Poirier Vert. Ce dernier assure en effet la transition entre le hameau et le plateau agricole. Un cheminement doux en direction du chemin devra également être aménagé. Pour conserver le caractère rural du chemin du Poirier Vert, la desserte automobile du secteur se fera par la route de Villesavoir, au sud.

Au total, une trentaine de logements supplémentaires pourrait être réalisée, entre l'urbanisation linéaire en pied de coteau au long de la route d'Onzain, et les hameaux de Villesavoir, le Tertre, la Morandière, le Pont Bourdon, la Fosse aux Poissons, le Pont du Diable et la Petite Ganguillonnière / Bel-Air. Considérant la rétention foncière existante sur ces sites (environ 30 % des terrains), qui fait que des terrains urbanisables depuis longtemps ne l'ont toujours pas été, on estime à seulement une vingtaine le nombre de logements effectivement réalisables dans les hameaux.

c Des extensions à vocation d'habitat nécessaires

Le potentiel d'urbanisation identifié dans le bourg et les hameaux (dents creuses, renouvellement urbain) ne représente qu'un peu plus de la moitié des besoins en logements pour la prochaine décennie, soit une trentaine de logements. Le recours à une extension de l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine existante est alors nécessaire pour réaliser les vingt-cinq logements restants, soit un besoin d'un peu moins de 2 ha supplémentaires. La Municipalité prend le parti de le prévoir sous forme d'aménagement d'ensemble, afin d'aboutir à des greffes urbaines de qualité et fonctionnelles.

Plusieurs sites ont été étudiés au cours de l'élaboration du PLU :

- Le Vau Renard, dans le prolongement du lotissement du Clos des Beaumonts : priorité de la commune, ce secteur n'a pas été retenu en raison des avis défavorables formulés par certains services de l'Etat et les réserves exprimées par la Chambre d'agriculture et l'INAO,
- Villeneuve : proposé comme alternative au Vau Renard par la DDT, ce secteur n'a pas été retenu par la commune car directement tourné vers Blois et contraire à l'objectif municipal de maintien d'une animation dans le bourg,
- En dernier recours, le choix s'est finalement porté sur le secteur de la Fourmilière, en épaissement du hameau du Tertre : secteur situé hors zone inondable, dans un secteur de moindre sensibilité paysagère (à l'arrière des habitations du Tertre), au sein d'un hameau proche du bourg et favorisant la fréquentation de ce dernier au moyen notamment de liaisons douces au travers de l'espace de détente et de loisirs de l'entrée ouest du bourg.

Cette réserve foncière, d'une superficie de 2.9 ha, présente un potentiel de 45 logements supplémentaires (sur la base d'un ratio de 15 logements/ha), soit davantage que le besoin résiduel exprimé de 25 logements environ.

Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'issue du bilan de 3 ans du PLH, lorsqu'il aura été constaté que la commune de Chouzy aura réalisé plus de logements que prévu et qu'il sera nécessaire de modifier les objectifs de production par commune pour permettre à la commune de conserver son dynamisme et un bon fonctionnement des équipements publics, s'il est bien constaté une rétention foncière importante au sein des zones urbaines et seulement si l'extension du réseau collectif d'assainissement au hameau du Tertre est effective.

3.2 LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE : UNE EXTENSION INDISPENSABLE, UN PATRIMOINE ET DES ESPACES AGRICOLES A PRESERVER

Le maintien d'une activité économique locale passe par la conservation des possibilités de développement des entreprises présentes. À cette fin, un secteur d'extension a été identifié pour le site du laboratoire pharmaceutique INNOTHERA, premier pourvoyeur d'emplois de la commune, et une des principales entreprises du blésois.

Afin de permettre dans un premier temps l'achèvement de la mise aux normes de l'usine de fabrication de médicaments, et dans un second temps, lui permettre de faire face à des besoins d'extension et prévenir un possible transfert de cette unité dans les Vosges, sur l'autre site de production en France de l'entreprise en cas de disponibilité foncière insuffisante, il est proposé de maintenir en zone destinée aux activités industrielles la parcelle déjà propriété de l'entreprise située aux abords du site de production, de l'autre côté de la route de la Champagne.

Toutes les activités économiques ne présentant pas obligatoirement un caractère incompatible avec la proximité d'habitations, le projet communal met en avant la volonté de conforter l'activité artisanale, commerciale et de services, en encourageant la mixité fonctionnelle au sein du bourg, afin de renforcer son rayonnement sur le territoire rural. En recherchant une mixité fonctionnelle des espaces (proximité d'habitats, d'équipements et d'activités économiques), le projet communal cherche également à limiter les déplacements automobiles, sources de nuisance et de pollution.

La préservation de l'offre existante en commerces et services de proximité en centre-bourg passe par l'accueil privilégié de population dans le bourg, à proximité de ces structures, afin de favoriser leur fréquentation. Cela passe également par une lutte contre la vacance, qui contribue à dévaloriser le cadre de vie et la perception du bourg.

Outre le maintien et le développement de l'économie commerciale, artisanale et industrielle, **le maintien d'une économie locale passe également par la préservation du potentiel agricole de la commune.** Or cela passe non seulement par la préservation des terres exploitées ou à fort potentiel (*cf.* chapitre ci-dessous « Des mesures de protections en faveur des espaces agricoles »), mais également par :

- le maintien des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles ;
- la diversification potentielle de l'activité agricole sur le plan touristique, en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) ;
- le fait d'encourager la transmission de exploitations agricoles restantes, voire l'installation de nouvelles, en jugulant la spéculation aussi bien sur le bâti que sur le foncier ;
- le fait de favoriser l'émergence de nouvelles formes de production et d'une agriculture de proximité dans le val, notamment dans la partie délaissée par l'agriculture (entre la levée et la voie).

Si l'activité touristique existe déjà sur la commune, la volonté communale est de conforter cette activité, qui permet de valoriser le patrimoine naturel et architectural de la commune, tout en le respectant. **À cette fin, le projet de territoire affiche la volonté d'encourager la valorisation touristique des grandes propriétés** bâties et de leurs parcs (hôtellerie, restauration, salle de séminaires, chalets, cabanes dans les parcs...), **ainsi que le reste du patrimoine bâti existant** (hébergement touristique).

Afin de favoriser la fréquentation de la commune et d'offrir une offre élargie en activité de loisirs pour les résidents, la municipalité a décidé de préserver la quiétude des itinéraires de randonnées existants, ceci en maîtrisant l'étalement urbain et en incitant à la réduction des déplacements automobiles sur la commune.

3.3 LE HAUT DE COTES : UNE EXTENSION URBAINE INDISPENSABLE AU MAINTIEN D'UNE OFFRE PERTINENTE EN EQUIPEMENTS

Afin de répondre au besoin d'un nouveau site d'accueil pour la salle des fêtes, une extension est prévue au niveau du secteur du Haut de Côtes. En effet, l'installation de cet équipement doit répondre à des besoins parfois antinomiques : le site doit à la fois être assez proche du bourg pour permettre son accès à pied ou à vélo lors des manifestations locales, permettre un stationnement suffisant, et en même temps être implanté de telle manière que les nuisances sonores soient restreintes pour les habitants les plus proches. Aucun site de densification identifié dans le bourg ne permet de répondre à l'ensemble de ces points. Situé à la frange sud-est du bourg, le site de Haut de Côte (Pressoir Berry) regroupe ces différentes caractéristiques, tout en présentant l'avantage d'être localisé en dehors des secteurs à risque d'inondation.

Le site du Haut des Côtes constitue également une opportunité pour accueillir les nouveaux ateliers techniques communaux : situé en limite du bourg, au long d'une voirie communale aisément praticable par les véhicules techniques, ce site est facile d'accès.

À la fois proche de la majorité des espaces résidentiels du bourg, ce qui peut laisser espérer un accès à pied, et facile d'accès par les départementales RD 58 et RD 952, le site du Haut de Côtes présente un intérêt pour l'installation d'une aire de covoiturage, en réemploi d'une aire de stationnement utilisée le plus souvent en dehors des horaires de travail (cf. chapitre suivant sur la prise en compte des risques et des nuisances).

3.4 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

La volonté de préserver les personnes et les biens, des risques et des nuisances, à irriguer les réflexions sur le projet de territoire, en **préservant de toute nouvelle urbanisation les champs d'expansion des crues de la Loire et du Cisse**, et en limitant l'accueil de population nouvelles dans les secteurs exposés aux crues et dans les zones de dangers aux abords de la canalisation de gaz.

La question de la sécurité routière est particulièrement importante pour la commune de Chouzy-sur-Cisse, en raison du trafic sur les deux départementales traversant le bourg et d'un développement urbain important au long des différents axes de transport. Afin d'intégrer cette question, le projet de territoire affiche la volonté de :

- mettre fin aux extensions urbaines linéaires au long des axes les plus roulants ;
- privilégier l'accueil de population nouvelle au niveau du bourg, dans la continuité des liaisons douces existantes ;
- prévoir l'aménagement de certains carrefours pour en sécuriser les traversées.

Concernant le risque sismique et les risques de mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des argiles, ils n'ont pas contribué à rendre des secteurs inconstructibles, dans la mesure où ils peuvent être prévenus par le recours à des techniques de construction adapté.

Leur prise en compte passe donc par un rappel de la réglementation applicable en la matière et par une invitation à prendre les mesures nécessaires pour en minimiser les conséquences lors d'une construction.

La prise en compte des nuisances liées aux équipements, activités artisanales, industrielles et économiques s'est traduite par la volonté de préserver le développement de l'urbanisation aux abords des exploitations agricoles, et d'implanter la nouvelle salle des fêtes, en limite du bourg afin de minimiser les nuisances sonores et olfactives.

La prise en compte des risques et des nuisances liées au trafic automobile s'est traduite par **la volonté de promouvoir des déplacements alternatifs à l'automobile au sein du bourg** avec l'aménagement de nouvelles liaisons douces sécurisées et en privilégiant l'accueil de population nouvelle à proximité ou à distance raisonnable des équipements, notamment le pôle d'équipements du Grand Clos.

En l'absence de transport en commun crédible en direction de Blois, **le projet de réduire les déplacements automobiles passe par la valorisation des aire de stationnement du futur pôle d'équipements du Haut des Côtes, en tant qu'aire de covoiturage la semaine.** En effet, le fonctionnement de ce futur pôle d'équipements (salle des fêtes et ateliers municipaux) fait que la fréquentation liée à ces activités devrait plutôt se faire le soir en semaine et le week-end (location de la salle, manifestations...) laissant ces parkings libres en journée pour du covoiturage.

3.5 DES MESURES DE PROTECTION EN FAVEUR DES ESPACES AGRICOLES

Dans un souci de protection de la capacité agricole de la commune, la municipalité s'est intéressée à la protection des espaces agricoles. Elle a fait le choix de préserver de toute urbanisation, les surfaces valorisées par l'agriculture, notamment la Plaine des Rançons, la vallée de la Cisse, le val entre la route d'Onzain et la ligne de chemin de fer, ainsi que l'ilot de la Champagne/Les Argençons, entre le bourg et la forêt domaniale.

De manière générale, la volonté communale est de préserver les espaces agricoles par une maîtrise du développement urbain et un frein au développement urbain linéairement aux axes de transports, afin de :

- prévenir l'enclavement de parcelles agricoles dans l'urbanisation qui pourrait sur le long terme conduire à leur délaissement ;
- préserver la quiétude des sites d'exploitation agricole en limitant l'installation de tiers non agricoles dans leurs abords ;
- en contenant la satisfaction des besoins en développement de la commune à des parcelles actuellement délaissées par l'agriculture, évoluant vers la friche ;
- en préservant les terroirs viticoles AOC, à l'exception d'un prélèvement modéré au niveau du Haut des Côtes, destiné à un futur pôle d'équipements ;
- en affirmant le maintien des coupures d'urbanisation existante ;
- en n'admettant pas d'habitations nouvelles en dehors des enveloppes d'urbanisation actuelle des hameaux.

Plus globalement, la volonté communale de recentrer l'urbanisation dans les enveloppes urbaines, afin de minimiser les besoins en extension, de favoriser des formes urbaines plus compactes et plus denses (une moyenne de 15 logements à l'hectare dans les futurs lotissements), contribue à la préservation des espaces agricoles de la commune.

3.6 DES MESURES DE PROTECTION EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE

La Municipalité s'est intéressée à la protection des trames vertes et bleues à l'échelle de la commune. Cette trame est composée de massifs boisés regroupant la forêt domaniale de Blois et ses relations avec le val de Loire, notamment via le vallon de la Cisse. La vallée de la Loire regroupe à elle-seule une grande richesse de milieux naturels. La protection de ces espaces naturels passe par :

- la protection des sites NATURA 2000 de la vallée de la Loire ;
- la protection du noyau de biodiversité que constitue la forêt domaniale ;
- la préservation des corridors écologiques entre la forêt domaniale et le val de Loire, en limitant le développement urbain en lisière de forêt et en préservant des coupures d'urbanisation, notamment au long de la route du Rain de la Forêt.

Plus globalement, la volonté communale de recentrer l'urbanisation dans les enveloppes urbaines, afin de minimiser les besoins en extension, de favoriser des formes urbaines plus compactes et plus denses (une moyenne de 15 logements à l'hectare dans les futurs lotissements), contribue à la préservation des espaces naturels de la commune.

La réalisation de divers bassins de rétention des eaux pluviales contribue également à la préservation des milieux naturels en évitant la saturation du réseau d'assainissement, et au final en limitant le risque de pollution du milieu naturel.

4 LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N).

4.1 LA MAITRISE DE L'URBANISATION DIFFUSE ET LA GESTION DES GRANDES « DENTS CREUSES »

Le bourg de Chouzy-sur-Cisse et les hameaux de Villesavoir, la Masnière, le Tertre, Bel Air/La Petite Ganguillonnière, La Pinsonnière, Le Pont du Diable, la Fosse aux Poissons, La Morandinière, les Chambrons et le Pont Bourdon constituent des espaces urbanisés relativement conséquents, et également bien desservis par les réseaux. C'est pourquoi le choix a été fait de reconnaître une zone urbaine mixte (à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités), nommée « U » sur ces secteurs.

La zone U est strictement limitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit et dans le prolongement des constructions déjà existantes. Elle tient compte des permis de construire ou des certificats d'urbanisme acceptés. L'implantation de constructions nouvelles ne peut donc s'effectuer qu'au sein des dents creuses.

Le centre-bourg ancien de Chouzy-sur-Cisse présentant une qualité du tissu ancien méritant d'être préservée, un secteur urbain spécifique, nommé « UA » a été créé pour tenir compte de leurs spécificités architecturales (hauteur des constructions, matériaux...), de leurs spécificités d'implantation des constructions (alignement des voies et sur limites séparatives), et des densités. **Les extensions plus récentes, ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques, ont été incluses dans un secteur urbain spécifique « UB »**. Si les hameaux regroupent de nombreuses constructions anciennes, l'organisation actuelle du tissu urbain ne permet pas d'y identifier un centre ancien similaire à celui du bourg, d'où leur classement en « UB ». Afin d'identifier les secteurs où la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire, l'extension du réseau collectif d'assainissement n'étant pas prévue, un sous-secteur « UBa » a été créé sur les hameaux concernés.

Concernant les fonds de jardins, il a été fait le choix de les inclure en zone U (UA ou UB), car ils ne constituent plus un espace agricole et n'ont donc pas de justification à être classés en zone A. Il aurait pu être fait le choix de les classer en zone naturelle afin de ne garder qu'une bande constructible de part et d'autre des voies. Mais ces espaces ne revêtant pas d'intérêt écologique particulier, il semblait plus opportun à la Municipalité d'y permettre une éventuelle densification, profitable à une gestion économe des espaces agricoles.

Seules exceptions à cette règle : les fonds de jardins des quelques maisons où la densification risque d'entraîner une urbanisation en drapeau. L'objectif étant d'interdire seulement toute nouvelle construction à vocation de logements, **un secteur naturel Na a été défini pour permettre la seule réalisation d'annexes aux maisons existantes** (abris de jardin, piscine ...).

4.2 LA DELIMITATION DU SECTEUR D'EXTENSION DE LA FOURMILIERE

La Fourmilière constitue un secteur de grande ampleur, en épaisseur du hameau du Tertre, sur des terres agricoles. Il ne peut donc être classé en zone urbaine. En outre, en raison de l'insuffisance des réseaux à la périphérie immédiate de la zone (absence pour l'instant du réseau collectif d'assainissement) et de la nécessité d'attendre le bilan du PLH à mi-parcours conformément à l'avis exprimé par Agglopolys, ce secteur a été classé en zone à urbaniser à vocation d'habitat « 2AUh », ne pouvant être urbanisée immédiatement.

4.3 LE SECTEUR D'EXTENSION DU HAUT DES COTES

Le secteur du Haut des Côtes, destiné à accueillir la salle des fêtes et les ateliers municipaux, a été classé en zone à urbaniser destinée à l'accueil d'équipements publics uniquement, en raison de sa localisation en extension du bourg, sur des terres agricoles. Au regard de la capacité des voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à desservir les constructions à y implanter, son classement en zone immédiatement urbanisable à l'approbation du PLU est possible.

4.4 DES ZONES SPECIFIQUES POUR L'ACCUEIL DE CERTAINES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les zones urbaines des hameaux et du bourg peuvent accueillir des constructions nouvelles à usage artisanale, à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate des habitations. Il s'agit ainsi de permettre le développement des activités existantes et de ne pas entraver l'installation de nouvelles, dans un souci de mixité des fonctions.

Conformément au parti d'aménagement retenu, des secteurs ont été créés, permettant notamment le confortement de l'activité touristique sur la commune :

- un secteur « Ui » identifiant l'emprise importante représentée par l'entreprise INNOTHERA, une des principales entreprises à l'échelle d'Agglopolys, identifiant les surfaces déjà occupées par l'entreprise entre les locaux de production (extension récente de 4 000 m² de surface), les aires de stationnement et les ouvrages liés à l'activité ;
- un site « 2AUi » est destiné au besoin éventuel de confortement de l'activité économique INNOTHERA, implantée route de la Champagne. Ce secteur est conservé en réserve foncière en l'absence de projet immédiat, de manière à ne pas contrarier un gros employeur local, qui a déjà fait l'acquisition de cette réserve foncière ;
- un secteur « Nt » identifiant les grandes propriétés qui pourraient faire l'objet d'une valorisation touristique (cf. paragraphe suivant).

4.5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel : la forêt domaniale de Blois, le lit endigué de la Loire et des secteurs boisés du lit majeur, et certaines parties du coteau boisé de la Loire et de la vallée de la Cisse.

Néanmoins, plusieurs occupations des sols existant en zone naturelle, nécessite une adaptation règlementaire afin de leur permettre de se maintenir (activité économique ou touristique, équipements, habitations...). A cette fin, différents secteurs ont été définis et sont présentés dans les paragraphes suivants.

a Secteur « Na »

Afin de restreindre l'urbanisation de second rang qui pourrait avoir lieu dans certains secteurs du bourg et des hameaux, un secteur naturel « Na » a été délimité, identifiant les fonds de parcelles bâties du bourg, de la Fosse de Poisson, et du Tertre où seules les annexes à l'habitation implantées au sein de l'unité foncière peuvent être autorisées.

En effet, il s'agit, dans le cas du bourg, de fond de parcelles en limite avec l'espace naturel, au long de l'avenue des Beaumonts, où un développement d'une urbanisation de second rang ne pourrait que conduire à une multiplication importante des accès individuels sur l'avenue et donc à une certaine insécurité routière. Ce serait en outre rapprocher de manière importante l'urbanisation du vallon de la Cisse, pouvant remettre en cause la coulée verte au nord du bourg ; en outre, la topographie des lieux ne permet pas d'envisager un raccordement gravitaire au réseau collectif d'assainissement du bâti en second rang.

Concernant la création d'un secteur Na dans les hameaux, il s'agit de ne pas autoriser une densification excessive de ces espaces urbains, qui pourrait contribuer à une dispersion de la population. L'urbanisation des parcelles identifiées en secteur Na aurait également contribué à rapprocher les constructions des espaces agricoles avec les risques de conflits en découlant.

La définition d'un secteur Na permet ainsi de définir une zone tampon entre les espaces agricoles et naturels et l'urbanisation, tout en permettant une évolution des habitations déjà existantes.

b Secteur « Ne »

Présentant un intérêt écologique, pouvant faire l'objet d'une valorisation touristique ou récréative, les plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière sont situés en secteur naturel, au sein du lit endigué de la Loire. Afin de permettre un aménagement à vocation de loisirs et de détente, sans remettre en cause l'intérêt écologique du site, la municipalité a décidé d'identifier un secteur « Ne » adapté.

c Secteur « Nh »

L'espace naturel est pastillé d'écarts habités, regroupant souvent des constructions anciennes. La Municipalité a jugé nécessaire de ne pas bloquer tout développement des constructions existantes, afin de permettre une adaptation du bâti aux besoins de ses occupants (création d'une véranda, d'une piscine, d'un garage, modification des ouvertures...). En outre, elle a jugé nécessaire, pour la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural, d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien.

C'est pourquoi les écarts, disséminés dans la zone N et n'ayant plus de liens avec l'activité agricole, sont identifiées par un secteur Nh. Cette sectorisation leur permet une évolution modérée sous conditions (extension, changement de destination, construction d'annexes à l'habitation, abris d'animaux non clos). La délimitation s'arrête aux limites de propriétés occupées par les jardins afin de ne pas empiéter sur de l'espace naturel et forestier.

d Secteur « Nj »

À proximité du bourg, entre deux bras de la Cisse, se situent divers jardins potagers exploités par particuliers. **Afin de préserver ce caractère nourricier, la Municipalité a décidé de ne pas faire obstacle aux aménagements d'abris de jardin, d'où la définition d'un sous-secteur Nj**, sous réserve que ces abris soient d'une superficie inférieure à 6 m². Afin de favoriser, une telle utilisation du sol, un secteur Nj a également été identifié sur des parcelles aux abords du cimetière. En raison de la proximité avec leur proximité avec le bourg et de la qualité des sols, ces parcelles présentent un intérêt pour la création de jardins potagers.

e Secteur « Nl »

Les activités à vocation sportive, de détente ou de loisirs, comme le plan d'eau communal, le stade, le golf ou le camping, demandent des structures spécifiques (bloc sanitaire, vestiaire...) et ont des besoins en développement, (mise aux normes sanitaires, accroissement des capacités d'accueil du camping...).

Afin de maintenir ces structures, éléments d'attractivité résidentielle ou du cadre de vie et éléments économiques, la municipalité a identifié un secteur « Nj » spécifique, destiné à l'accueil et à l'évolution de telles activités.

f Secteur « Nn »

L'espace naturel de la commune accueille des équipements ou des services d'intérêts collectifs qui ne peuvent être implantés en milieu urbain, en raison des nuisances qu'ils peuvent générer : la station d'épuration, la déchèterie, le poste électrique.

Afin de permettre le maintien et l'évolution de ces structures, la municipalité a identifié un secteur « Nn » spécifique, destiné à l'accueil des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure.

g Secteur « Nt »

Au sein de l'espace naturel se trouvent de grandes propriétés bâties aux lieux-dits Laleu, La Guiche La Masnière, L'Isle-Vert, Le Tertre. Celles-ci regroupent un patrimoine bâti ancien de qualité, entouré de parcs, qui mériterait de faire l'objet d'une valorisation touristique (hébergement, restauration...).

À cette fin, la municipalité a défini un secteur « Nt », identifiant ces grandes propriétés, où les changements de destination à des fins commerciales (hôtel, restaurant, réception) sont autorisées, sous de multiples réserves afin de ne pas compromettre la qualité du bâti et le caractère naturel des environs (emprise au sol des extensions modérée, distance maximale au bâti existant à respecter dans le cas des annexes...).


4.6 LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le reste de l'espace rural est classé **en zone agricole, nommée « A », reconnaissant ainsi la valeur économique et agronomique des terres, et permettant le développement des exploitations agricoles.** Il s'agit essentiellement :

- des parcelles comprises entre la voie ferrée et la route départementale RD58, à l'ouest et à l'est du bourg ;
- du plateau agricole nord, compris entre la forêt domaniale de Blois à l'est et le bois de Rançon à l'ouest ;
- les terres agricoles à l'est et au nord du bois de Rançon ;
- l'enclave agricole de la Champagne, à l'est, entre le bourg et les hameaux de Vau-Renard et de la Fosse aux Poissons ;
- l'enclave agricole de la Butte de Carthage et de La Grande Ganguillonnière, comprise entre les hameaux de La Pinsonnière et de La Petite Ganguillonnière.

L'espace agricole est pastillé d'écarts habités, regroupant souvent des constructions anciennes. La Municipalité a jugé nécessaire de ne pas bloquer tout développement des constructions existantes, afin de permettre une adaptation du bâti aux besoins de ses occupants (création d'une véranda, d'une piscine, d'un garage, modification des ouvertures...). En outre, elle a jugé nécessaire, pour la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural, d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien.

C'est pourquoi les écarts, disséminés dans la zone A et n'ayant plus de liens avec l'activité agricole, sont identifiées par un secteur Ah. Cette sectorisation leur permet une évolution modérée sous conditions (extension, changement de destination, construction d'annexes à l'habitation, abris d'animaux non clos). La délimitation s'arrête aux limites de propriétés occupées par les jardins afin de ne pas empiéter sur de l'espace naturel et forestier.



**Partie 4 :
LES MOTIFS DES
LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DES SOLS
APPORTÉES PAR LE
RÈGLEMENT**

1 LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES, LA NOMENCLATURE DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CREES

1.1 LES MESURES REGLEMENTAIRES COMMUNES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures règlementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés et des zones 2AUh et 2Aui dont le règlement sera rédigé au moment de l'ouverture à l'urbanisation des sites concernés.

Article 3 : il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Article 4 : il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, a, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains.

Article 5 : cet article est règlementé de manière à encourager la densité. Aucune superficie minimum n'est imposée, du moment que, si la parcelle est en assainissement non collectif, le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur dans un objectif de protection de la ressource en eau.

Articles 6 et 7 : ces articles sont règlementés de manière à encourager la densité. Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées.

Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Enfin, il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

Articles 8 et 9 : ces articles ne sont pas règlementés en zone urbaine UA et UB, dans un souci de ne pas compromettre la densification des espaces. En secteur naturel et agricole, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, est règlementé (article 8), afin de ne pas accentuer l'effet de mitage de l'espace rural.

Article 10 : à l'exception des constructions à usage agricole et des bâtiments en zone d'activité Ui, la hauteur maximale à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 6 m, soit un rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Il est possible de déroger à la règle lorsqu'une construction existante ayant une hauteur à l'égout supérieure doit être étendue, ceci afin de ne pas compromettre la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une habitation. La hauteur maximale autorisée pour l'extension est alors celle du bâtiment existant. La densification de l'espace recherchée dans le bourg peut passer par des constructions à étage de type logements intermédiaire (deux logements individuels l'un sur l'autre sans partie communes).

Du fait des caractéristiques techniques et fonctionnelles des constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions.

Article 11 : l'article 11 est rédigé de manière à :

- d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, extension, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale locale,
- et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'éco-construction) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de construction de Bâtiments Basse Consommation et, dès 2020 de bâtiments à énergie positive.

Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, les matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat de la construction, et l'implantation des panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter la composition et le volume de la construction sur laquelle ils reposent.

Il n'est en revanche pas fixé de conditions particulières pour les pans des toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² en zone UA et à 15 m² en zone UB, leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit et sans forcément de toiture en ardoise comme préconisé pour les autres constructions. Néanmoins, il est demandé que leur couverture présente un aspect mat et une teinte sombre de manière à s'intégrer avec les toitures des autres constructions.

Les vérandas et les abris de piscine constituent des éléments fréquents d'extension ou de modification d'une habitation et participent tout autant à la qualité des paysages urbains et à l'harmonie des constructions que les couleurs des façades et toit. Leur réglementation vise à l'intégration harmonieuse de ces constructions avec le volume de la construction principale.

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. La réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple.

Article 12 : la rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Article 13 : il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère.

Article 14 : le COS n'est pas règlementé afin de ne pas compromettre la densification de l'espace.

Les paragraphes qui suivent rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU, et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

1.2 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UA

La zone urbaine, dite zone « U » correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour permettre les constructions à implanter. Ce secteur se différencie en trois secteurs : la zone UA, la zone UB et la zone UI.

a Caractère de la zone « UA »

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services, activités artisanales et équipements.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation ainsi que d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

b Spécificités réglementaires

Articles 1 et 2 : ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations : industrie, exploitations agricoles ou forestières nouvelles, activités artisanales sources de nuisances, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Afin de restreindre l'exposition aux risques d'inondations liées à La Loire, il est rappelé que les dispositions du Plan de Prévention des risques naturels d'inondation de la Loire sont à respecter dans les secteurs identifiés au plan figurant en annexe du dossier de PLU.

Il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur la commune et soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture afin d'en maîtriser l'aspect, dans les espaces urbanisés les plus stratégiques en termes d'image de la commune.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°, et représenté sur le document graphique 4.b, doivent être précédés d'un permis de démolir, afin de protéger des éléments patrimoniaux contribuant à l'animation des paysages.

Article 5 : le périmètre du secteur UA étant intégralement desservi par l'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire.

Article 6 : afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain ancien, l'alignement de tout ou partie des constructions nouvelles est imposé, dans le souci de préserver la continuité visuelle du bâti. Des exceptions sont possibles dans le cas de bâtiments annexes, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs en raison de leurs caractéristiques techniques, lorsqu'un mur de clôture de 1,80m (hauteur d'homme) existe déjà, et dans le cas d'une intervention sur un bâtiment déjà existant.

Article 7 : afin d'éviter les délaissés de terrain inaccessibles qui ne peuvent être entretenus correctement, une distance minimum de 2 m est demandée par rapport aux limites latérales si la construction n'est pas implantée sur les deux limites séparatives.

Article 11 : afin de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel du bourg, les bardages métalliques sont interdits en façades. Pour cette même raison, le bardage bois n'est permis que s'il rappelle la teinte des enduits

traditionnels, ou à défaut conserve sa teinte naturelle ou rappelle l'aspect du bois vieilli. L'objectif est de conserver un aspect extérieur satisfaisant pour les façades, qui s'accorde avec l'architecture traditionnelle.

Les modifications apportées aux constructions anciennes, notamment pour répondre aux exigences de confort moderne, doivent rester discrètes pour préserver le caractère traditionnel du tissu urbain, avec le respect de l'ordonnement des façades (respect de la taille et de la répartition des ouvertures, dissimulation des volets roulants, conservation des volets extérieurs d'origine, utilisation de couleurs traditionnelles, couverture, lucarnes à deux pans...) et de la volumétrie (pente des toits, taille, répartition et intégration des lucarnes et châssis de toit, implantation des panneaux solaires...).

Dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente aux constructions traditionnelles, des dispositions similaires sont à respecter, pour garantir leur intégration dans le paysage urbain.

Une exception à cette dernière règle est faite pour les toitures dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine (construction neuve ou extension d'un bâti ancien), afin de permettre une meilleure articulation des volumes et le de favoriser le recours aux techniques plus respectueuses de l'environnement.

Quel que soit le type de construction, il est demandé une intégration harmonieuse des vérandas par rapport au volume de la construction principale et une inspiration du bâti traditionnel, afin de garantir leur intégration dans le paysage urbain. La même volonté a guidé les règles imposées aux couvertures des vérandas ou abris de piscine.

Dans un souci de meilleure intégration dans le paysage, la hauteur du mur de clôture sur la voie ne peut être supérieure à 2m, pour éviter un effet visuel de « couloir », peu qualitatif pour le piéton. Son aspect devra respecter les enduits traditionnels ou être pierre appareillées afin de garantir une cohérence visuelle avec le tissu ancien. Afin de conserver ces éléments du patrimoine bâtis, les murs anciens peuvent être restaurés ou reconstruits à l'identique. Afin de s'intégrer dans le paysage, la hauteur des murs bahuts et des murs pleins est restreinte aux hauteurs observables dans le tissu ancien.

Moins visibles de l'espace public, les clôtures en limite séparative sont soumises à des règles moins strictes : la hauteur maximale de 2m et, pour des raisons esthétiques, l'utilisation de plaques de béton, hors soubassement, est interdite.

Article 12 : Afin d'inciter à l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture individuel (objectifs de gestion des déplacements et de lutte contre l'émission de gaz à effets de serre), il est imposé un aménagement destiné au stationnement des vélos dans le cas de toute nouvelle construction accueillant du public. En outre, il est exigé que le stationnement soit proportionné à la destination, l'importance et la localisation de la construction, en dehors de la voie publique.

Mais, le bourg ancien se caractérise par la présence d'un front bâti, en alignement des voiries, qui peut rendre difficilement l'aménagement du stationnement. Afin de favoriser la réappropriation du bâti ancien en centre-bourg et l'installation ou le maintien des commerces, il peut être fait exception à cette règle dans le cas d'activités commerciales ou dans le cadre d'un changement de destination, à la condition que des raisons d'ordres techniques ou architecturales empêchent de réaliser ces stationnements.

Article 13 : Dans un souci de préserver la qualité du cadre de vie des habitants, il est demandé que les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement de plus de dix véhicules fassent l'objet d'un aménagement paysager (plantation, espaces verts ou jardins). Cette règle permet de conserver une certaine

unité du bourg par l'intégration paysagère des aires de stationnement de grande ampleur, et des abords des constructions (risques de délaissés peu qualitatifs, évoluant vers la friche...).

Afin de répondre au souci de préserver la qualité des paysages urbains et le patrimoine naturel de la commune, le parc entre la rue des Bordes et la rue de La Poste est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° pour son rôle paysager (aspect visuel, poumon vert...). Des interventions ponctuelles peuvent être autorisées sur ce parc (abattage de quelques sujets pour des raisons sanitaires, une extension de construction, construction d'un abri de jardin...), à la condition de répondre à des mesures compensatoires, afin de garantir le caractère arboré du site et la qualité des paysages urbains.

1.3 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UB

La zone urbaine, dite zone « U » correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour permettre les constructions à implanter. Ce secteur se différencie en trois secteurs : la zone UA, la zone UB et la zone UI.

a Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions contemporaines du bourg, ainsi qu'à bon nombre de secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés en dehors du bourg : les Chambrons, le Pont Bourdon, la Morandière, la Quenaudière, la Fosse aux Poissons – Villeneuve – Le Pont du Diable, la Pinsonnière – la Butte de Carthage, la Petite Ganguillonnière – Bel Air, le Tertre, Villesavoir, ainsi que l'urbanisation en pied de coteau en direction d'Onzain, depuis la Fontaine jusqu'au Vau.

La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture plus banale comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités artisanales et agricoles.

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement qui ne dessert pas l'ensemble de la zone. Un secteur UBa identifie les hameaux non desservis par le réseau collectif d'assainissement et qu'il est prévu de maintenir en assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces classés en zone UB composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement souples.

b Spécificités réglementaires

Articles 1 et 2 : ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations : industrie, exploitations agricoles ou forestières, activités artisanales sources de nuisances, entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Afin de restreindre l'exposition aux risques d'inondations liées à La Loire, il est rappelé que les dispositions du Plan de Prévention des risques naturels d'inondation de la Loire sont à respecter dans les secteurs identifiés au plan figurant en annexe du dossier de PLU.

Il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur la commune et soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture afin d'en maîtriser l'aspect, dans les espaces urbanisés les plus stratégiques en termes d'image de la commune.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°, et représenté sur le document graphique 4.b, doivent être précédés d'un permis de démolir, afin de protéger des éléments patrimoniaux contribuant à l'animation des paysages.

Afin de répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et d'aménagement cohérent des grandes dents creuses, il est rappelé à l'article 2, l'obligation de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) dans les secteurs délimités dans les documents graphiques.

Article 6: les constructions doivent être implantées soit à l'alignement avec au moins 4 m de façade, afin de recréer un front bâti, soit avec un retrait minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement des voies (règle édictée pour répondre à l'obligation légale de réglementer l'article 6).

Article 7 : afin d'éviter les délaissés de terrain inaccessibles qui ne peuvent être entretenus correctement, une distance minimum de 2 m est demandée par rapport aux limites latérales si la construction n'est pas implantée à l'alignement.

Article 11 : de par la mixité des formes urbaines et architecturales présentent en zone UB, les enjeux paysagers sont moindres que dans le reste des espaces urbanisés ou dans l'espace rural. En conséquence, la typologie des clôtures est moins contraignante que dans les autres zones urbaines et les contraintes architecturales moins fortes qu'en zone UA.

S'il est exigé un respect du bâti traditionnel lors de sa rénovation ou dans le choix des teintes de façade et de couverture des constructions neuves, un choix plus large est possible dans les matériaux de construction (bardage métallique, bardage bois...), l'intégration des éléments de constructions modernes (volets roulants, panneaux photovoltaïques...), etc.

La règle principale est de respecter l'harmonie des constructions et le patrimoine bâti ancien (corniches, soubassements...) lors des opérations. Dans le cas des opérations d'architectures d'expression traditionnelle, les mêmes règles (couleur des enduits, matériaux, type de couverture...) s'appliquent que lors des opérations sur le bâti ancien.

Quel que soit le type de construction, il est demandé une intégration harmonieuse des vérandas par rapport au volume de la construction principale et une inspiration du bâti traditionnel, afin de garantir leur intégration dans le paysage urbain. La même volonté a guidé les règles imposées aux couvertures des vérandas ou abris de piscine.

Dans un souci de meilleure intégration dans le paysage, la hauteur du mur de clôture sur la voie, hors grillage est lisse, ne peut être supérieure à 2 m, pour éviter un effet visuel de « couloir », peu qualitatif pour le piéton. Afin de conserver ces éléments du patrimoine bâtis, les murs anciens peuvent être restaurés ou reconstruits à l'identique. Contrairement à la zone UA, les clôtures en grillage et en lisse sont autorisées.

Moins visibles de l'espace public, les clôtures en limite séparative sont soumises à des règles moins strictes : la hauteur maximale de 2m et, pour des raisons esthétiques, l'utilisation de plaques de béton, hors soubassement, est interdite.

Afin d'assurer une intégration paysagère des franges du bourg depuis l'espace rural, il est imposé que, lorsque la limite de propriété correspond à une limite avec la zone agricole A ou naturelle N, la clôture concernée soit alors d'un grillage fin monté sur des piquets métalliques, doublé d'une haie à dominante d'essences champêtres ou florales. Ce dispositif permet de créer visuellement un écran végétal intégrant les constructions, et créant une transition entre les espaces ruraux et les espaces urbains.

Article 12 : Afin d'inciter à l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture individuel (objectifs de gestion des déplacements et de lutte contre l'émission de gaz à effets de serre), il est imposé un aménagement destiné au stationnement des vélos dans le cas de toute nouvelle construction accueillant du public. En outre, il est exigé que le stationnement soit proportionné à la destination, l'importance et la localisation de la construction, en dehors de la voie publique.

Article 13 : Dans un souci de préserver la qualité du cadre de vie des habitants, il est demandé que les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement de plus de dix véhicules fassent l'objet d'un aménagement paysager (plantation, espaces verts ou jardins). Cette règle permet de conserver une certaine unité du bourg par l'intégration paysagère des aires de stationnement de grande ampleur, et des abords des constructions (risques de délaissés peu qualitatifs, évoluant vers la friche...).

Afin de répondre au souci de préserver la qualité des paysages urbains et le patrimoine naturel de la commune, le parc arboré de l'ancien relais d'Auteuil et l'alignement d'arbres avenue des Platanes sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° pour leur rôle dans le paysage et le cadre de vie. Des interventions ponctuelles peuvent être autorisées sur ce parc (abattage de quelques sujets pour des raisons sanitaires, une extension de construction, construction d'un abri de jardin...), à la condition de répondre à des mesures compensatoires, afin de garantir le caractère arboré du site et la qualité des paysages urbains.

1.4 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE UI

La zone urbaine, dite zone « U » correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour permettre les constructions à implanter. Ce secteur se différencie en trois secteurs : la zone UA, la zone UB et la zone UI.

a Caractère de la zone UI

Identification :

La zone UI correspond au secteur occupé par le laboratoire pharmaceutique, route de la Champagne.

Cette zone à vocation industrielle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UI est destinée à conforter la vocation industrielle des abords de la route de la Champagne.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UI visent à permettre une intégration satisfaisante des activités dans un environnement naturel relativement sensible.

b Spécificités réglementaires

Articles 1 et 2 : cette zone étant uniquement réservée au développement ou à l'installation d'une activité économique, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes aux activités artisanales, industrielles et aux occupations du sol (bureaux, services, entrepôts, parc de stationnement de véhicules, aires de stockage et dépôts) liées à une activité autorisée dans la zone.

Pour assurer la sécurité des installations, un local de gardiennage est autorisé. Sa taille est cependant limitée à 30 m² par unité de foncière pour ne pas risquer son évolution en habitation. En effet toute habitation est interdite dans la zone afin de ne pas soumettre des habitants aux nuisances liées aux activités, ni compromettre l'évolution future des entreprises de la zone.

Il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur la commune et soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture afin d'en maîtriser l'aspect, dans les espaces urbanisés les plus stratégiques en termes d'image de la commune.

Article 4 : afin de limiter tout risque sanitaire, le règlement impose une disconnection des réseaux d'eau utilisés dans le process industriel et du réseau public d'alimentation en eau potable. Le règlement rappelle que le rejet au réseau public d'effluents non domestiques doit faire l'objet d'une convention de raccordement et qu'il est subordonné à la réalisation d'un traitement ou pré-traitement approprié. Il est imposé l'enterrement des réseaux divers et des branchements pour conserver la qualité des paysages.

Article 6 : afin de tenir compte des volumes parfois imposants des constructions à usage économique, il est imposé un recul de 5 m par rapport aux voies et espaces publiques, pour des raisons de sécurité et d'esthétisme.

Article 7 : afin de limiter les risques de propagation d'incendie, du fait de la spécificité des activités, l'implantation sur limite séparative n'est possible que sous réserve de justifier de mesures appropriées pour éviter la propagation des incendies. Sinon, le recul de la construction doit être de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, afin de faciliter les circulations, notamment l'accès des véhicules de secours ou de lutte contre les incendies.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions, une distance minimale de 10 m est exigée entre la limite séparative avec une zone A ou N et la construction.

Article 8 : afin de limiter la propagation d'un incendie et de faciliter l'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie, une distance minimum de 4 m est imposée entre un bâtiment à usage d'activité et tout autre bâtiment non contigu, implanté sur la même parcelle.

Article 10 : compte tenu des spécificités des bâtiments à usage artisanale ou industrielle, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, et ce, pour des raisons d'insertion paysagère des bâtiments d'activité, tout en conservant de bonnes conditions de travail (hauteur sous plafond suffisante...). Cette hauteur est réduite à 6 m pour toutes les autres constructions, à l'image du reste de la zone urbaine.

Article 11 : la zone UI ne comportant pas d'édifices anciens, toutes références à la préservation des caractéristiques architecturales de ces derniers sont supprimées. Afin d'atténuer l'impact paysager et visuel des constructions, il est imposé de jouer sur les volumes et les teintes des bardages pour alléger les volumes.

Pour limiter l'impact visuel des clôtures, souvent de grande emprise, le règlement limite leur hauteur à 2 m et impose l'usage de grille soudée en panneaux teintés ou de grillage sur piquets métalliques fins, de teinte discrète (noire, vert foncé, couleur galva d'aspect mat).

Article 12 : Afin d'inciter à l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture individuel (objectifs de gestion des déplacements et de lutte contre l'émission de gaz à effets de serre), il est imposé un aménagement destiné au stationnement des vélos dans le cas de toute nouvelle construction accueillant du public. En outre, il est exigé que le stationnement soit proportionné à la destination, l'importance et la localisation de la construction, en dehors de la voie publique.

Article 13 : afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions à usage d'activités, souvent volumineuses, il est imposé que tout espace libre de construction doit être traité et aménagé, tandis que les espaces de stationnement de plus de dix véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager, à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement.

1.5 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX ZONES A URBANISER 1AU

a Caractère de la zone 1AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront 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 le règlement.

Identification :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte un site destiné au transfert d'équipements publics (1AUe) en entrée de bourg, route de la Champagne : le Haut des Cotes.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière d'habitat et d'équipements publics (en complément des terrains libres ponctuels à combler dans les enveloppes d'urbanisation du bourg et des hameaux).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et de transition avec l'espace agricole et naturel le cas échéant.

L'urbanisation de ces secteurs doit non seulement respecter les dispositions réglementaires mais aussi prendre en compte les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

b Spécificités règlementaires

Articles 1 et 2 : cette zone étant destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, les occupations et utilisations du sol sont strictement restreintes à ces usages.

Il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur la commune et soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture afin d'en maîtriser l'aspect, dans les espaces urbanisés les plus stratégiques en termes d'image de la commune.

Il est rappelé que tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°, et représenté sur le document graphique 4.b, doivent être précédés d'un permis de démolir, afin de protéger des éléments patrimoniaux contribuant à l'animation des paysages.

Afin de répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et d'aménagement cohérent des grandes dents creuses, il est rappelé à l'article 2, l'obligation de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) dans les secteurs délimités dans les documents graphiques.

Article 4 : en raison de l'emprise du secteur défini et de sa localisation en tête de coteau, les conséquences de l'artificialisation de ce site sur l'écoulement des eaux pluviales doivent être anticipées. Il est donc imposé la réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée, mais, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales si cette solution ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, à condition que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation. Cette disposition vise à éviter une saturation du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Article 6 : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement avec au moins 4 m de façade, afin de recréer un front bâti, soit avec un retrait minimum de 2m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait n'est fixé qu'à 2 m, car il permet par exemple d'envisager la réalisation d'un stationnement sur ce délaissé ou l'aménagement d'une liaison douce, dans un souci d'optimisation de l'espace.

Article 7 : afin d'éviter les délaissés de terrain inaccessibles qui ne peuvent être entretenus correctement, une distance minimum de 2 m est demandée par rapport aux limites latérales si la construction n'est pas implantée à l'alignement.

Article 11 : la zone 1AUe ne comportant pas d'édifices anciens, toutes références à la préservation des caractéristiques architecturales de ces derniers sont supprimées. Afin d'atténuer l'impact paysager et visuel des constructions dans la partie pentue du secteur, les constructions doivent impérativement être encadrées dans la pente.

Plus particulièrement, si les façades doivent présenter une teinte rappelant celle des enduits traditionnels ou la couleur du bois naturel ou vieilli, la couverture des bâtiments doit privilégier la mise en œuvre de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, dans un souci de maîtrise de la consommation énergétique du bâtiment et de recherche architecturale moderne. Néanmoins, en cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures

doivent présenter au minimum deux pans et recourir à des matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle, à l'image de la majorité du bâti ancien de la commune.

Afin d'assurer une identité propre à lors d'une opération d'ensemble, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées pour les permis groupés et les lotissements.

Afin de favoriser le recours à des clôtures adaptées aux projets futurs, il est seulement exigé que les clôtures s'intègrent dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Article 12 : Afin d'inciter à l'usage de moyens de transports alternatifs à la voiture individuel (objectifs de gestion des déplacements et de lutte contre l'émission de gaz à effets de serre), il est imposé un aménagement destiné au stationnement des vélos dans le cas de toute nouvelle construction accueillant du public. En outre, il est exigé que le stationnement soit proportionné à la destination, l'importance et la localisation de la construction, en dehors de la voie publique.

Article 13 : afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions à usage d'équipements, souvent volumineuses, il est imposé que tout espace libre de construction doit être traité et aménagé, tandis que les espaces de stationnement de plus de dix véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager, à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de stationnement.

En outre, les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives. En effet, le recours pour moitié à des espèces à feuilles caduques permet d'assurer une intégration paysagère en toute saison.

Il est rappelé que les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent des principes d'accompagnement à respecter.

1.6 LES MESURES RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER 2AU

a Caractère de la zone 2AU

Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels qui ne pourront pas faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte un site à vocation principale d'habitat (2AUh) devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune pour la décennie à venir : la Fourmilière, à l'arrière du Tertre, et un

site destiné au besoin éventuel de confortement de l'activité économique implantée route de la Champagne (2AUi).

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

Cette zone étant destinée à une urbanisation ultérieure, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

b Spécificités réglementaires

Seuls les articles 1 et 2, 6 et 7 sont réglementés, le règlement complet de la zone devant être formalisé au moment de son ouverture, lors d'une modification du PLU.

Articles 1 et 2 : afin de ne pas compromettre un aménagement ultérieur de cet espace, seuls sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Articles 6 et 7 : afin de ne pas compromettre la création d'un nouveau quartier, il est spécifié que l'implantation des ouvrages techniques autorisés à l'article 2 ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

1.7 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE AGRICOLE

a Caractère de la zone A

Identification/Destination :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol qui peuvent être autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs

(dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

Un secteur Ah délimite les écarts bâtis au sein de la zone agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la protection des espaces de production agricole et permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la valorisation des productions locales avec un souci d'intégration de ces dernières dans leur environnement.

b Spécificités règlementaires

Articles 1 et 2 : si la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles est l'objectif premier de cette zone, il est nécessaire de permettre à l'activité agricole de se maintenir et d'évoluer (évolution ou création de siège d'exploitation, construction de nouveaux bâtiments...) et de prendre en compte la présence d'habitations dans l'espace rural.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à la diversification de l'activité agricole sont effectivement autorisées, à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (stabulation, fumière, ventilateur à céréales).

Concernant l'évolution modérée du bâti existant non lié à l'exploitation agricole, elle est très encadrée afin de garantir la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et de limiter les éventuels problèmes de cohabitation entre exploitations agricoles et tiers au monde agricole : l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 m² pour les annexes et les piscines (surface suffisante pour réaliser une piscine) et à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existant à la date d'approbation du présent document. Une extension n'est autorisée que sous réserve qu'elle n'entrave pas le développement d'une activité agricole existante.

Le changement de destination à usage d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser la préservation du bâti ancien existant et permettre la diversification des activités agricoles. **Mais cette pratique reste très encadrée,** afin de garantir la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et de limiter les éventuels problèmes de cohabitation entre exploitations agricoles et tiers au monde agricole.

Afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole, il est autorisé en zone agricole A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Il s'agit notamment d'y autoriser les structures qui ne peuvent être implantées au zone Ah en raison des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations qu'elles génèrent.

Article 4 : en milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Article 6 :

En secteur Ah, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement avec au moins 4 m de façade, afin de recréer un front bâti caractéristique du tissu ancien, soit avec un retrait minimum de 0,5 m par rapport à l'alignement des voies (règle édictée pour répondre à l'obligation légale de réglementer l'article 6).

En secteur agricole A (à l'exception du secteur Ah), l'alignement à la voirie n'est pas autorisé, afin de tenir compte des volumes parfois volumineux des bâtiments agricoles, **et les reculs** par rapport à la voirie sont portés de 5 m à 35 m minimum **selon le type de voie pour les bâtiments d'activité**.

Article 7 :

En secteur agricole Ah, il est demandé que les constructions soient implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites avec un recul minimal de 2 m, afin d'éviter les délaissés de terrain inaccessibles qui ne peuvent être entretenus correctement.

En secteur agricole A (à l'exception du secteur Ah), il est demandé que les constructions soient implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites avec un recul minimal de 4 m afin de garantir le passage d'un engin agricole entre deux constructions.

Article 8 : afin de limiter le mitage visuel du territoire rural par des constructions, il est imposé une distance maximale de 30 m entre les habitations existantes et les annexes ou les piscines envisagées.

Article 9 : en secteur Ah, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain, afin de limiter l'artificialisation des terres dans l'espace rural.

Article 10 : afin de tenir compte des volumes parfois imposants, nécessaires à l'activité agricole, la hauteur maximale des constructions à usage agricole est de 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, les autres constructions étant limitées à 6 m.

Article 11 : en raison du volume imposant des constructions à usage agricole et donc de leur impact dans le paysage, leur aspect extérieur est particulièrement encadré. Les diverses dispositions prises visent à limiter leur visibilité dans le paysage :

- intégration parallèlement aux lignes de pentes pour minimiser les terrassements qui modifient le relief et donc le paysage ;
- enduits rappelant les enduits traditionnels ou bardage de teintes sombres et bardage en bois non vernis afin de limiter les effets de brillances et de ne pas détonner dans le paysage par rapport à l'urbanisation ancienne existante dans la campagne ;

toiture traitée pour éliminer les effets de brillance, de teinte grise, ardoise ou similaire à la façade pour éviter qu'elle ne s'impose à la vue.

De même, les clôtures doivent se fondre dans le paysage, quel que soit le procédé utilisé. Seules les plaques en béton sont interdites, hors soubassement, pour des raisons esthétiques. Pour limiter leur impact visuel dans le paysage, les clôtures ne peuvent dépasser 2m. La hauteur maximale des clôtures agricoles et forestières est limitée à 1,20 m pour ne pas entraver la libre circulation des grands animaux.

Article 13 : afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, il est imposé un programme de plantation pour tout volume construit, avec des essences variées, à caractère champêtre ou floral.

1.8 LES MESURES REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA ZONE NATURELLE

a Caractère de la zone N

Identification/Destination :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N correspond notamment à la forêt domaniale de Blois, au lit endigué de la Loire ainsi qu'à des secteurs boisés du lit majeur, ainsi qu'à certaines parties boisées des coteaux de la Loire et de la vallée de la Cisse.

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol qui peuvent être autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Un secteur Na délimite des fonds de parcelles bâties dans lesquels seules les annexes à l'habitation implantée au sein de l'unité foncière peuvent être autorisées.

Un secteur Ne identifie les plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière au sein du lit endigué de la Loire où seuls des usages compatibles avec l'intérêt écologique des lieux peuvent être admis.

Un secteur Nh délimite les écarts bâtis au sein de la zone naturelle et forestière n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).

Un secteur Nj identifie les jardins potagers existants entre les deux bras de la Cisse à hauteur du bourg ainsi que des parcelles communales aux abords du cimetière susceptibles d'être valorisées en jardins familiaux.

Un secteur Ni délimite des espaces à vocation sportive, détente ou loisirs (plan d'eau communal, stade, golf, camping ...) de manière à les conforter dans leur usage.

Un secteur Nn délimite des équipements ou services d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique).

Un secteur Nt identifie les grandes propriétés bâties et leurs parcs de manière à pouvoir admettre leur valorisation à des fins d'hébergement touristique.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

b Spécificité règlementaires

Articles 1 et 2 : Aux vues des multiples constructions déjà présentes dans ces espaces naturels, la municipalité a souhaité permettre l'évolution des bâtis et activités existants dans des proportions compatibles avec le caractère naturel des sites environnant et ne conduisant pas un mitage du territoire. **L'évolution de l'urbanisation dans ces secteurs est donc très encadrée**, afin de garantir la préservation de la richesse naturelle de la commune, de ses caractéristiques architecturales du bâti traditionnel et de limiter l'étalement urbain :

- **L'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée en zone Nh, Nl et Nt** sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ces secteurs accueillent des habitations et des activités aux besoins ponctuels d'évolution. Il s'agit de permettre l'évolution du bâti sans accentuer le mitage du territoire.
- **La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, est autorisée en secteur Na, Nh et Nt**, en raison de la présence d'habitations (secteurs Nh et Nt) ou de leur caractère de jardins privés situés dans la même unité foncière qu'une habitation (secteur Na). Cette extension doit être intégrée à l'unité foncière pour limiter le mitage et l'artificialisation des terres, et ne pas dépasser 40 m² (surface suffisante pour réaliser une piscine).
- Pour permettre une exploitation des jardins potagers, **les abris de jardin n'excédant pas 6m² sont autorisés en secteur Nj**.
- La commune comportant quelques bâtiments pouvant, par changement de destination, accueillir de nouvelles familles sans recours à la construction neuve, **le changement de destination de bâtiment à usage d'habitat n'est autorisé qu'en secteur Nh, pour ne pas accentuer la dispersion de population dans l'espace rural**, sous réserve qu'il contribue à la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère et que le bâti concerné ne soit implanter à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage pour ne pas remettre en cause une activité agricole existante.

- La commune comportant quelques bâtiments pouvant, par changement de destination, être transformés en hébergement touristique contribuant au développement de ce secteur économique, **le changement de destination à des fins commerciales n'est autorisé qu'en secteur Nt**, sous réserve qu'il contribue à la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère et que le bâti concerné ne soit implanter à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage pour ne pas remettre en cause une activité agricole existante

Sont en outre autorisées dans chaque secteur **les installations et structures nécessaires au maintien et au développement des activités économiques existantes :**

- en **Ne**, où se trouvent les plans d'eau liés à la sablière, sont autorisées, sous conditions, les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et au fonctionnement d'une activité de loisirs nautiques ;
- en **Nl**, qui regroupe le plan d'eau communal, le camping, le golf, etc., sont autorisées, sous conditions, les installations sportives, de détente ou de loisirs, et les mises aux normes sanitaires et l'accroissement des capacités du camping. Cette dernière n'est possible que sous condition de ne pas accueillir de personnes de façon permanente, en raison de la localisation du camping dans la vallée inondable de la Loire (disposition du PPRi) ;
- en **Nt**, qui concentre de grandes propriétés et leur parc, sont autorisées les habitations légères de loisirs et résidences mobiles.

Article 6 : en raison du classement de l'axe RD952 en voie à grande circulation, un recul de 75 m est imposé par rapport à l'axe de la voie. Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 0,5 m (règle édictée pour répondre à l'obligation légale de réglementer l'article 6).

Article 7 : il est demandé que les constructions soient implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces limites avec un recul minimal de 2 m, afin d'éviter les délaissés de terrain inaccessibles qui ne peuvent être entretenus correctement.

Article 8 : afin de limiter le mitage visuel du territoire rural par des constructions, il est imposé une distance maximale de 30 m entre les habitations existantes et les annexes ou les piscines envisagées.

Article 9 : en secteur Na, Nh, Nl, Nn et Nt (secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions), l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain, afin de limiter l'artificialisation des terres dans l'espace rural.

Article 11 : ce secteur accueillant de nombreuses constructions anciennes, et les types de constructions neuves étant spécifiques et de taille restreintes (piscine, garage, abris de jardins, blocs sanitaires...), les dispositions de cet article visent avant tout à préserver les éléments caractéristiques du bâti ancien lors des travaux de restauration, rénovation ou extension, et à s'assurer de l'intégration harmonieuse des extensions et des annexes avec les constructions principales.

De même, les clôtures doivent se fondre dans le paysage, quel que soit le procédé utilisé. Seules les plaques en béton sont interdites, hors soubassement, pour des raisons esthétiques. Pour limiter leur impact visuel dans le paysage, les clôtures ne peuvent dépasser 2m. La hauteur maximale des clôtures agricoles et forestières est limitée à 1,20 m pour ne pas entraver la libre circulation des grands animaux.

Article 13 : afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage, il est imposé un programme de plantation pour tout volume construit, avec des essences variées, à caractère champêtre ou floral. Afin de préserver le patrimoine naturel de la commune, ainsi que ses trames vertes et bleues, il est rappelé la présence « d'espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer » entraînant le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement. Il est rappelé que des parcs sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° devant être réservées de tout aménagement de nature à porter atteinte à leur caractère. Seules quelques interventions ponctuelles étant possibles sur ces éléments paysagers et des mesures compensatoires peuvent être demandées.

2 LA PROTECTION DES HAIES ET DES ESPACES BOISEES

L'intérêt écologique du massif boisé de la forêt de Blois, ainsi que son rôle dans l'animation et la perception des paysages, incite à le protéger au moyen de l'outil réglementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Cette protection est étendue aux massifs boisés de la commune (en dehors bien évidemment de la forêt domaniale de Blois) : le bois de Rançon, le bois du Moulin Neuf, les boisements des coteaux de la Loire et de la Cisse, en raison de leurs intérêt paysager et écologique local (éléments ponctuels de la trame verte et bleu).

Divers parcs arborés font l'objet d'une protection plus souple afin de ne pas y entraver une évolution des habitations liées, grâce à une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme : le manoir de Laleu, l'Isle-Vert, La Masnière, Le Neuf-Bury, le parc du Château des Bordes, le parc de l'ancien relais d'Autheuil etc. Ces parcs contribuent à la mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien, et contribuent également à l'animation des paysages, tant urbains que ruraux, grâce à leur plantation de hautes tiges.

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». En la matière, des travaux ayant pour effet de modifier la configuration de cet espace par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

Les modalités de protection des éléments de paysages protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et des EBC sont rappelées à la fin de l'article 11 de chaque zone concernée.

3 LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le recensement des sites archéologiques connus sur le territoire communal n'ayant pas été transmis par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre, cette information n'a pas été reportée dans le PLU.

Néanmoins, Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement, les dispositions nationales en termes d'archéologie préventive et de découvertes fortuites d'objets ou de vestiges archéologiques :

- en application **de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine ;
- en application de **l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme** : « **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales** si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- en application de **l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie** : « *lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles* » de la Région Centre.

Globalement, **le patrimoine architectural de la commune est protégé à travers les dispositions de l'article 11 de chaque zone**, qui vise au respect et à la préservation des éléments caractéristiques du bâti ancien lors des travaux intervenant sur ces édifices.

4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Municipalité a défini quatre emplacements réservés pour lesquels les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

- un emplacement réservé (numéro 1) destiné à conforter la zone de détente et de loisirs aux bords de la Cisse, à proximité immédiate du bourg ;
- deux emplacements réservés (numéros 2 et 3) destinés à la création d'aire de **retournement** pour les besoins des camions assurant la collecte des déchets.
- un emplacement réservé (numéro 4) destiné à la réalisation d'un ouvrage de régulation des eaux de pluie à l'entrée est du bourg, au long de la route de la Champagne ;



Partie 5 : La justification des éléments révisés

1 ...EN MATIERE DE ZONAGE

Les éléments révisés par rapport au POS approuvé en 2000 sont de deux ordres :

- ceux nécessaires à la mise en œuvre du projet communal intégrant les évolutions nombreuses du Code de l'urbanisme depuis une dizaine d'années, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces, et de maîtrise de l'étalement urbain,
- ainsi que les évolutions nécessaires à l'adaptation de la nomenclature des zones du PLU qui diffère de celle du POS : par exemple la zone A du PLU et la zone NC du POS.

1.1 L'EVOLUTION DES ZONES URBAINES

a Zones UA, UB et NA du POS / Zones UA et UB, UBa du PLU

La zone U du POS était une zone d'habitat, d'activités et de commerce, comprenant les parties agglomérées anciennes, classées en zone UA, ou plus récentes, classées en zone UB. Au sein de la zone UB, deux sous-secteurs étaient définis : UBa et UBb en fonction de la superficie, des largeurs minimales des terrains et des coefficients d'occupation des sols autorisés.

Au sein de chacune des zones urbaines étaient distingués des sous-secteurs en fonction de leur caractère inondable (UAR1, UBar1, UBar2) : le règlement reprenait alors les prescriptions du PPRi de la Loire visant à réduire la vulnérabilité et les risques.

L'enveloppe des zones UA et UB du PLU s'apparente à celles des zones UA et UB du POS, et englobe également les réalisations faites depuis lors dans les secteurs NA. En outre, les distinctions au sein de chaque zone, en fonction des aléas définis par le PPRi, ne sont plus reprises. En outre, un nouveau sous-secteur « UBa » a été défini identifiant les hameaux non desservis par le réseau collectif d'assainissement et qu'il est prévu de maintenir en assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

Les extensions et distinctions

- Intégration à la zone urbaine UB des zones NA du POS ayant permis la réalisation du lotissement du Grand Clos dans le bourg, du lotissement route de Villesavoir,
- Intégration à la zone UA la bande urbanisée NDr1 du POS, entre l'îlot de la mairie et la voie ferrée, en raison du caractère ancien de son tissu et de la continuité urbaine qu'elle forme avec le bourg ancien. Cette continuité de l'urbanisation est rompue par la voie ferrée.
- En raison de la suppression dans le règlement du COS et d'une superficie ou largeur minimale de parcelle, les poches d'urbanisation UBa du POS au long de l'avenue des Beaumonts et, celle incluse dans le bourg, sont intégrées à la zone urbaine UB.
- Le cimetière et les surfaces du POS destinées à la réalisation d'un monument commémoratif et à l'extension du cimetière sont intégrés à la zone urbaine, en raison de leur localisation dans la continuité de l'urbanisation du bourg et de leur caractère d'équipements.

- Les parcs urbains, classés en NA et NDb, sont désormais inclus dans la zone urbaine en raison de leur localisation au sein de l'urbanisation du bourg et du retrait de leur caractère constructible (protection au titre de l'article L.123-1-5 7° pour leur rôle paysager).
- Extension du secteur UA au détriment du secteur UB, jusqu'à venir s'appuyer sur la Grande Rue et la rue d'Auteuil, en raison du caractère ancien du tissu urbain compris entre ces rues et la rue des Bordes.
- Extension de la zone UA sur les fonds de jardins compris entre la Grande Rue et la rue de la Hollande.
- Intégration à la zone UB de l'ensemble des secteurs UBa et UBb du POS non listés dans la partie « Les réductions » en raison, d'une part, de leur caractère de hameaux, et d'autre part, de la suppression dans le règlement du COS et d'une superficie ou largeur minimale de parcelle.
- Adaptation de manière généralisée des zones UB en dehors du bourg, afin de venir épouser les unités foncières des constructions dans les hameaux, afin de limiter le mitage de l'espace agricole et naturel. Cette modification se traduit ponctuellement par l'intégration ou le retrait de parcelles et fonds de parcelle à la zone urbaine UB.

Les réductions

- Réduction dans la profondeur de la zone UB, au long de l'avenue des Beaumonts, afin de reconnaître le caractère de jardins des fonds de parcelles et éviter l'urbanisation de second rang qui rapprocherait le bourg de la Cisse.
- Réduction dans la profondeur de la zone UB au Tertre pour éviter une urbanisation de second rang.
- Réduction de la zone urbaine du hameau de la Morandière (secteur UBa du POS) pour épouser les constructions existantes et leur unité foncière, afin d'éviter un développement futur trop important de ce hameau.
- Intégration à la zone agricole du secteur UBb du POS entre la Morandière et le Pont Bourdon, afin de conserver les coupures d'urbanisation entre ces deux hameaux.
- Intégration à la zone agricole ou naturel des secteurs UBa et UBb, chemin de Vau Renard, ceux chemin de La Vicomte, de manière à éviter le développement de nouveaux hameaux sur ces écarts.

b Zones UI, NAI du POS / Zones UI du PLU

La zone UI du POS, dite « d'activité », était réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités de supports. Le sous-secteur UIr1 identifiait la partie du secteur UI concerné par le PPRi de la Loire. Cette zone identifiait l'emprise de l'entreprise INNOTHERA.

La zone NAI du POS identifiait les secteurs naturels, peu ou pas urbanisés, destinés à l'urbanisation future, sous forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités. Le POS définissait deux secteurs NAI, dans le prolongement au sud et à l'est du secteur UI du POS.

L'enveloppe de la zone UI du PLU s'apparente à celle du POS, à l'exception de l'emprise de la voie ferrée qui est désormais intégrée à la zone naturelle N. Le secteur UIr1, qui concernait certains tronçons de la voie ferrée, est donc intégrée à la zone naturelle. La bande de NAI au sud et le secteur NAI à l'est, ayant permis l'extension de l'entreprise INNOTHERA, sont intégrés à la zone UI.

1.2 ÉVOLUTIONS DES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

a Zones NA du POS / Zones 1AUh, 1AUe, 2AUh du PLU

La zone NA du POS identifiait les secteurs naturels, peu ou pas urbanisés, destinés à l'urbanisation future, sous forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat. Deux secteurs ont permis la réalisation du lotissement du Grand Clos et celui route de Villesavoir. Les secteurs effectivement urbanisés sont désormais intégrés à la zone urbaine, sur la base de l'unité foncière des constructions. L'espace NA, qui reste route de Villesavoir, après la réalisation du lotissement est désormais intégré à la zone urbaine, en raison de son enclavement dans l'urbanisation.

La zone NA du POS définie Haut des Côtes est reprise en intégralité dans la zone 1AUe destinée à accueillir des équipements. La zone à urbaniser est légèrement étendue à l'est pour répondre aux besoins en foncier pour ces équipements.

Pour répondre aux besoins en logements définis dans le PLU, un secteur à urbaniser est défini à la Fourmière sur des terres classées en NC dans le POS. En raison de la faiblesse des réseaux au droit du site, ce secteur n'est pas ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation, d'où la définition d'un secteur 2AUh.

Le parc du château des Roches classé en secteur NA au POS est intégré à la zone urbaine UA, en raison de la présence du château. Son caractère de parc est désormais affiché et protégé au travers son identification au titre de l'article L.123-1-5 7°, en raison de son rôle paysager.

b Zones NAI du POS / Zones 2AUi du PLU

La zone NAI du POS identifiait les secteurs naturels, peu ou pas urbanisés, destinés à l'urbanisation future, sous forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités. Le POS définissait deux secteurs NAI, dans le prolongement au sud et à l'est du secteur UI du POS. Une bande de NAI au sud et le secteur NAI à l'est ont été utilisés par la société INNOTHERA pour son extension. Ne conséquence, ils sont intégrés en UI dans le PLU.

Le secteur NAI du POS non utilisé est conservé en réserve foncière pour répondre aux besoins futurs, éventuels, de l'entreprise. Ces parcelles ne sont donc pas ouvertes dans l'immédiat à l'urbanisation et sont classées en 2AUi.

1.3 ÉVOLUTIONS DE LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles ND du POS correspondaient :

- au fond de vallée de la Loire, comprise entre le lit du fleuve et la voie ferrée, et les espaces résiduels, non agricoles entre cette voie ferrée et l'urbanisation existante ;
- à la forêt de Blois ;

- aux boisements de coteaux de la Loire ;
- au fond de vallon de la Cisse ;
- et aux autres boisements de la commune (bois de Rançon, bois de Perry...).

Ce secteur ND était divisé en plusieurs sous-secteurs identifiant des occupations du sol spécifiques :

- NDb correspondant aux activités de camping et de loisirs ;
- NDc correspondant à la vallée de la Cisse, aux abords de l'abbaye de la Guiche et à ses coteaux, et aux coteaux de la vallée de la Loire ;
- NDr1, NDr2, NDr3 et NDr4 correspondant aux secteurs inondables de la vallée de la Loire, sur la base du PPRi de la Loire.

L'enveloppe de la zone naturelle N du PLU s'apparente à celle de la zone ND du POS : la vallée de la Loire comprise entre le fleuve et la voie ferrée, les boisements de coteaux, les bois de Rançon, de Perry et de la forêt de Blois et la vallée de la Cisse, de la voie ferrée à la Morandière sont classés en zone naturelle en raison de leur richesse écologique, de leur rôle paysager et de leur caractère inondable.

La distinction faite en fonction des secteurs inondables du PPRi n'est pas reprise : l'emprise de la zone inondable du PPRi est reprise sur le règlement graphique et un renvoi est fait à ce document dans le règlement.

La distinction faite dans le POS en fonction de l'occupation du sol est conservée. En effet la zone naturelle N protégeant strictement les espaces, une adaptation du règlement est nécessaire pour permettre l'évolution des structures existantes en secteur naturel :

- Un secteur Nh est créé, identifiant les écarts bâtis au sein de la zone naturelle, afin de permettre une évolution modérée des constructions existantes. Sont intégrés à ce secteur des espaces précédemment en zone urbaine UB dans le POS (chemin de Vau Renard, chemin de la Vicomte).
- Un secteur Na où sont autorisés les annexes à l'habitation. Ce secteur correspond à des fonds de parcelles d'habitation du bourg, aux franges avec l'espace naturel ou agricole. Il identifie des secteurs autrefois en zone UB, UA ou ND du POS, afin d'affirmer leur caractère de jardins de particuliers et d'éviter une urbanisation de second rang.
- Un secteur Nj de jardins protégés afin de permettre leur valorisation en jardins familiaux.
- Un secteur Nn identifiant les équipements publics et les infrastructures d'intérêt collectifs (station d'épuration...), afin de permettre une évolution modérée des constructions existantes. La station d'épuration était autrefois en NDr2.
- Un secteur Nl identifiant les structures à vocation sportive, de loisirs ou de détente (camping, golf,...).
- Un secteur Ne identifiant les plans d'eau de la sablière.
- Un secteur Nt identifiant les grandes propriétés où une diversification touristique est possible.

A la marge, certains fonds de parcelles, constituant des jardins d'agrément pour des constructions dans les zones urbaines UB et UA, ont été intégrées à la zone urbaine. A l'inverse, afin de limiter le mitage du territoire, même par des annexes à l'habitation, des parcelles n'appartenant pas aux unités foncières des constructions des hameaux, ont été rendues à la zone naturelle.

Les terres exploitées par l'agriculture, au nord de la vallée de la Cisse, et entre la voie ferrée et l'urbanisation du bourg et des hameaux, ont été classées en zone agricole afin de reconnaître leur rôle de production, malgré parfois leur caractère inondable.

1.4 ÉVOLUTIONS DE LA ZONE AGRICOLE A

Le POS reconnaissait en zone agricole, nommée NC, le plateau agricole nord, compris entre les bois de Rançon et de Perry, en appui sur la limite ouest de la vallée de la Cisse, et les terres exploitées entre le hameau de Morandière, le haut du bourg et la forêt de Blois.

L'enveloppe de la zone naturelle A du PLU s'apparente à celle de la zone NC du POS : en sus des espaces mentionnés ci-dessus, les terres exploitées par l'agriculture, au nord de la vallée de la Cisse, et entre la voie ferrée et l'urbanisation du bourg et des hameaux, ont été classées en zone agricole afin de reconnaître leur rôle de production, malgré parfois leur caractère inondable. Ces secteurs étaient reconnus en espace naturel ND dans le POS.

A la marge, certains fonds de parcelles, constituant des jardins d'agrément pour des constructions dans les zones urbaines UB et UA, ont été intégrées à la zone urbaine. A l'inverse, afin de limiter le mitage du territoire, même par des annexes à l'habitation, des parcelles n'appartenant pas aux unités foncières des constructions des hameaux, ont été rendues à la zone agricole.

Les espaces urbanisables définis entre la Morandière et le Pont Bourdon dans le POS ont été supprimés, afin de conserver les coupures d'urbanisation entre ces deux hameaux. En outre, l'enveloppe urbaine du hameau de la Morandière (secteur UBa du POS) a été réduit pour épouser les constructions existantes et leur unité foncière, afin d'éviter un développement futur trop important de ce hameau, et ainsi éviter d'accentuer le mitage du territoire.

1.5 ÉVOLUTIONS DE LA SURFACE DES EBC ET DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Le POS ne protégé au titre des Espaces Boisés Classés que la forêt de Blois. Le PLU étend cette protection aux autres boisements de la commune (boisements de coteaux de la Loire, bois de Perry, bois de Rançon...). En outre le PLU protège les parcs urbains et les parcs des grandes propriétés au titre de l'article L.123-1-5 7°, en raison de leur intérêt paysager. Au mieux, ces parcs étaient classés en secteur naturel dans le POS, voire même considéré comme urbanisable : le parc du château de Roche était classé en secteur NA au POS.

1.6 ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés définis dans le POS ayant été utilisé pour les opérations prévues (extension du cimetière, station d'épuration...), les parcelles correspondantes ont été intégrées aux secteurs urbains, agricoles ou naturels appropriés (cf. paragraphes précédents).

Afin de permettre la réalisation de projets communaux, quatre nouveaux emplacements réservés ont été définis : création de deux aires de retournements, d'un bassin de régulation des eaux pluviales et l'extension de la zone de détente et de loisirs du bourg.

2 ... EN MATIERE DE REGLEMENT

2.1 CONCERNANT LES ZONES URBAINES

a Zone UA du POS / Zone UA du PLU

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Est autorisé toutes occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1 sous conditions (compatibilité avec le caractère et les équipements, absence de dangers ou de nuisances, aucun risque d'insalubrité), afin de ne pas trop restreindre les évolutions du tissu urbain (implantation de nouvelles habitations, commerces, artisans...).
- Suppression des reprises du règlement du PPRi (UAR1). Ces reprises sont remplacées par un renvoi au règlement du PPRi pour les projets sur des parcelles concernées.
- Interdiction des constructions à usage industriel qui n'ont pas leur place à proximité d'habitations.
- Interdiction des constructions à usage agricole ou forestière, afin d'éviter les conflits de voisinage liés aux nuisances potentielles (bruits, odeurs...).
- Interdiction des dépôts de tout nature pouvant générer des nuisances ou des risques, ainsi que le stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération, ces usages du sol n'ayant pas leur place à proximité d'habitations.

Conditions de l'occupation du sol

- Obligation de prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès lors de la définition de l'accès au site.
- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Suppression de la mention d'une largeur minimum de chaussée afin de favoriser une moindre consommation d'espace.
- Obligation de raccordement à l'assainissement collectif (le règlement du POS laissant la possibilité de créer un assainissement autonome en cas d'absence de réseau collectif à proximité).
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet dans le réseau des eaux pluviales.
- Obligation d'enterrer ou de dissimuler les branchements et les réseaux divers, pour des raisons d'esthétique et de qualité des paysages urbains.
- Obligation d'implantation des constructions à l'alignement des voies existantes, que ce soit l'intégralité du bâti ou au moins 4 m de façade en raison des caractéristiques architecturales et

- urbaines des constructions en centre ancien. Instauration d'exception pour faire face aux difficultés techniques potentielles liées à la réalisation d'un équipement ou aux opérations sur du bâti existant.
- Diminution à 2 m du recul minimal vis-à-vis des limites séparatives, contres 3 m dans le POS, si la construction n'est pas sur la limite, afin de restreindre la consommation foncière, tout en s'assurant que le recul soit suffisant pour permettre un entretien de l'espace.
 - Définition de règles (article 11) permettant une ouverture aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d'énergie fossile et d'eau potable, tout en préservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien.
 - Durcissement des règles concernant les façades, les toitures, les vérandas et les abris de piscine, afin d'assurer une plus grande intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain et la préservation des caractéristiques du bâti ancien traditionnel, les travaux sur ces édifices devant conserver le caractère d'origine du bâtiment (critère d'intégration des volets roulants...).
 - Assouplissement de la règle de réalisation d'aires de stationnement : pour des raisons d'ordre technique ou architectural (espace insuffisant...), l'obligation de réaliser du stationnement peut être abrogée pour des commerces et lors de changements de destination, afin de notamment favoriser la création de nouveaux logements dans les immeubles existants ou favoriser le maintien du tissu commercial en centre-bourg.
 - Ajout de l'obligation de réaliser un parking à vélo dans le cas de constructions accueillant du public, afin de favoriser les modes doux.
 - Précision des règles d'aménagement des espaces libres de toute construction et durcissement des règles d'aménagement paysager des aires de stationnement, afin de favoriser l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le paysage urbain.
 - Précision des règles de prise en compte des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Possibilité minimale d'occupation du sol

- Suppression du coefficient d'occupation du sol et de ses conditions de dépassement, définies par le POS, de manière à faciliter la densification du tissu urbain.

b Zone UB du POS / Zone UB du PLU

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Est autorisé toutes occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1 sous conditions (compatibilité avec le caractère et les équipements, absence de dangers ou de nuisances, aucun risque d'insalubrité), afin de ne pas trop restreindre les évolutions du tissu urbain (implantation de nouvelles habitations, commerces, artisans...).
- Suppression des reprises du règlement du PPRi (UBar1, UBar2...). Ces reprises sont remplacées par un renvoi au règlement du PPRi pour les projets sur des parcelles concernées.
- Interdiction des constructions à usage industriel qui n'ont pas leur place à proximité d'habitations.
- Interdiction des constructions à usage agricole ou forestière, afin d'éviter les conflits de voisinage liés aux nuisances potentielles (bruits, odeurs...).
- Interdiction des dépôts de tout nature pouvant générer des nuisances ou des risques, ainsi que le stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération, ces usages du sol n'ayant pas leur place à proximité d'habitations.
- Ajout de l'obligation de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Conditions de l'occupation du sol

- Obligation de prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès lors de la définition de l'accès au site.
- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Suppression de la mention d'une largeur minimum de chaussée afin de favoriser une moindre consommation d'espace.
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet dans le réseau des eaux pluviales.
- Obligation d'enterrer ou de dissimuler les branchements et les réseaux divers, pour des raisons d'esthétisme et de qualité des paysages urbains.
- Suppression de la mention de la taille minimum des terrains destinés à recevoir une construction à usage d'habitation, au profit d'une règle plus souple permettant de limiter la consommation foncière : la taille minimale des terrains doit désormais permettre, si nécessaire, l'installation d'un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.
- Modification des règles d'implantation par rapport aux voies afin de favoriser une moindre consommation foncière et la réalisation d'un front bâti avec l'obligation d'implanter des constructions soit à l'alignement des voies existantes (intégralité du bâti ou au moins 4 m de façade), soit à 0,5 m minimum de l'alignement de la voie (contre une distance minimum de 5 m dans le POS). Instauration d'exception pour faire face aux difficultés techniques potentielles liées à la réalisation d'un équipement ou aux opérations sur du bâti existant.
- Diminution à 2 m du recul minimal vis-à-vis des limites séparatives, contre 3 m dans le POS, si la construction n'est pas sur la limite, afin de restreindre la consommation foncière, tout en s'assurant que le recul soit suffisant pour permettre un entretien de l'espace.
- Suppression des règles prévues par le POS relatives aux emprises au sol (article 9), afin de favoriser une moindre consommation foncière.
- Harmonisation à 6 m maximum des hauteurs autorisées pour toutes les constructions, hors équipements publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments existants de taille supérieure, ainsi que leurs extensions.
- Définition de règles (article 11) permettant une ouverture aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d'énergie fossile et d'eau potable, tout en préservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien.
- Suppression du nombre minimal de stationnements à réaliser pour les établissements commerciaux, afin de favoriser la densification de l'espace et la mutualisation des structures de stationnement existante.
- Ajout de l'obligation de réaliser un parking à vélo dans le cas de constructions accueillant du public, afin de favoriser les modes doux.
- Précision des règles d'aménagement des espaces libres de toute construction et durcissement des règles d'aménagement paysager des aires de stationnement, afin de favoriser l'intégration des constructions et des aires de stationnement dans le paysage urbain.
- Précision des règles de prise en compte des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Possibilité minimale d'occupation du sol

- Suppression du coefficient d'occupation du sol et de ses conditions de dépassement, définies par le POS, de manière à faciliter la densification du tissu urbain.

c Zone UI du POS / Zone UI du PLU

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Suppression de la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation, afin d'éviter l'enclavement d'habitations au sein de la zone d'activités et les contraintes qui pourraient en résulter pour le développement des activités présentes sur le site.
- Autorisation des locaux de gardiennage de taille réduite (30 m²) pour pouvoir assurer la surveillance des entreprises.
- Suppression de la possibilité d'installer des aires de jeux et des sports annexées aux entreprises, afin d'inciter à la fréquentation des équipements publics existants, dans un souci de maîtrise des consommations d'espace et de mutualisation des structures.
- Suppression de la limite maximum d'extension des constructions, fixée à 20 % dans le POS.
- Suppression des références au PPRI, la zone UI n'étant plus concernée.

Conditions de l'occupation du sol

- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Obligation de disconnexion totale du réseau du process industriel et du réseau d'eau potable.
- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif (le POS laissait la possibilité d'un assainissement autonome en cas d'absence du réseau collectif).
- Inversion de la logique de gestion des eaux pluviales en privilégiant dorénavant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet dans le réseau des eaux pluviales.
- Obligation d'enterrer les branchements et les réseaux divers, pour des raisons d'esthétisme et de qualité des paysages urbains.
- Suppression des dispositions relatives aux caractéristiques des terrains constructibles (article 5 du POS), ces éléments étant susceptible d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Diminution à 5 m (contre 7 m dans le POS) du retrait minimum des constructions par rapport aux voies (article 6), afin de ne pas entraver la densification des espaces bâtis, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes (sécurité routière, lutte contre les incendies...).
- Assouplissement des contraintes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o en autorisant l'implantation en limite (sous réserve de mesures appropriées contre la propagation des incendies) ;
 - o en diminuant le recul imposé à 2 m contre 4 m dans le POS, lorsqu'une construction n'est pas à l'alignement, afin de ne pas entraver la densification des espaces urbains ;

- en imposant un recul minimum de 10 m par rapport aux zones naturelles et agricoles (un tel recul était imposé par rapport aux délimitations des zones U dans le POS) ;
- en instaurant une exception pour des motifs techniques pour certains ouvrages « techniques » liés ou nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Suppression des dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions (article 9), celles-ci étant susceptibles d'entraver la densification des espaces bâtis.
- Hausse à 11 m de la hauteur maximale des constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle, au lieu de 8 m dans le POS, pour tenir compte des spécificités de ces bâtiments, tout en conservant de bonnes conditions de travail et une intégration paysagère correcte.
- Suppression des éléments de réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments à usage d'habitations dans la mesure où la zone n'a plus vocation à accueillir ce type de construction et qu'aucune habitation n'est comprise dans le périmètre de la zone.
- Évolution des règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments à usage d'activités (article 11), afin d'ouvrir les possibilités de constructions à l'architecture moderne, aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d'énergie fossile et d'eau potable. La volonté d'intégrer ces bâtiments dans le paysage a conduit à un durcissement des règles en matière de couleur des façades (obligation de couleurs foncées et possibilité d'atténuer de l'impact visuel par des jeux de couleurs pour les bâtiments importants...), de couleur de la toiture (rappel fait à l'ardoise) et du type et de la couleur des clôtures.
- Simplification des règles de réalisation d'aire de stationnement afin d'inciter à une mutualisation de ces espaces et de limiter ainsi la consommation foncière.
- Obligation de réaliser un parking à vélos pour les constructions accueillant du public, afin de favoriser le recours à ce mode de transport.
- Obligation de planter un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement créés, contre l'obligation de planter un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à du stationnement.

2.2 CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

a Zones NA du POS / Zone 1AU du PLU

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Restriction des possibilités de construction aux seules constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, et aux constructions à usage d'équipement public, sous réserve notamment de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Conditions de l'occupation du sol

- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif (le POS laissait la possibilité d'un assainissement autonome en cas d'absence du réseau collectif).
- Durcissement des conditions de gestion des eaux pluviales (obligation de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales), en raison de la sensibilité du site.

- Obligation d’enterrer les branchements et les réseaux divers, pour des raisons d’esthétisme et de qualité des paysages urbains.
- Modification des règles d’implantation par rapport aux voies afin de favoriser une moindre consommation foncière et la réalisation d’un front bâti avec l’obligation d’implanter des constructions soit à l’alignement des voies existantes (intégralité du bâti ou au moins 4 m de façade), soit à 2 m minimum de l’alignement de la voie (possibilité de réaliser du stationnement au pied). Instauration d’exception pour faire face aux difficultés techniques potentielles liées à la réalisation d’un équipement collectifs ou de services publics.
- Diminution à 2 m du recul minimal vis-à-vis des limites séparatives, contres 3 m dans le POS, si la construction n’est pas sur la limite, afin de restreindre la consommation foncière, tout en s’assurant que le recul soit suffisant pour permettre un entretien de l’espace.
- Suppression des règles d’emprise au sol des constructions (article 9) et d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8), afin de ne pas entraver une densification de l’espace.
- Modification à 6 m de la hauteur autorisé pour les constructions en raison du caractère des bâtiments autorisés, ces derniers se situant dans le prolongement de la zone urbaine UB.
- Adaptation des règles concernant l’aspect extérieur des bâtiments (article 11), en raison des bâtiments autorisés dans la zone (absence de constructions préexistantes, non autorisation des habitations ou des activités) et afin d’ouvrir les possibilités de constructions à l’architecture moderne, aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d’énergie fossile et d’eau potable.
- Adaptation des règles relatives à la réalisation d’aires de stationnement : ce site étant destiné essentiellement à des constructions pouvant accueillir du public, celle-ci doivent aménager un parking à vélos, afin de favoriser le recours à ce mode de transport dans le bourg.
- Durcissement des règles d’aménagement des espaces libres (article 13) : la préférence est donnée à la conservation des espèces présentes et à l’intégration des dépôts à l’air libre et des citernes (plantations pour moitié à feuilles caduques pour assurer une intégration paysagère satisfaisante en toute saison). En outre, les orientations d’aménagement et programmation doivent être respectées, celles-ci garantissant l’intégration des constructions dans le grand paysage de la Loire.

Possibilité minimale d’occupation du sol

- Suppression du coefficient d’occupation du sol et de ses conditions de dépassement, définies par le POS, de manière à faciliter la densification du tissu urbain.

b Zones NA du POS / Zones 2AUh et 2AUi du PLU

Contrairement aux zones NA du POS, les zones 2AU sont des zones à urbaniser, destinée explicitement à une urbanisation ultérieure. Elles ne seront pas ouvertes à l’urbanisation à l’approbation du PLU. Il convient donc d’y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l’urbanisation. La règle édictée a pour objectif d’éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone : le règlement des zones NA du POS et 2AU sont donc totalement différents. Seuls les articles 1 et 2, 6 et 7 du PLU sont règlementés, le règlement complet de la zone devant être formalisé au moment de son ouverture, lors d’une modification du PLU.

2.3 CONCERNANT LES ZONES AGRICOLES

a Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Durcissement des règles d'évolution du bâti existant, de la réalisation d'annexes et d'abris de jardins, afin de limiter le mitage de l'espace rural et ne pas remettre en cause le potentiel agronomique des terres et le maintien d'une activité agricole.
- Restriction des constructions réalisables en zone A stricte aux seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics.
- Suppression de l'autorisation affichée dans le POS de réaliser des étangs ou des carrières, en raison de la présence de nombreuses zones humides ou potentiellement inondables.

b Conditions de l'occupation du sol

- Obligation de prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès lors de la définition de l'accès au site.
- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Prise en compte de l'utilisation de puits individuels dans l'espace rural en obligeant le branchement sur le réseau public d'eau potable pour toute construction recevant du public ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial, afin de limiter les risques sanitaires.
- Obligation de gestion des eaux pluviales en privilégiant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet dans le réseau des eaux pluviales, et autorisation de l'utilisation de ces eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Obligation d'une superficie minimale du terrain suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, si nécessaire.
- Diminution du recul minimal vis-à-vis des voies et emprises publiques en zone urbanisée Ah, afin de limiter la consommation foncière, tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes.
- Diminution à 2 m du recul minimal vis-à-vis des limites séparatives, contre 4 m dans le POS, en zone urbanisée Ah, si la construction n'est pas sur la limite, afin de restreindre la consommation foncière, tout en s'assurant que le recul soit suffisant pour permettre un entretien de l'espace.
- Durcissement des conditions d'emprise au sol des constructions afin de limiter l'artificialisation des espaces.
- Assouplissement de la hauteur des constructions admise dans la zone.
- Définition d'une exception au respect de la hauteur maximum dans le cas de la réalisation d'une extension d'une construction d'une hauteur supérieure à 6 m pour assurer une harmonie visuelle (la hauteur à prendre étant alors celle de la construction existante).
- Définition de règles (article 11) permettant une ouverture aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d'énergie fossile et d'eau potable, tout en préservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien.
- Durcissement de la hauteur des clôtures.
- Assouplissement des règles de stationnement en n'obligeant seulement à d'assurer un stationnement en dehors de la voie publique et non sur le terrain même de la construction.

- Précision des règles d'intégration des constructions dans le paysage et que cet aménagement paysager soit compatible avec le caractère naturel et agricole (utilisation d'essences champêtres ou florales).

2.4 CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

a Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Suppression de la possibilité de réaliser des annexes aux habitations et des piscines dans une bande de 50 m par rapport aux secteurs UA et NB, dans l'ensemble de la zone naturelle.
- Limitation des installations et constructions sportives, de détente et de loisirs à la zone NI.
- Autorisation des constructions et installation nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure uniquement en zone Nn.
- Autorisation, sous conditions, des constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel et des locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques, uniquement en zone Ne.
- Autoriser, sous conditions, le changement de destination à usage d'habitat uniquement en zone Nh.
- Autoriser, sous conditions, le changement de destination à des fins commerciales et les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, uniquement en zone Nt.
- Restreindre les possibilités de construction en zone Nj aux seuls abris de jardin d'une superficie n'excédant pas 6 m².
- Restreindre les possibilités de construction en zone Na aux seules annexes à l'habitation et piscines.
- Autoriser seulement en zone NI les mises aux normes sanitaires et l'accroissement des capacités d'accueil du terrain de camping existant, sous réserve de ne pas héberger des personnes de façon permanente,
- Autoriser, sous conditions, l'extension mesurée des bâtiments uniquement en zones Nh,Nt, NI.
- Suppression des reprises du règlement du PPRi (NDR1, NDR2, NDR3). Ces reprises sont remplacées par un renvoi au règlement du PPRi pour les projets sur des parcelles concernées.
- Suppression de l'autorisation affichée dans le POS de réaliser des étangs, en raison de la présence de nombreuses zones humides ou potentiellement inondables.

b Conditions de l'occupation du sol


- Obligation de prendre en compte la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès lors de la définition de l'accès au site.
- Mise en œuvre d'une réserve pour la définition de la desserte au site : le nombre d'accès peut être réduit si la sécurité des usagers de la voirie publique ou des usagers de ces accès est remise en cause.
- Obligation de gestion des eaux pluviales en privilégiant la rétention des eaux pluviales sur la parcelle au rejet dans le réseau des eaux pluviales, et autorisation de l'utilisation de ces eaux pluviales à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Obligation d'une superficie minimale du terrain suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, si nécessaire.

- Diminution du recul minimal vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de limiter la consommation foncière, tout en garantissant la sécurité des biens et des personnes (RD 952 classée à grande circulation).
- Diminution à 2 m du recul minimal vis-à-vis des limites séparatives, contre 3 m dans le POS, si la construction n'est pas sur la limite, afin de restreindre la consommation foncière, tout en s'assurant que le recul soit suffisant pour permettre un entretien de l'espace.
- Durcissement des conditions d'emprise au sol des constructions afin de limiter l'artificialisation des espaces.
- Assouplissement de la hauteur des constructions admise dans la zone (passage de 3,50 m dans le POS pour les habitations et 6 m pour les bâtiments d'activités à 6m pour tous dans le PLU).
- Définition d'une exception au respect de la hauteur maximum dans le cas de la réalisation d'une extension d'une construction d'une hauteur supérieure à 6 m pour assurer une harmonie visuelle (la hauteur à prendre étant alors celle de la construction existante).
- Définition de règles (article 11) permettant une ouverture aux constructions bioclimatiques, et plus globalement à toutes solutions permettant de réduire les consommations d'énergie fossile et d'eau potable, tout en préservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien.
- Durcissement de la hauteur des clôtures.
- Assouplissement des règles de stationnement en n'obligeant seulement à d'assurer un stationnement en dehors de la voie publique et non sur le terrain même de la construction.
- Précision des règles d'intégration des constructions dans le paysage et que cet aménagement paysager soit compatible avec le caractère naturel et agricole (utilisation d'essences champêtres ou florales).
- Précision des règles de prise en compte des Espaces Boisés Classés et des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

3 LE TABLEAU COMPARATIF ENTRE LE POS ET LE PLU

POS approuvé en 2000		Révision du PLU		Différence
Zones urbaines	156,7 ha	Zones urbaines	154,9 ha	- 1,8 ha
<i>dont UA</i>	4 ha	<i>dont UA</i>	18,7 ha	
UAr1	6 ha	UB	108,3 ha	
UB	8 ha	UBa	17,5 ha	
UBa	79,2 ha	UI	10,3 ha	
UBar1	5,3 ha			
UBar2	1,5 ha			
UBb	26,7 ha			
UI	6,5 ha			
UIr1	19,5 ha			
Zones à urbaniser	49,3 ha	Zones à urbaniser	10,3 ha	- 39,0 ha
<i>dont NA</i>	8,9 ha	<i>dont 1AUe</i>	1,3 ha	
NAi	11 ha	2AUh	2,9 ha	
		2AUi	5,9 ha	
Zones agricoles NC	681,6 ha	Zones agricoles	873,7 ha	+ 192,1 ha
		<i>dont Ah</i>	5,7 ha	
Zones naturelles	1356 ha	Zones naturelles	1198,2 ha	-157,8 ha
<i>dont ND</i>	460,3 ha	<i>dont Na</i>	3,7 ha	
NDb	4,5 ha	Ne	89,9 ha	
NDc	104,9 ha	Nh	12,4 ha	
NDrx	786,3 ha	Nj	2,1 ha	
		NI	147,3 ha	
		Nt	14,1 ha	
		Nn	2,6 ha	
Superficie totale :	2243,6 ha	Superficie totale :	2236,8 ha	- 6,8 ha

La variation de superficie entre le total des zones des procédures est due à la différence de support informatique utilisé. Les données de la colonne de gauche sont issues du rapport de présentation du POS. Pour information, la surface de la commune donnée par l'INSEE est de 22,4 km²



Partie 6 :
LA COMPATIBILITÉ DU PROJET
AVEC L’OBJECTIF DE MOINDRE
CONSOMMATION FONCIÈRE,
LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS
ET LES DOCUMENTS OU LA
RÈGLEMENTATION DE PORTÉE
SUPÉRIEURE

NB : cette partie est rédigée à la fin du rapport de présentation, mais il est évident que tous ces critères de compatibilité ont sous-tendu le projet de développement des élus pendant toute la durée de l'étude.

1 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE

a Les objectifs de développement fixé suite à l'analyse du diagnostic communal (rappel)

- **Endiguer l'étalement urbain**
 - o Construire en priorité dans les « dents creuses » du bourg et des hameaux.
 - o Limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels aux seules surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins qui ne peuvent être satisfaits au sein des enveloppes d'urbanisation actuelles.
- **Adapter les surfaces destinées à l'urbanisation à la satisfaction des besoins exprimés**
 - o Remettre en cause des surfaces conséquentes destinées à l'urbanisation dans le POS.
 - o Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes de telle sorte que la densité moyenne des opérations futures se rapproche d'une moyenne de 15 logements à l'hectare, soit un parcellaire moyen compris entre 500 et 800 m².
 - o Supprimer les dispositions réglementaires définies au POS contribuant à limiter la densification du bourg.
- **Préserver les espaces agricoles**
 - o Préserver les surfaces valorisées par l'agriculture, et notamment la Plaine des Rançons, la vallée de la Cisse, le val entre la route d'Onzain et la ligne de chemin de fer, ainsi que l'ilot de la Champagne / les Argençons, entre le bourg et la forêt domaniale.
 - o Préserver la continuité des parcelles agricoles et leurs accès par les engins agricoles.
 - o Maîtriser l'étalement urbain de manière à préserver la quiétude des sites d'exploitation agricole et prévenir le délaissement de parcelles agricoles cernées par l'urbanisation.
 - o Préserver les terroirs viticoles AOC Touraine-Mesland des coteaux de la Loire, à l'exception du secteur du Haut des Côtes destiné au futur pôle d'équipements.

b Le bilan des possibilités de développement à l'issu de l'élaboration du PLU

- **Satisfaction des besoins en matière d'habitat**

Comme expliqué précédemment, la commune de Chouzy-sur-Cisse fait l'objet d'un nombre de projets en cours très important, rythme accru par les perspectives de rétrocession aux espaces agricoles et naturelles de surfaces destinées à la construction au POS : au bas mot, il est attendu la réalisation de 75 logements supplémentaires entre 2012 et 2015 (en comptabilisant les permis de construire accordés plus les lots commercialisables dans les lotissements déjà autorisés). L'expression du besoin porte donc sur 55 logements supplémentaires en dehors de ces « coups partis ».

Dans un souci de maîtriser la consommation foncière, la recherche d'une satisfaction des besoins en matière d'habitat s'est tout d'abord concentrée sur l'optimisation du potentiel restant disponible (à l'horizon 2015) dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (dents creuses mobilisables, espaces densifiables ou mutables), et en privilégiant l'urbanisation à proximité du bourg :

- Une dizaine de constructions est réalisable dans les dents creuses du bourg, en ne tenant pas compte des parcs urbains qui n'ont pas vocation à être urbanisés en raison de leur rôle paysager (et donc protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) : il s'agit essentiellement du secteur de la Robardière.
- Un potentiel estimé, hors rétention foncière, à 30 logements supplémentaires environ entre l'urbanisation linéaire en pied de coteau au long de la route d'Onzain, et les hameaux de Villesavoir, le Tertre, la Morandière, le Pont Bourdon, la Fosse aux Poissons, le Pont du Diable et la Petite Ganguillonnière / Bel-Air.
- En se basant sur un coefficient de rétention foncière de 30%, le potentiel disponible au sein du bourg (10 logements) et des hameaux (30 logements) devrait permettre la construction de 28 logements supplémentaires au cours de la prochaine décennie (40 x 0,7), y compris les secteurs couverts par une orientation d'aménagement du Poirier Vert et de la Robardière.

Le potentiel d'urbanisation dans le bourg et les hameaux n'étant pas suffisant pour répondre aux besoins (28 logements attendus sur le besoin de 55 logements exprimé), une extension s'est avérée nécessaire. Afin de limiter la dispersion de la population et l'impact sur les paysages, le choix a été fait de privilégier une extension dans la continuité de l'enveloppe d'urbanisation du bourg. En tenant compte des risques d'inondation des vallées de la Loire et de la Cisse, de la sensibilité paysagère des coteaux, et de la volonté de rapprocher les nouveaux habitants des commerces, services et équipements du centre-bourg, le site de la Fourmilière à l'arrière du Tertre semble le plus à même pour accueillir cette extension urbaine. D'une surface de 2,8 ha, cette réserve foncière servira de « variable d'ajustement » permettant de faire face aux besoins si le débat triennal venait à en démontrer le besoin d'une ouverture à l'urbanisation ; cette superficie permettrait la réalisation vraisemblablement d'une quarantaine de logements, soit davantage que le besoin exprimé (55 – 28 = 27 logements).

- **Satisfaction des besoins en matière d'équipement**

Suite au transfert de la salle des fêtes, les locaux de l'actuelle salle pourront être réutilisés pour les besoins de la mairie et des associations locales.

Pour répondre aux besoins en équipements restant (site d'implantation d'une nouvelle salle des fêtes et des ateliers municipaux), le choix a été fait de les regrouper en un seul site afin de mutualiser certaines structures. Or aucun site n'est en mesure d'accueillir de tels équipements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, une extension est donc nécessaire, hors sites soumis à des risques et relativement éloignée des habitations les plus proches.

Le choix s'est porté sur le site du Haut des Côtes, en raison de sa relative proximité avec le bourg, de sa situation à l'abri des crues de la Loire ou de la Cisse et de son délaissement par l'agriculture. En effet, malgré son appartenance à l'aire d'appellation viticole, contrôlée Touraine-Mesland, le site est en voie d'enfrichement. La localisation de ce site, en extension immédiate du bourg, permet d'envisager la réalisation d'une véritable greffe urbaine.

- **Satisfaction des besoins en matière d'activités**

Pour faire face à d'éventuels besoins de développement de l'entreprise INNOTHERA, une réserve foncière à vocation d'activités de 4 ha est définie, dans le prolongement de l'emprise actuelle de l'entreprise. Cette surface était déjà identifiée à vocation future d'activités (secteur NAI) dans le POS.

À l'exception de ces trois sites d'extension, d'une surface totale de 8,2 ha, l'ensemble des surfaces agricoles et naturelles de la commune sont classées en zone A et N, de manière à limiter l'artificialisation des sols et préserver les surfaces de production. Le PLU répond donc aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain puisque par rapport au POS, il restitue une quarantaine d'hectares aux zones agricoles ou naturelles.

2 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Depuis l'intégration de la commune de Chouzy-sur-Cisse dans Agglopolys, la compétence assainissement a été transférée à la communauté d'agglomération.

La commune dispose d'une station d'épuration, qui ne traite que les eaux de la commune. Ses caractéristiques techniques sont :

- Capacité nominale : 1 820 Équivalent Habitants ;
- DBO₅ : 109 kg/j ;
- DCO : 273 kg/j ;
- MES : 104 kg/j ;
- Débit de référence : 300 m³/j.

En 2010, le bilan 24 h réalisé par VEOLIA fait état d'un débit entrant moyen de 225 m³/j (75% de la charge hydraulique maximale) mais aussi d'une charge organique importante (115 kg/j de DBO₅ et 235 kg/j de DCO), alors que la population raccordée n'est que de 1 300 habitants (628 habitations), d'après le rapport annuel 2010. La charge entrante moyenne est donc équivalente à la capacité organique de la station, avec de nombreux dépassements constatés (charge maximale en entrée de 2 516 EH en 2010, et même 5 783 EH en 2011). Malgré tout, les résultats du traitement sont très bons et les rejets de la station restent conformes aux différents arrêtés.

Les rejets de l'entreprise Innothera représentant plus de la moitié de la capacité de la station, une convention de rejet a été signée avec l'entreprise fin 2011 visant à réguler les rejets de l'entreprise et réduire la charge à traiter à la station d'épuration via un prétraitement sur le site de l'entreprise (au sud de la route de la Champagne). La mise en place d'un traitement des effluents de cet industriel permettra de récupérer une marge de capacité significative sur la station ; dès que les ouvrages seront opérationnels, la station récupèrera une capacité résiduelle qui devrait permettre de faire face à l'accroissement des besoins. D'ici là, le secteur de la Fourmière est maintenue en réserve foncière et le PLU prévoit une surface en continuité de l'ouvrage actuel pour permettre une éventuelle extension.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un emplacement réservé a été défini ; la commune prévoit en effet la réalisation de deux bassins de régulation des eaux pluviales en provenance du plateau et de la forêt domaniale.

En outre, des travaux à réaliser ont été identifiés sur les réseaux de manière à réduire les arrivées d'eaux parasites importantes, des surcharges ponctuelles étant signalées pouvant atteindre 764 m³/j.

3 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DEFENSE INCENDIE

L'alimentation en eau potable relève de la compétence du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du VAL DE CISSE, regroupant les communes de Chambon-sur-Cisse, de Chouzy-sur-Cisse, de Coulanges, de Mesland, de Monteau, d'Onzain, de Seillac, de Veuves et deux communes d'Indre-et-Loire : Cangey et Limeray. L'alimentation en eau potable est assurée par deux captages, situés sur les communes de Monteaux et de Veuves.

En 2009, le volume pompé a été en moyenne de 2 413 m³/j pour une capacité de 6 000 m³/j ce qui porte la consommation actuelle à environ 40 % de la capacité de la ressource.

Étant donné que la tendance à l'augmentation des prélèvements est de 8 % sur 5 ans soit 1,6 % par an et en prenant comme hypothèse que cette tendance sera stable, le S.I.A.E.P. du Val de Cisse a 37 années d'exploitation avant d'atteindre la limite de la ressource principale (ressource de secours non comptabilisée).

Le projet de développement de la commune de Chouzy-sur-Cisse affiche l'objectif d'accueillir près de 130 habitations supplémentaires sur la commune d'ici 2022, soit un gain de 200 habitants. A raison d'une consommation moyenne par abonnement domestique de 103 m³ par an, la consommation supplémentaire en eau serait de près de 13 390m³, soit 0,6 % de la capacité des forages.

En privilégiant l'accueil de population dans le bourg, dans des secteurs correctement desservis par la défense incendie, la commune assure la défense de sa population future.

4 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE- BRETAGNE

Le SDAGE pose 15 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, **le projet de développement s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :**

- 1 **Repenser les aménagements de cours d'eau :** les dispositions réglementaires du règlement du PLU permettent l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières. En outre, la municipalité a pris soin d'éviter tout développement de l'urbanisation aux abords des cours d'eau.
- 2 **Réduire la pollution par les nitrates :** le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves).
- 3 **Réduire la pollution organique :** en concentrant la majorité de son développement à hauteur du bourg, raccordé au réseau collectif d'assainissement et à une station d'épuration présentant des rejets répondant aux normes de qualité requises, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.
- 4 **Maîtriser la pollution par les pesticides :** cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...
- 5 **Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses :** la commune n'est a priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.
- 6 **Protéger la santé en protégeant l'environnement :** en préservant les espaces naturels (forêt de Blois, bois de Rançon, vallée de la Loire...), certains parcs (Manoir de Laleu...) et les espaces végétalisés du bourg (bois du Manoir des Roches, alignements d'arbres...), le PLU contribue à la préservation de poumons verts indispensables notamment au maintien de la qualité de l'air.
- 7 **Maîtriser les prélèvements d'eau :** le développement projeté sur la commune n'est pas de nature à remettre en cause le volume de prélèvement actuel en eau potable.

En outre, en concentrant le développement sur les espaces déjà urbanisés, le PLU participe à la maîtrise des prélèvements en ne favorisant pas la dispersion de l'habitat qui est le plus souvent source de gaspillage en eau par la multiplication des linéaires de canalisation où stagne l'eau.

- 8 **Préserver les zones humides et la biodiversité** : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme. Ainsi la partie du territoire (vallée de la Loire et abords de la Cisse) où sont le plus susceptibles de se trouver des zones humides restent préservée de toute nouvelle urbanisation par leur classement en zone naturelle. La richesse écologique de la forêt de Blois et de la vallée de la Loire, identifiée par des ZNIEFF et un secteur NATURA 2000, est également préservée par leur classement en zone naturelle.
- 9 **Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs** : les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).
- 10 **Préserver le littoral** : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.
- 11 **Préserver les têtes de bassin versant** : la commune n'est pas concernée par cette localisation.
- 12 **Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau** : afin de réduire le risque d'inondation des constructions, la commune a non seulement pris en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation de la Loire, mais également le risque d'inondation par la Cisse. Cette prise en compte a conduit à l'absence de développement de l'urbanisation dans la vallée de la Loire et dans le vallon de la Cisse, alors même que le secteur des Grandes Iles pouvait présenter un intérêt pour le développement futur de la commune, de par sa proximité avec le centre-bourg.
- 13 **Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 14 **Mettre en place des outils réglementaires et financiers** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 15 **Informer, sensibiliser, favoriser les échanges** : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

À travers le PLU, la Municipalité participe donc à l'objectif d'atteindre un bon état des eaux à l'horizon 2015.

4.2 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Grâce à la relance de la construction neuve observée sur la commune depuis 2005 (moyenne de 17 logements par an), Chouzy respectait les orientations du Programme Local de l'Habitat de feu la communauté de communes Beauce Val de Cisse.

Néanmoins, ne figurant pas parmi les cinq pôles relais du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois (contrairement à Herbault et à Onzain par exemples), la commune de Chouzy-sur-Cisse est invitée à modérer son rythme de production de logements dans le cadre de la révision approuvée du Programme Local de l'Habitat réalisée à l'échelle de la communauté d'agglomération Agglopolys qu'elle a intégrée au 1^{er} janvier 2012.

Comme expliqué en préambule, les projets de construction en matière d'habitat déjà autorisés s'accompagneront de la mise en chantier d'au moins 70 logements supplémentaires dans les années 2013/2014 voire 2015. Il n'est donc pas possible de respecter le PLH qui ne prévoit que la production de 40 logements entre 2012 et 2017. C'est pourquoi, en dehors des enveloppes urbaines où il n'est pas concevable de freiner le rythme des mises en chantier, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Fourmilière a été différée à une date postérieure au bilan à mi-parcours du PLH.

Néanmoins, les grandes stratégies d'aménagement retenues pour les pôles équipés comme Chouzy-sur-Cisse, dans le programme d'actions ont été prises en compte, à savoir :

- **Produire une offre qualitative en extension urbaine :**
 - o en recherchant l'optimisation du potentiel disponible dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (dents creuses mobilisables et espaces densifiables ou mutables), le présent document s'inscrit dans une urbanisation respectueuse des enjeux de développement durable (maîtrise de la consommation foncière) ;
 - o le choix de l'extension urbaine à la Fourmilière a été réfléchi pour offrir un cadre de vie de qualité pour les futurs résidents, tout en les rapprochant du centre-bourg où se trouvent les principaux commerces et services ;
- **Consolider les centre-bourgs par la remise en marché de logements vacants :** en favorisant le maintien et le développement des commerces, équipements et services existant en centre-bourg, (développement du plan d'eau, protection des parcs...) et en préservant l'identité architecturale du bourg ancien (définition d'une zone règlementaire adaptée), le présent document cherche à conserver les éléments d'attractivité résidentielle du centre-bourg afin de favoriser la réoccupation des logements vacants ;
- **Répondre à la diversité des publics :** la volonté de recentrer le développement urbain futur de la commune contribue à offrir des possibilités de nouveaux logements à proximité des équipements, commerces et services qu'offre le bourg (infirmier, alimentation, école, équipements sportifs et associatifs...). Cette localisation répond à une demande tant pour les jeunes que les personnes âgées, ce qui peut contribuer à l'attraction d'une telle population et donc à une certaine mixité sociale et générationnelle.

Le PLH fixe un objectif de production de 6 locatifs aidés entre 2012 et 2017 ; la commune a déjà répondu à cette attente, avec la livraison de 8 nouveaux locatifs sociaux fin 2012, Terres de Loire Habitat gérant dorénavant 40 logements sur la commune. La mixité sociale sera encouragée dans les opérations futures, le règlement imposant la réalisation d'au-moins 2 logements sociaux supplémentaires au Poirier Vert et 3 autres à la Robardière.

4.3 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BLESOIS

Six orientations ont définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Blésois. Le PLU répond à chacun de ces points :

- **l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés** - En recherchant l'optimisation du potentiel disponible dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (dents creuses mobilisables, espaces densifiables ou mutables), et en privilégiant l'urbanisation à proximité du bourg, le présent document s'inscrit dans une recherche de meilleure répartition des hommes sur le territoire (lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière), de favoriser le recours aux modes doux dans les déplacements quotidiens (proximité des équipements et des commerces) et favoriser le renouvellement urbain. À travers la rédaction du règlement, le projet communal cherche à favoriser l'usage des énergies renouvelables et de modes de constructions moins consommateurs de foncier et d'énergie.
- **Les espaces et sites naturels et urbains à protéger** - En classant la vallée de la Cisse et la vallée de la Loire en espace naturel, le présent document contribue à la préservation de ces espaces de toute urbanisation qui remettrait en cause les continuités écologiques existantes ou leur richesse écologique (ZNIEFF, NATURA 2000). La lisière de la forêt de Blois, ainsi que les abords de la Cisse sont préservées de toute nouvelle urbanisation à vocation de logements ou d'activités, notamment grâce à la définition de secteur à vocation stricte de jardin (seuls les abris de jardins sont autorisés) en frange nord du bourg. Le présent document contribue à maîtriser les déplacements automobiles (aire de covoiturage, limitation de l'étalement urbain...), afin de favoriser la fréquentation des circuits de randonnées. En outre, les entités végétales contribuant à la qualité et à la valorisation des espaces urbains (grands parcs, alignements d'arbres, boisements) ont été protégées. L'enjeu de maintenir des îlots agricoles cohérents et accessibles a également sous-tendu une partie des réflexions pour l'élaboration de ce document.
- **Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers** – En recherchant l'optimisation du potentiel disponible dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux en établissant des orientations d'aménagement et d'orientations sur les enclaves urbaines de grande ampleur, et en envisageant des extensions urbaines que de manière ponctuelle et ciblées pour répondre aux besoins non pourvus dans l'enveloppe urbaine, le projet communal contribue à une gestion économe de l'espace.

Les espaces naturels d'intérêt écologique ou paysager majeur (ZNIEFF, NATURA 2000, forêt de Blois, boisements de coteaux, vallée de la Loire, vallon de la Cisse...) ont fait l'objet d'une protection adaptée (classement en zone naturelle, recours à la protection aux titres des Espaces Boisés Classés ou de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme...). Le projet contribue également au maintien d'espace agricole cohérent, pouvant permettre le maintien et le développement des activités agricoles existantes, en limitant strictement l'urbanisation hors des espaces déjà urbanisés.

- **L'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux** – La définition d'orientation d'aménagement et de programmation contribue à une moindre consommation d'espace, tout en garantissant la mixité sociale puisqu'il est prévu au Poirier Vert et à la Robardière un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser, ce qui n'interdit pas à la commune d'en réaliser d'autres sur des emprises communales, voire d'imposer des règles analogues lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Fourmilière.
- **La cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs** – La desserte en transport en commun étant peu développée sur la commune de Chouzy-sur-Cisse, cet aspect n'a pu être que peu utilisé dans le PLU : la gare de Chouzy n'offre pas une alternative crédible à l'automobile pour les déplacements en direction de Blois. Néanmoins, l'élaboration du PLU s'est accompagnée d'une volonté de réduire la part de l'automobile dans les déplacements en facilitant la réalisation d'une aire de covoiturage, en regroupant les futurs habitants dans le bourg et à proximité afin de favoriser les déplacements piétons et cycles en direction des équipements, des commerces et des services. Cette desserte par les transports en commun permet néanmoins d'imposer une densité minimale dans les opérations futures.
- **Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques** – Par un développement urbain futur axé sur le bourg, le présent document contribue à offrir un contexte favorable au maintien de l'offre locale en commerces et services de proximité. Cette offre reste adaptée à des besoins quotidiens ou ponctuels (infirmier, auto-école, alimentation, tabac-presse...), concourant à réduire les déplacements des habitants, sans remettre en cause le potentiel de développement et l'attractivité des pôles commerciaux et d'emplois majeurs (Blois, Tours...) ou secondaires (Amboise, Onzain...); ces offres étant complémentaires. En définissant des secteurs spécifiques d'activités (tourisme, industrie...), le présent document reconnaît l'existence de ces activités économiques et favorise leur développement ou leur maintien, dans un souci de limiter l'exposition de la population aux nuisances et de préserver l'environnement (emprise des extensions limitée, interdiction de logements en zone UI...). Le potentiel touristique du territoire est valorisé à travers plusieurs opportunités de confortement de cette activité (incitation à la valorisation du patrimoine ancien en hébergement, extension de la zone de détente et de loisirs du bourg, mise en valeur des plans d'eau de la sablière...).
- **Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville** - En maintenant les coupures entre les noyaux urbanisés, en préservant les boisements de coteaux et les parcs contribuant à l'animation des paysages, en préservant les caractéristiques du patrimoine bâti ancien lors des travaux (entretien, rénovation, réhabilitation ou extension) et en valorisant les abords de la Cisse (plan d'eau et zone de détente et de loisirs), le projet communal contribue à la préservation du paysage et à la mise en valeur des entrées de ville.


- **Les objectifs relatifs à la prévention des risques** – La volonté de réduire l'exposition aux risques de la population et des biens a contribué à restreindre l'urbanisation dans la vallée de la Loire et la vallée de la Cisse (risque d'inondations), à définir des emplacements réservés pour la création de bassin de rétention des eaux pluviales (risque d'inondation et de pollution par saturation des réseaux), à restreindre l'urbanisation à proximité des activités sources de nuisances (exploitations agricoles, laboratoire pharmaceutique...), à conseiller des études de sols et une adaptation des constructions dans les secteurs concernés par le risque de mouvements de terrains (sismicité, aléas liés au retrait et au gonflement des argiles) et à favoriser un moindre recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens (favoriser les déplacements doux dans le bourg et le covoiturage pour les longues distances).
- **Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma** : la commune de Chouzy-sur-Cisse n'est concernée par aucun des projets identifiés. Cependant, il est à noter que le PLU élaboré ne remet pas en cause, ni ne constitue une entrave à la réalisation de ces projets.

4.4 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LA PROTECTION DE LA VALLEE DE LA LOIRE, PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Incluse dans le périmètre de la Vallée de la Loire, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, la commune de Chouzy-sur-Cisse se doit de contribuer à la préservation de ce patrimoine. Le présent document d'urbanisme s'inscrit dans les orientations pour une gestion partagée définie par le plan de gestion du Val de Loire :

- **Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables** – les éléments essentiels des trames vertes et bleues (ZNIEFF, NATURA 2000, boisements, Loire, Cisse...) ont été classés en secteur naturel afin de les préserver de toute urbanisation pouvant remettre en cause leur intérêt écologique ou paysager. En outre, les abords de la Cisse et de la Loire font l'objet de mise en valeur (plans d'eau de l'ancienne sablière pour un observatoire naturel, plan d'eau à vocation de détente dans le bourg), tout en visant à conserver leur caractère naturel. À travers le règlement, le présent document vise également à préserver le patrimoine bâti ligérien lors des travaux intervenant dessus.
- **Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire** – L'absence d'urbanisation dans la vallée de la Loire, la protection des coupures d'urbanisation entre les hameaux du coteau, et la protection des boisements de coteau contribuent à préserver les vues sur la Loire et le Val. L'intégration des bâtiments agricoles fait également l'objet d'un soin particulier dans le règlement (prescription de couleurs pour limiter leur visibilité et leur brillance). En outre, le secteur 1AUe fait l'objet d'une orientation d'aménagement définissant l'objectif à atteindre d'une intégration paysagère soignée et de la préservation de la vue sur la Loire depuis la route de la Champagne.

- **Maitriser l'étalement urbain et organiser le développement urbain** – En recherchant l'optimisation du potentiel disponible dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux en établissant des orientations d'aménagement et d'orientations sur les enclaves urbaines de grande ampleur, et en envisageant des extensions urbaines que de manière ponctuelle et ciblée pour répondre aux besoins non pourvus dans l'enveloppe urbaine, le projet communal contribue à une gestion économe de l'espace, préservant les coupures d'urbanisation et les paysages ligériens. À travers le règlement, le présent document vise également à concilier nouvelles constructions et patrimoine ligérien.
- **Réussir l'intégration des nouveaux équipements** – À travers l'orientation d'aménagement et de programmation du site 1AUe, situé en sommet de coteau, le présent document veille à l'intégration paysagère de la future salle des fêtes et des ateliers municipaux (conservation des boisements existants, plantation d'une haie, prise en compte de la pente pour l'implantation de la construction). En outre, l'intégration des équipements d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) fait l'objet de prescriptions particulières pour garantir leur intégration dans les paysages.
- **Valoriser les entrées et les axes de découverte du site** – En préservant les boisements des coteaux de la Loire et en préservant la vallée du fleuve de toute nouvelle urbanisation d'importance, par un classement en zone naturelle, le projet communal contribue à la préservation des axes de découverte du site (RD 952 traversant la vallée de la Loire).
- **Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages** – Cette action n'est pas directement du ressort du PLU. Néanmoins, en privilégiant la valorisation touristique du patrimoine bâti ancien (changement de destination à des fins commerciales, préservation des caractéristiques du bâti...), et en favorisant le tourisme de nature (observation du milieu naturel sur les plans d'eau de la sablière en vallée de la Loire, maîtriser les déplacements automobiles pour favoriser la fréquentation des chemins de randonnées...), le présent document contribue à l'attractivité touristique du Val de Loire, dans un souci de protection de la qualité des paysages.
- **Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire** – cette action n'est pas du ressort du PLU.
- **Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente** – cette action n'est pas du ressort du PLU.



Partie 7 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES

Dans son projet, la Municipalité s'est efforcée de répondre aux enjeux majeurs de développement durable introduits par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, sensés de fait limiter les incidences du projet de développement sur l'environnement, avec la recherche de :

« 1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Globalement, on peut ainsi affirmer que le parti d'aménagement retenu n'a pas de grandes incidences sur l'environnement, et qu'au contraire, il va dans le sens :

- **d'une protection affirmée des milieux naturels et des paysages** : protection des espaces boisés majeurs de la commune, protection des éléments naturels contribuant à l'animation des paysages ruraux et urbains, la règlementation de l'aspect extérieur des constructions, etc. ;
- **d'une évolution urbaine peu consommatrice d'espace** avec un développement axé sur le bourg et projeté sous forme organisées, en des sites raccordés au réseau collectif d'assainissement et par densification des dents creuses, etc.

L'impact négatif le plus perceptible concerne au final les terres agricoles et les paysages avec :

- le projet de réalisation d'un petit pôle d'équipements (salle des fêtes et ateliers municipaux) dans le prolongement du bourg,
- l'identification d'une réserve foncière destiné à répondre aux besoins de développement futur de l'entreprise pharmaceutique ;

- et la réalisation d'un nouveau quartier d'habitations dans le prolongement du hameau du Tertre pour répondre aux besoins non satisfait par les dents creuses et le renouvellement urbain du bourg et des hameaux

Les paragraphes suivants cherchent à lister et évaluer ces incidences et à récapituler les mesures compensatoires ou de protections éventuelles que la Municipalité a décidé de mettre en œuvre pour limiter les effets négatifs de son projet sur la qualité de l'environnement.

2 LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 LE CLIMAT

a Les incidences

Les projets d'évolutions urbaines du bourg et des hameaux, en matière d'habitat, d'équipement et d'activité économique, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg (projet d'accueil de 200 habitants supplémentaires).

b Les mesures

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévues de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la création de liaisons douces dans le cadre de l'aménagement des secteurs de densification et d'extension, et la localisation de ces sites au plus proches des équipements, commerces et services du bourg, sont de nature à limiter l'usage de la voiture dans certains déplacements quotidiens.

Le nouveau pôle d'équipement projeté en frange sud-est du bourg constitue également une opportunité pour diminuer le nombre de véhicules automobiles en circulation. Son parc de stationnement peut en effet être utilisé comme aire de covoiturage en journée.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne s'oppose pas au recours à l'utilisation de techniques ou de matériaux de construction respectueux de l'environnement et favorables aux économies d'énergie et donc à la réduction des gaz à effet de serre.

2.2 LA TOPOGRAPHIE

a Les incidences

Au niveau du bourg et des principaux hameaux, le relief est marqué, en raison des coteaux de la Cisse et de la Loire.

Cependant, les projets d'aménagements envisagés en matière d'habitat, d'activités et d'équipements ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale.

b Les mesures

De légers affouillements et exhaussements sols seront toutefois nécessaires, à la réalisation d'une piscine pour un particulier, pour l'aménagement éventuel d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'aménagement des nouveaux quartiers, etc. Le règlement les autorise donc, mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone.

Il est également demandé une intégration de la salle des fêtes dans la pente, au Haut de Cotes, afin de limiter son impact visuel.

Concernant les carrières, au vu des nuisances potentiellement engendrées dans le paysage, et au vu de la sensibilité écologique et paysagère de la commune (ZNIEFF, périmètre UNESCO...), il a été décidé de ne pas les autoriser.

2.3 LA GEOLOGIE

a Les incidences

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie et la géologie communale n'est pas de nature à restreindre ces projets.

b Les mesures

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières, si ce n'est que l'aléa de retrait gonflement des argiles est mentionné, à titre d'information et de conseil dans le règlement d'urbanisme.

2.4 LA RESSOURCE EN EAU

a Les incidences

Le SDAGE Loire-Bretagne incite à une préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, pour les années à venir. Les effets possibles du PLU sur cette ressource sont liés à l'augmentation de la population et des activités et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales. Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, se sont à termes 200 habitants supplémentaires que la commune accueillera.

b Les mesures

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées et pluviales (pour ces dernières, voir le paragraphe suivant). Concernant les eaux usées, le développement projeté s'effectue en des sites raccordés au réseau collectif d'assainissement, la station d'épuration devant être étendue prochainement. Le règlement oblige à un raccordement des constructions à ce réseau.

Pour les sites non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le règlement du PLU impose que toute construction rejetant des eaux usées, soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur. Le règlement impose que pour accueillir une construction requérant un assainissement autonome, la superficie doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, rejetant ainsi la possibilité de changement de destination sur un terrain trop petit.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

2.5 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

a Les incidences

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à bouleverser le réseau hydrographique de la commune.

b Les mesures

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières.

3 LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

3.1 LES PAYSAGES ET LA PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

a Les incidences

Les projets d'urbanisation du PLU auront forcément un impact dans les paysages, tant urbains que ruraux. Cette problématique, qui a sous-tendu la réflexion des élus, les a conduits à prévoir des mesures appropriées en fonction de la localisation et de la typologie des projets, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages.

On notera qu'en affirmant un développement urbain axé principalement sur le bourg et en limitant le développement des hameaux à leur seule enveloppe d'urbanisation, le projet de territoire limite l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural, préservant ainsi les unités paysagères.

b Les mesures

Les unités paysagères contribuant à l'identité de la commune (boisements, vallée de la Loire, vallon de la Cisse, plateau agricole....) sont préservées de toute construction nouvelle mises à part :

- les constructions liées à l'exploitation agricole, avec des prescriptions particulières quant à l'aspect des matériaux de constructions et l'intégration paysagère des constructions ;
- les annexes à l'habitation et les extensions des constructions existantes pour les écarts du milieu rural, avec imposition de superficies maximales à ne pas dépasser ;
- les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique et à la vocation sportive, de loisirs et de détente des sites existants (centre équestre, plan d'eau, camping, golf...) ;
- les installations liées ou nécessaires aux installations publics ou d'intérêts collectifs (pylônes, transformateurs d'électricité, voirie...).

Concernant le patrimoine archéologique, les installations et aménagements pouvant profondément les remettre en cause concernent les carrières et les grandes infrastructures routières et ferroviaires. En la matière, les carrières ne sont pas autorisées sur la commune et aucune infrastructure de grande ampleur n'est envisagée, ce qui restreint les risques.

Concernant le patrimoine architectural, les risques concernent les démolitions et les restaurations non respectueuses des caractéristiques architecturales du bâti. Afin d'éviter une telle remise en cause du patrimoine, le règlement du PLU veille à ce que les caractéristiques du bâti ancien (enduits, décoration, volume...) soient conservés lors de toute intervention.

Concernant les entités végétales (parcs, alignements d'arbres...) contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux, leur préservation est assurée dans le présent document d'urbanisme par leur identification au titre de l'article L.123-1-5 7° qui veille à les préserver de tout aménagement de nature à remettre en cause leur caractère.

Concernant les sites stratégiques de développement de la commune, les secteurs ouverts immédiatement à l'urbanisation, ou classés en zone urbaine, ont fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, qui veille notamment à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le respect des éléments végétaux existants (boisements, arbres), la plantation de haies en limite avec les espaces naturels et agricoles, ainsi que la recherche d'intégration des bâtiments dans le relief sont autant d'éléments contribuant à maintenir un cadre paysager de qualité.

3.2 LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE

a Les incidences

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'environ deux-cent habitants supplémentaires d'ici dix ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores.

b Les mesures

L'accueil de population nouvelle se fera en plusieurs sites, répartis dans le bourg et les hameaux proches du bourg (dents creuses, secteur de densification au nord du bourg, potentiel de renouvellement urbain dans le bourg, espace de densification au poirier Vert ...), ce qui devrait favoriser la dilution du trafic supplémentaires et limiter les nuisances pour les riverains.

La création de liaisons douces dans le cadre de l'aménagement des secteurs de densification et d'extension, et la localisation de ces sites au plus proches des équipements, commerces et services du bourg, sont de nature à limiter l'usage de la voiture dans certains déplacements quotidiens.

Le nouveau pôle d'équipement projeté en frange sud-est du bourg constitue également une opportunité pour diminuer le nombre de véhicules automobiles en circulation. Son parc de stationnement peut en effet être utilisé comme aire de covoiturage en journée.

3.3 L'AGRICULTURE

a Les incidences

L'élaboration du PLU devant répondre aux objectifs d'accueil de population nouvelle visant au renouvellement de la population, et au maintien des équipements existants et de l'activité économique, il est parfois difficile de concilier ces objectifs à une protection stricte de l'espace agricole.

En l'occurrence, les élus se sont efforcés de prévoir avant tout un développement urbain au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux avant d'envisager toute extension sur de l'espace agricole. Les dents creuses du bourg et des hameaux ne suffisant pas à répondre aux objectifs, trois extensions sur l'espace agricole ont été consenties : une extension à vocation d'habitat à la Fourmilière (2,8 ha), une extension à vocation d'équipements au Haut de Cotes (1,3 ha), une extension à vocation économique à côté de Villeneuve (4 ha).

La superficie prise à l'espace agricole et naturel est cependant très faible (8 ha environ, mais restitution d'une quarantaine d'hectares par rapport au POS), au regard de l'ensemble des terres protégées par la zone agricole A (863 ha de terres en dehors des écarts urbanisés « Ah »).

Les incidences du PLU sur l'espace agricole peuvent dont être qualifiées de mineures.

b Les mesures

Afin de s'assurer d'une protection des terres de valeur agronomique, et ne pas entraver le développement de l'activité agricole, l'ensemble des espaces agricoles de la commune ont été classés en zone agricole « A ». La nécessité d'éviter le mitage par de l'urbanisation en diffus, dommageable aux entités agricoles est également affirmée : les habitations existante ne peuvent envisager qu'une extension mesurée de leur surface et une localisation restreinte et contraintes de leurs nouvelles annexes.

3.4 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les risques de mouvements de terrains (sismicité, aléas liés aux argiles) étant relativement faibles sur la commune, il est juste rappelé dans le règlement, les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols.

Sur la base du Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondations de la Loire et de l'Atlas des zones inondables de la Cisse, la municipalité a défini les secteurs potentiels d'urbanisation, afin de diminuer l'exposition de la population à ce risque. De cette réflexion a découlé les limites du bourg et la localisation des secteurs d'extension urbaine.

Le parti d'aménagement retenu restreint tout projet d'urbanisation aux abords immédiats des exploitations agricoles afin de limiter l'exposition de tiers non agricoles aux nuisances (bruits ou odeurs) liées à ces activités.

La prise en compte des nuisances liées au trafic routier et le risque d'insécurité routière ont également été pris en compte (cf. paragraphe 4.2 dans cette même partie du rapport).

En prenant en compte, l'ensemble de ces éléments lors de l'élaboration du projet communal, le présent document d'urbanisme ne renforce pas les sources de risques et de nuisances déjà existantes.

4 ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

4.1 PREAMBULE

a Contexte réglementaire de l'étude

La présente étude d'incidences sur Natura 2000 porte sur les zones naturelles relevant des dispositions de la directive « Habitats » 92/43/CEE du 21 mai 1992 et de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE du 30 novembre 2009. Elle est établie au titre de l'article R.414-4 du Code de l'environnement :

« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (...) :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ».

Elle sera réalisée selon les orientations définies par la circulaire interministérielle du 5 octobre 2004 relative à l'évaluation des incidences des programmes et projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000.

b Description générale de la commune

La commune de Chouzy-sur-Cisse est localisée dans département du Loir-et-Cher, à une dizaine de kilomètres environ au sud-ouest de Blois.

Son territoire s'étire intégralement le long de la rive droite de la Loire, suivant un axe nord-est/sud-ouest. Le bourg est installé en bordure de la Cisse dont le cours se divise en deux bras sur la commune, l'un se jetant dans la Loire, l'autre prenant un cours parallèle à la Loire.

La topographie communale divise le territoire d'étude en trois secteurs bien distincts :

- au sud, le val de la Loire,
- au centre, la « varenne », localisée entre la levée de la Loire et le coteau,
- au nord, les coteaux puis le plateau, comprenant des secteurs agricoles ou boisés, et entrecoupé par la vallée de la Cisse.

CARTE DE LOCALISATION

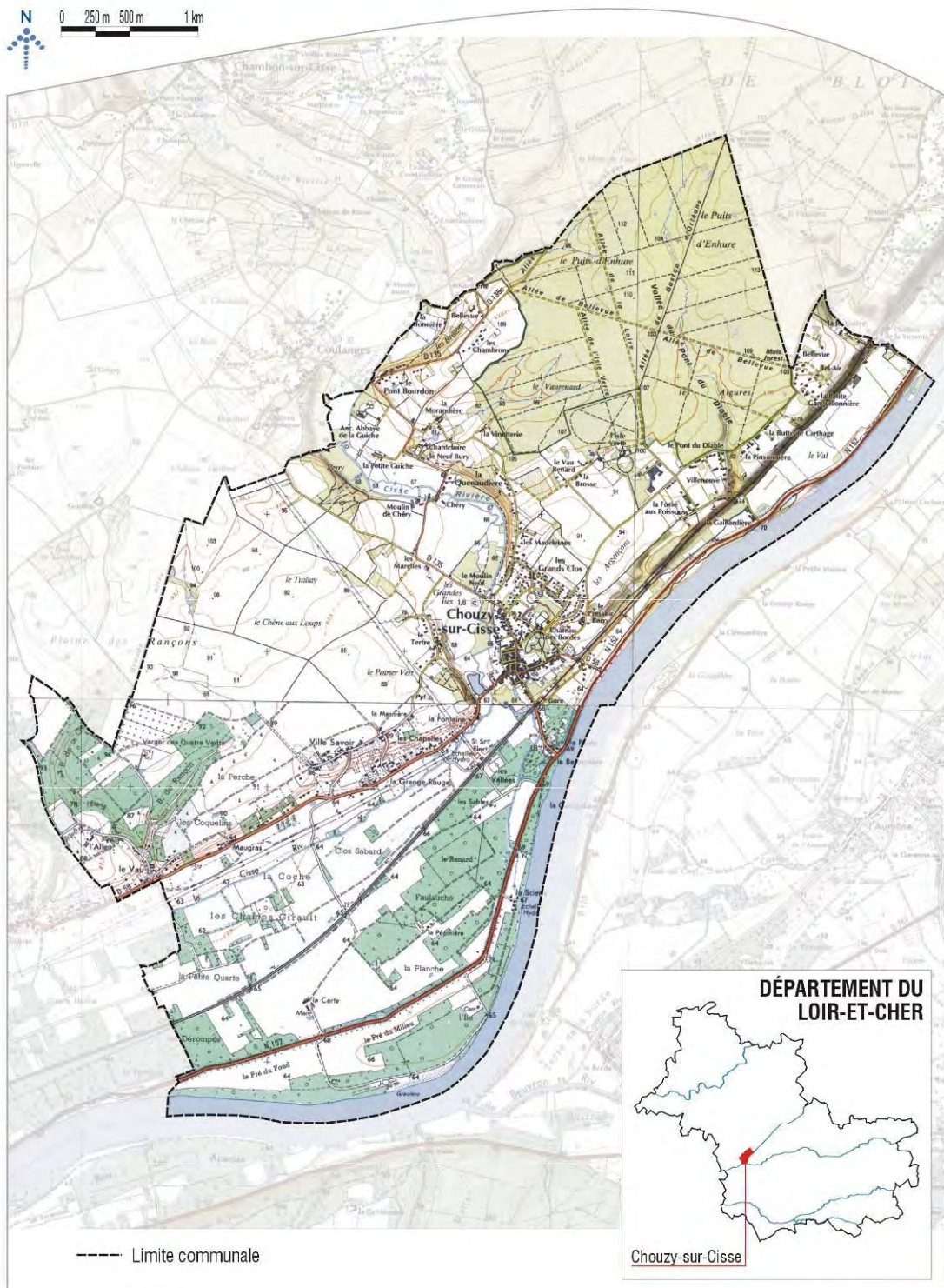


FIGURE 1 : LOCALISATION DE LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

4.2 RESUME NON TECHNIQUE

a Etat initial de l'environnement

Le territoire communal de Chouzy-sur-Cisse est en partie concerné par deux sites Natura 2000 :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers », définie au titre de la directive européenne « Habitats » du 21 mai 1992 ;
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher », définie au titre de la directive européenne « Oiseaux » du 30 novembre 2009.

Ces deux sites Natura 2000, comprenant l'intégralité de la vallée alluviale de la Loire dans toute sa traversée du département du Loir-et-Cher, sont constitués de milieux naturels très intéressants, notamment les habitats des eaux courantes et des eaux stagnantes, les végétations des grèves, des pelouses et des prairies, ainsi que les boisements alluviaux de bois tendres et de bois durs ; ces habitats accueillent par ailleurs un certain nombre d'espèces animales d'intérêt européen.

Au niveau de la commune de Chouzy-sur-Cisse, la Loire est favorable à une fréquentation par plusieurs espèces d'intérêt européen :

- des poissons (Saumon, Aloses, Lamproies, Bouvière, Chabot et Loche de rivière) ;
- des mammifères, notamment le Castor ;
- des insectes, notamment une libellule, le Gomphe serpentifère ;
- des oiseaux, notamment des espèces liées aux eaux libres (Guifettes, Martin-pêcheur, Harle pie, Grand cormoran) et aux habitats boisés (Pic noir, Aigrette garzette, Balbuzard pêcheur).

Outre ces deux sites Natura 2000, le territoire communal de Chouzy-sur-Cisse est concerné par plusieurs zonages d'inventaires localisés au niveau de la vallée de la Loire :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) « Loire blésoise » ;
- la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Vallée de la Loire : environs de Blois ».

b Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales de la commune de Chouzy-sur-Cisse en terme d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, en terme de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, ainsi que les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD de Chouzy-sur-Cisse qui prennent une résonance particulière au regard des sites Natura 2000 présents sur la commune sont les suivantes :

- prévenir les risques et les nuisances : préserver de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues et limiter l'accueil de populations nouvelles dans les secteurs exposés aux crues de la Loire et de la Cisse ;
- protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la commune : protéger le paysage ligérien inscrit sur la liste du patrimoine mondial établie par l'UNESCO ;
- protéger les milieux naturels remarquables : protéger les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire.

Plan de zonage et règlement

Le plan de zonage du PLU de Chouzy-sur-Cisse est divisé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N). Ce plan de zonage comprend également des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts, ainsi que des espaces boisés classés au niveau desquels tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la protection de ces espaces est interdit.

Les investigations de terrain menées au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU), des principales « dents creuses » (secteurs où l'urbanisation est possible au sein de la zone U) et des emplacements réservés ont permis de définir leur occupation du sol ainsi que leurs potentialités en termes d'habitats et d'espèces d'intérêt européen. D'une manière générale, les habitats présents ne correspondent à aucun des habitats d'intérêt européen définis au niveau des sites Natura 2000 situés sur la commune ; ils ne constituent pas non plus des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt européen identifiées au niveau de ces sites Natura 2000.

Toutefois, certaines prairies et espaces agricoles sont susceptibles d'être fréquentées ponctuellement par quelques chauves-souris ou oiseaux d'intérêt européen pour leur alimentation.

C'est notamment le cas au niveau des secteurs suivants : secteurs UB de la Robardière et du Poirier vert (prairies moyennement sèches entretenues par fauche), secteur 1AUe du Haut des Cotes (prairies moyennement sèches entretenues par pâturage et friches), secteur 2AUh de la Fourmilière (cultures et friches post-culturelles), secteur 2AUi des Argençons (friches post-culturelles), emplacement réservé n°1 (prairies moyennement humides entretenues par pâturage), emplacements réservés n° 3 et 4 (cultures).

c Impacts du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000

Impacts directs

Aucun secteur voué à être aménagé n'étant situé au sein des enveloppes des sites Natura 2000 localisés sur la commune de Chouzy-sur-Cisse, les impacts directs du projet sur les habitats et les espèces d'intérêt européen se trouvent fortement réduits.

Par ailleurs, les sites Natura 2000 concernés par le PLU sont classés en zones N (en grande majorité) et, de manière très ponctuelle, en zones Nh et Ne. Compte tenu des dispositions du PLU liées à ces zones, qui contraignent très fortement les occupations et utilisations du sol autorisées, la préservation des habitats et des espèces d'intérêt européen identifiés au sein des sites Natura 2000 considérés est assurée.

Impacts indirects

Les secteurs à aménager sur la commune de Chouzy-sur-Cisse, engendrant de nouvelles surfaces imperméabilisées, seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, et par conséquent de dégrader les habitats ou les habitats d'espèces d'intérêt européen présents à leur niveau.

Compte tenu des dispositions du PLU (notamment la localisation et le règlement des zones 1AU et UB) qui visent à limiter les impacts liés aux aménagements envisagés sur la Loire, aucun impact négatif indirect liés aux aménagements envisagés et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et les habitats d'espèces d'intérêt européen.

D'autre part, les espèces d'intérêt européen susceptibles de fréquenter les secteurs à aménager pour leur alimentation (en particulier des oiseaux et des chauves-souris au niveau des prairies et des espaces cultivés) sont susceptibles de se reporter facilement vers des espaces écologiquement équivalents présents aux alentours. Aucun impact négatif indirect lié à la destruction de milieux situés hors sites Natura 2000 mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt européen n'est à attendre.

Conclusion

Compte tenu de la localisation et de la nature des secteurs à aménager, ainsi que des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur les terrains situés sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS) présents sur la commune, le PLU de Chouzy-sur-Cisse ne remet pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire identifiés au niveau de ces sites Natura 2000, ni leurs objectifs de gestion.

d Mesures de suppression et de limitation

Des mesures de limitation des impacts ont été prises dès l'élaboration du projet de zonage, notamment de par la localisation des secteurs voués à être aménagés en dehors des sites Natura 2000 présents sur la commune et dans la continuité directe avec le tissu urbain existant. Par ailleurs, ces secteurs voués à être aménagés ont été restreints aux stricts besoins démographiques et économiques.

Compte tenu de l'absence d'incidence directe et indirect du PLU sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS) présents sur la commune, aucune mesure supplémentaire de suppression ou de limitation des impacts n'est envisagée.

4.3 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

a Description des sites NATURA 2000 concernés

i. GENERALITES

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces et indispensables à leur survie.

Le résultat de cette prise en compte s'effectue à deux niveaux :

- *transcription des espèces animales et végétales listées dans la directive dans les listes d'espèces protégées des droits nationaux de chacun des états membres ;*
- *désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposer sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS de la directive "Oiseaux") formant un réseau écologique européen cohérent de sites naturels (réseau "Natura 2000"). Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne.*

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Les SIC et ZSC

Issues de la directive de la Commission européenne "Habitats" n°92/43/CEE du 21 mai 1992 transposée en droit français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001, ces zones visent à assurer la biodiversité des sites retenus par chaque état membre. La directive Habitats prend en compte non seulement les espèces mais également les milieux naturels ("les habitats") abritant ces espèces. Le résultat de cette prise en compte se traduit par la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) après avoir été proposé sous la forme de Site d'Importance Communautaire (SIC).

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

Les ZPS

La directive européenne n°79/409/CEE dite directive "Oiseaux", transposée en droit français par l'ordonnance du 11 avril 2001, signale un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces peut donner lieu à la désignation par chaque état membre de sites appelés Zones de Protection Spéciale (ZPS) à l'intérieur desquels sont contenues les unités fonctionnelles écologiques nécessaire au développement harmonieux de leurs populations ornithologiques (ce sont les "habitats d'espèces" que l'on retrouvera dans la directive "Habitats" du réseau "Natura 2000"). Les ZPS constituent l'équivalent pour la directive Oiseaux des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour la directive Habitats. Les sites désignés en tant que ZPS sont en général issus de zones de l'inventaire ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

Dans ces zones, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitat et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles.

ii. LOCALISATION ET DESCRIPTION SOMMAIRE

Le territoire communal de Chouzy-sur-Cisse englobe une partie des sites Natura 2000 suivants :

Type	Numéro	Intitulé	Date de l'arrêté	Superficie (ha)
ZSC	FR 2400565	Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers	13 avril 2007	2 278
ZPS	FR 2410001	Vallée de la Loire du Loir-et-Cher	5 juillet 2005	2 398

Source : DIREN Centre

TABEAU 1 : SITES NATURA 2000 PRESENTS SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

La ZSC

D'une superficie de 2 277,9 ha, la ZSC s'étire sur environ 60 km de long au cœur de la région Centre, traversant l'intégralité du département du Loir-et-Cher. Elle est ainsi en continuité avec la ZSC « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » située en amont dans le Loiret, et est prolongée par le SIC « Vallée de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » situé en aval dans le département de l'Indre-et-Loire.

Le site comprend la vallée alluviale d'un grand fleuve, La Loire, dans sa partie fluviale, ainsi que ses principales annexes.

Il s'agit d'un des sites ligériens les plus remarquables par son originalité. Des milieux naturels incontournables y sont représentés, tels que :

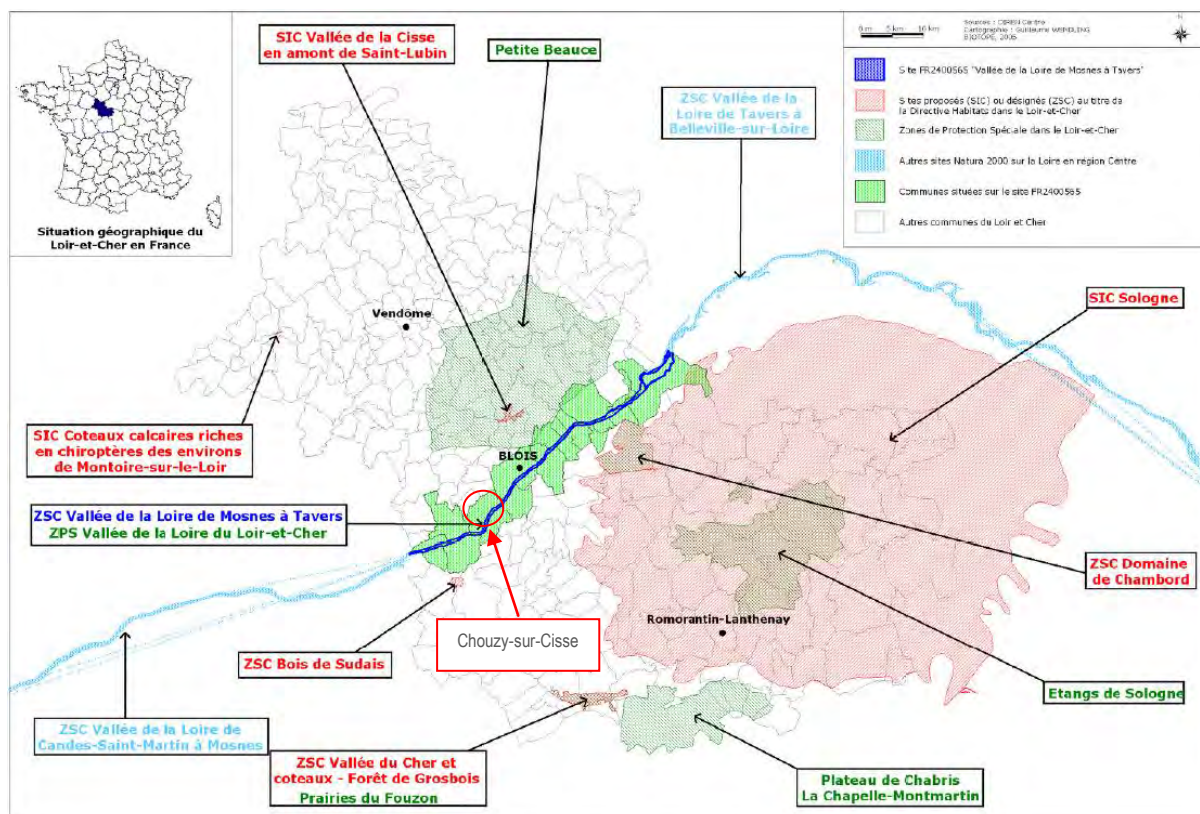
- les habitats d'eaux courantes et stagnantes accueillant de nombreux poissons et autres animaux de l'Annexe II (Castor) ;
- les pelouses et prairies de grèves et zones inondables ;
- les forêts alluviales

La ZPS

D'une superficie totale de 2 298 hectares, la ZPS traverse l'intégralité du département du Loir-et-Cher ; son périmètre est quasiment identique à celui de la ZSC hormis sur le secteur amont (commune de Courbouzon). Cette ZPS est en continuité avec la ZPS « Vallée de la Loire du Loiret » située en amont dans le Loiret, et est prolongée par la ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » située en aval dans le département de l'Indre-et-Loire.

Le site inclut les deux rives de la Loire sur une bande de 500 m de large en moyenne et sur un linéaire d'environ 70 km entre les communes de Saint-Laurent-Nouans à l'est et Veuves à l'ouest. Ce site appartient majoritairement au secteur dit de la « Loire moyenne » qui s'étend du Bec d'Allier à Angers. Ce secteur est également nommé « Val endigué de la Loire » ou « Loire des îles ».

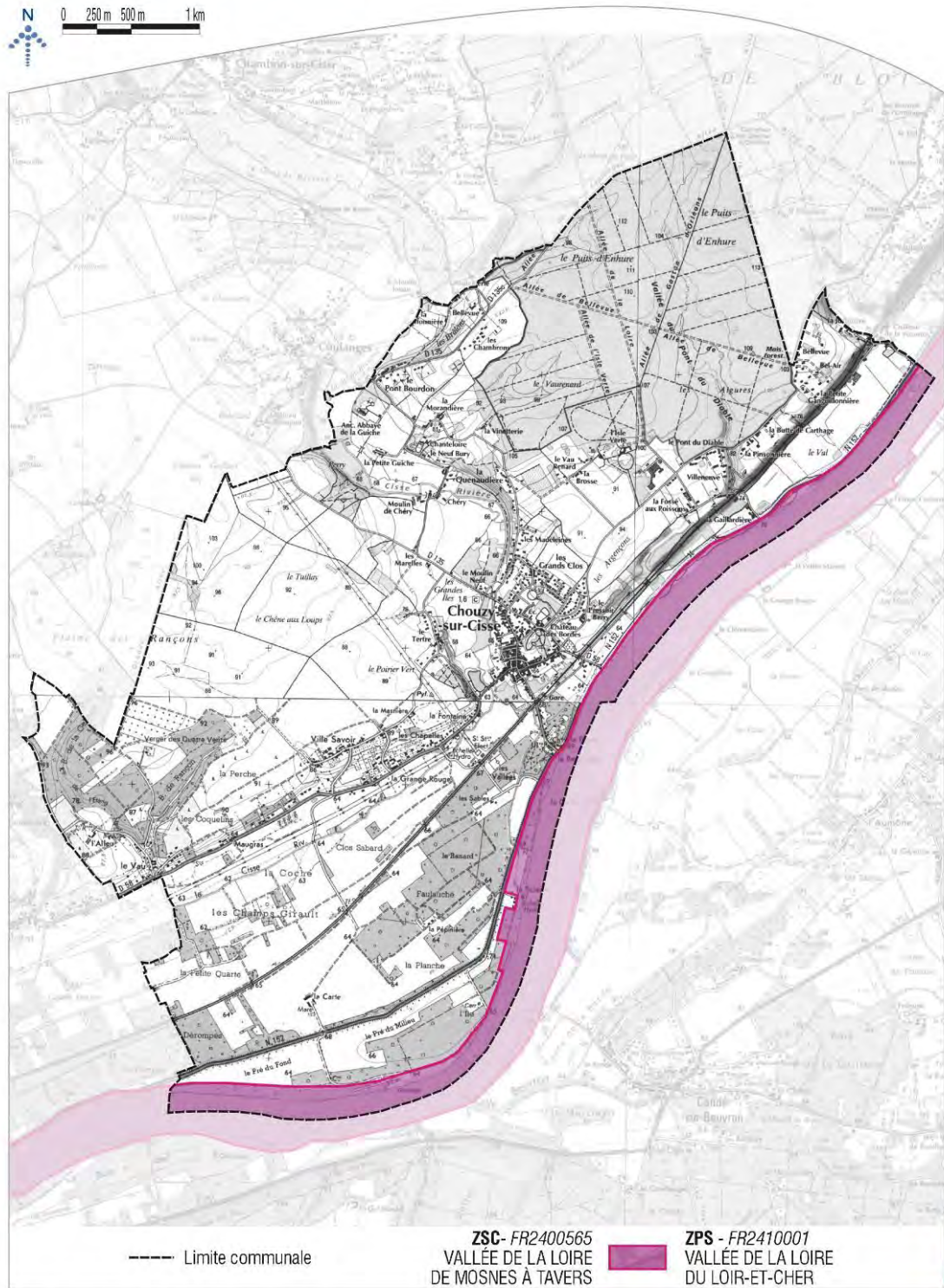
Le milieu ligériens sont particulièrement intéressants : grèves de sable exondées à l'étiage, pelouses sur sable très riches en espèces végétales, eaux courantes et stagnantes, forêts alluviales résiduelles de bonne qualité et prairies de fauche de la plaine alluviale.



Source : DOCOB « Vallée de La Loire de Mosnes à Tavers », Biotope, 2008

FIGURE 2 : SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS » ET DE LA ZPS « VALLEE DE LA LOIRE DU LOIR-ET-CHER », ET PLACE DANS LE RESEAU NATURA 2000

SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAL Centre

**FIGURE 3 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 PRESENTS
SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE**

iii. HABITATS ET ESPECES PRESENTS

LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS »

Pour ce site Natura 2000, 9 habitats et 11 espèces d'intérêt communautaire sont à l'origine de sa désignation (Formulaire Standard de Données – FSD). Dans le cadre de la réalisation du diagnostic écologique du Document d'objectifs de ce site (2008), une mise à jour des habitats et des espèces d'intérêt communautaire présents ou susceptibles d'être présents sur le site a été réalisée : 10 habitats et 20 espèces d'intérêt communautaire ont ainsi été mis en évidence.

Pour chacun de ces habitats ou espèces, la deuxième phase du Document d'objectifs a permis, via l'analyse des usages du site, la définition d'un niveau d'enjeu ainsi que des objectifs de conservation. Le tableau présenté ci-dessous reprend l'ensemble de ces informations.

HABITATS ET ESPECES TYPIQUEMENT LIGERIENS (ayant conduit à la désignation du site Natura 2000) : ENJEU FORT	
Habitat ou espèce (code N2000)	Objectif de conservation
Castor d'Europe - <i>Castor fiber</i> (1337)	Préserver le bon état de conservation des populations et de l'habitat d'espèce sur le site.
Grande Alose - <i>Alosa alosa</i> (1102)	Conserver et améliorer les acquis en matière de transparence migratoire.
Lamproie marine - <i>Petromyzon marinus</i> (1095)	
Saumon atlantique - <i>Salmo salar</i> (1106)	
Gomphe serpentini - <i>Ophiogomphus cecilia</i> (1037)	Préserver le bon état de conservation des populations et de l'habitat d'espèce sur le site.
Communautés des grèves exondées avec végétation du <i>Nanocyperion</i> , du <i>Bidention</i> et du <i>Chenopodion rubri</i> (3130 & 3270)	Préserver les conditions d'un bon état de conservation de ces habitats (régime hydrique, etc...).
Boires, bras morts et mares eutrophes avec végétation du <i>Magnopotamion</i> et de l' <i>Hydrocharition</i> (3150)	Préserver, restaurer et/ou accompagner l'état de conservation des boires et mares du site, en particulier du point de vue de l'eutrophisation, de l'effet des plantes envahissantes et du fonctionnement hydraulique.
Pelouses pionnières sur sables à Corynéphore blanchâtre (6120*)	Conserver les habitats existants en bon état de conservation. Augmenter la surface de ces habitats sur les substrats favorables occupés actuellement par des habitats non patrimoniaux.
Pelouses à Fétuque à longues feuilles et	

Armoise champêtre (6210)	
Saulaies-peupleraies arborescentes (91E0*)	Préserver globalement l'état de conservation des saulaies-peupleraies, tant du point de vue faunistique que floristique, tout en respectant les impératifs hydrauliques. Maintenir et augmenter les habitats favorables au cortège des insectes saproxyliques.
Peupleraies sèches à Peuplier noir (91E0*)	Si l'habitat ne peut être maintenu, favoriser l'évolution vers les pelouses sur sables d'intérêt communautaire (pelouses pionnières à Corynéphore, pelouses à Fétuque à longues feuilles et Armoise champêtre).
Forêts de bois tendres colonisées par les bois durs (91F0)	Limiter l'envahissement par le Robinier et l'Erable negundo. Maintenir et augmenter les habitats favorables au cortège des insectes saproxyliques.
Forêts alluviales de bois durs (91F0)	Améliorer la structuration des âges de cet habitat sur le site. Maintenir et augmenter les habitats favorables au cortège des insectes saproxyliques. Limiter l'envahissement par le Robinier.

AUTRES HABITATS ET ESPECES CONSTITUANT UN ENJEU SUR LE SITE (bon état de conservation des effectifs de leur population, rareté des espèces, bonne représentation au sein du réseau Natura 2000 régional ou national)

Habitat ou espèce (code N2000)	Objectif de conservation	Commentaire
Petit Rhinolophe - <i>Rhinolophus hipposideros</i> (1303)	Maintenir, voire augmenter, la qualité et la superficie des territoires de chasse de cette espèce sur le site	Le statut de cette espèce très discrète est très mal connu sur le site ainsi que dans l'ensemble du Val de Loire dans le Loir-et-Cher. Compte tenu des données existantes, il est impossible de dire si sa présence est anecdotique sur le site. Compte tenu de sa vulnérabilité, elle constitue un enjeu sur le site.
Grand Rhinolophe - <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> (1304)	Maintenir, voire augmenter, la qualité et la superficie des territoires de chasse de cette espèce sur le site	Les effectifs connus de ces espèces en été sont très faibles, et il est possible qu'elles chassent dans les massifs boisés du plateau plutôt que sur les bords de Loire. Mais compte tenu de leur grande vulnérabilité, elles constituent un enjeu sur le site.
Murin à oreilles échancrées - <i>Myotis emarginatus</i> (1321)	Maintenir, voire augmenter, la qualité et la superficie des territoires de chasse de cette espèce sur le site	
Grand Murin - <i>Myotis myotis</i> (1324)	Maintenir, voire augmenter, la qualité et la superficie des territoires de chasse de cette espèce sur le site	Il est possible que cette espèce chasse dans les massifs boisés du plateau plutôt que sur les bords de Loire. Mais compte tenu de l'importance de la colonie de reproduction connue, elles constituent un enjeu sur le site jusqu'à preuve du contraire.

Loche de rivière - <i>Cobitis taenia</i> (1149)	Préserver la qualité des secteurs où l'espèce est présente (boire de la Scierie, etc.). Approfondir les connaissances sur cette espèce dans la Loire et ses annexes hydrauliques.	La Loche de rivière est très mal connue et elle trouve difficilement sa place dans le réseau Natura 2000. Sa présence sur la Loire est donc très intéressante et mérite un suivi approfondi.
Bouvière - <i>Rhodeus sericeus amarus</i> (1134)	Conserver les acquis et poursuivre les efforts en matière d'amélioration de la qualité des eaux de la Loire.	L'amélioration de l'état de conservation des habitats de cette espèce sur la Loire a permis son retour spontané depuis ses refuges. Les effectifs de cette espèce sont actuellement satisfaisants.
Lamproie de Planer - <i>Lampetra planeri</i> (1096)	Maintenir les capacités d'accueil du site pour cette espèce, en particulier en phase larvaire. Approfondir les connaissances sur cette espèce dans la Loire et ses annexes hydrauliques.	Les différents compartiments de l'habitat d'espèce de la Lamproie de Planer sont mal identifiés sur le site : le frai a-t-il lieu sur le site ou dans les affluents de la Loire ?
Grand Capricorne - <i>Cerambyx cerdo</i> (1088)	Maintenir et augmenter les capacités d'accueil du site pour cette espèce. Améliorer le rôle de corridor écologique du site pour les insectes saproxyliques.	Le site présente des potentialités importantes pour l'ensemble du cortège des insectes saproxyliques en tant qu'habitat d'espèce et corridor biologique.
Lucane cerf-volant – <i>Lucanus cervus</i> (1083)	Maintenir et augmenter les capacités d'accueil du site pour cette espèce. Améliorer le rôle de corridor écologique du site pour les insectes saproxyliques.	Le site présente des potentialités importantes pour l'ensemble du cortège des insectes saproxyliques en tant qu'habitat d'espèce et corridor biologique.
Laineuse du prunellier - <i>Eriogaster catax</i> (1074)	Préserver et entretenir les sites favorables à cette espèce. Développer des conditions favorables sur d'autres secteurs potentiels. Approfondir les connaissances sur cette espèce et son habitat au niveau du site.	La Laineuse du prunellier est une espèce mal connue. La présence d'habitats favorables sur la Loire au sein du réseau Natura 2000 est donc intéressante et mérite un suivi approfondi.
Herbiers aquatiques à Renoncles et Potamots (3260)	Conserver les acquis et poursuivre les efforts en matière d'amélioration de la qualité des eaux de la Loire.	Les herbiers aquatiques à Renoncles et Potamots sont caractéristiques des eaux courantes mais sont menacés par l'eutrophisation et les aménagements du lit.

Suite du tableau page suivante

ESPECES RARES OU ABSENTES CONSTITUANT UN ENJEU DE CONSERVATION (espèces non citées au FSD et sans populations constituées, mais susceptibles de le coloniser)		
Loutre - <i>Lutra lutra</i> (1355)	Evaluer et préserver les capacités d'accueil de cette espèce sur le site, en tant qu'habitat de vie et corridor biologique, en particulier pour la colonisation des affluents de la Loire.	Après sa disparition de la majeure partie du pays, la Loutre recolonise lentement le bassin de la Loire, à partir de ses refuges des marais de l'ouest et du Massif Central. Elle est encore absente de la Loire dans le Loir-et-Cher, qui sera probablement colonisée en dernier, mais sa présence dans le département a été confirmée en 2006 en plusieurs endroits le long de la Sauldre. Avec un fort dérangement et un fort marnage, la Loire n'est que partiellement favorable à la Loutre, qui préfère les têtes de bassin, mais elle est riche en poisson et en îles ou berges tranquilles, ce qui en fait un bon habitat transitoire pour des animaux non reproducteurs en dispersion.
Lamproie fluviatile - <i>Lampetra fluviatilis</i> (1099)	Conserver et améliorer les acquis en matière de transparence migratoire. Approfondir les connaissances sur cette espèce et son habitat au niveau du site.	La Lamproie fluviatile a fortement régressé dans la Loire, pour ne subsister que dans la Loire aval. Des observations récentes sur la Vienne et la Loire dans le Loir-et-Cher laissent penser que l'espèce recolonise la Loire moyenne, peut-être aidée par la santé retrouvée des populations d'Aloses, qui lui servent de support pour remonter le fleuve.
Alose feinte - <i>Alosa fallax</i> (1103)	Conserver et améliorer les acquis en matière de transparence migratoire. Approfondir les connaissances sur cette espèce et son habitat au niveau du site.	Le site est traversé par un très grand nombre de grandes aloses qui remontent vers leurs frayères du bassin amont. L'Alose feinte n'y est pas observée. Elle fraie dans la Vienne et reconstitue de gros effectifs depuis l'effacement du barrage de Maisons-Rouges. La capture sur le site de quelques individus hybrides entre Grande Alose et Alose feinte sont des indices d'une recolonisation progressive de cette dernière dans la Loire, rendue également possible par l'effacement du barrage de Blois et la mise en place d'une passe à poissons fonctionnelle à Saint-Laurent-les-Eaux, qui réduira les possibilités d'hybridation.
Pique prune - <i>Osmoderma eremita</i> (1084)	Maintenir et augmenter les capacités d'accueil du site pour cette espèce. Améliorer le rôle de corridor écologique du site pour les insectes saproxyliques. Approfondir les connaissances sur cette espèce et son habitat au niveau du site.	Du fait de leur caractère naturel, de leur continuité à la traversée de la région Centre et du faible intérêt économique des forêts alluviales, haies et ripisylves, les berges de la Loire sont susceptibles au niveau régional de constituer pour tout le cortège saproxylophage à la fois un habitat permettant la présence de populations viables et un corridor biologique pour permettre la recolonisation d'autres espaces arborés. Le Pique-prune est actuellement absent du site, mais il est présent en Sologne et sur la Loire en aval de l'Indre-et-Loire. Il est donc envisageable qu'il reconquière les berges de la Loire jusque dans le Loir-et-Cher, et il convient de l'y aider en favorisant la présence d'arbres à cavités, qui peuvent demander plusieurs décennies pour se développer.

HABITATS ET ESPECES NE CONSTITUANT PAS UN ENJEU DE CONSERVATION (espèces présentes de façon anecdotique, les milieux typiquement ligériens ne correspondent pas à leurs exigences)	
Chabot - <i>Cottus gobio</i> (1163)	<p>Pas d'objectif de conservation pour cette espèce.</p> <p>Les habitats ligériens ne correspondent dans l'ensemble pas aux exigences écologiques du Chabot. Sa présence ici sur quelques fonds caillouteux est anecdotique en terme d'effectifs par rapport aux populations des têtes de bassin incluses par ailleurs dans le réseau Natura 2000 régional et national.</p>
Mégaphorbiaies riveraines et lisières forestières nitrophiles (6430)	<p>Pas d'objectif de conservation pour cet habitat.</p> <p>Les mégaphorbiaies riveraines de la Loire présentent sur le site de très faibles superficies.</p>

Source : Document d'objectifs du site FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » - Diagnostic écologique et socio-économique – BIOTOPE, 2008.

TABLEAU 2 : LISTES DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRESENTS SUR LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS »

Par ailleurs, des habitats et espèces d'intérêt communautaire inscrits au formulaire standard de données (FSD) n'ont pas été recensés sur le site. De fait, les milieux typiquement ligériens, sur substrat sableux, ne correspondent pas à leurs exigences. Ils ne sont donc associés à aucun objectif de conservation sur le site. Ils n'ont pas conduit à la désignation du site. Ils devront donc être retirés du FSD du site.

HABITATS ET ESPECES DU FSD ABSENTS DU SITE	
Triton crêté - <i>Triturus cristatus</i> (1166)	Cette espèce d'intérêt communautaire a été inscrite au formulaire standard de données (FSD) mais n'a pas été recensée sur le site. Le site ne présente pas d'habitats favorables à cette espèce, qui recherche principalement des mares situées sur des prairies ouvertes.
Damier de la Succise - <i>Euphydryas aurinia</i> (1065)	Cette espèce d'intérêt communautaire a été inscrite au formulaire standard de données (FSD) mais n'a pas été recensée sur le site. Le site ne présente pas d'habitats favorables à cette espèce, qui recherche principalement des prairies fraîches de fauche ou de pâture et des pelouses à Succise.
Prairies maigres de fauche de basse altitude (6510)	Un habitat relativement abondant sur le site constitue une forme dégradée de celui-ci : en effet, il correspond par exemple aux secteurs fauchés pour l'entretien des levées. Ces prairies mésophiles de fauche du site n'ont pas été considérées d'intérêt communautaire.
Dunes intérieures à pelouses ouvertes à Corynéphore et Agrostis (2330)	Cet habitat est inscrit au FSD mais n'est pas présent sur le site.
Prairies à Molinie (6410)	Cet habitat est inscrit au FSD mais n'est pas présent sur le site. Les sols et les conditions hydriques des bords de Loire ne correspondent pas ici aux caractéristiques écologiques de cet habitat.
Grottes non exploitées par le tourisme (8310)	Les grottes citées dans le FSD sont probablement situées à proximité du site mais en dehors du périmètre actuel. Elles abritent un certain nombre de chauves-souris d'intérêt communautaire.

Source : Document d'objectifs du site FR2400565 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » - Diagnostic écologique et socio-économique – BIOTOPE, 2008.

TABLEAU 3 : LISTE DES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE CITES AU FSD ET ABSENTS DE LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS »

Habitats et espèces d'intérêt communautaire de la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » présents sur la commune de Chouzy-sur-Cisse

Au sein du périmètre de la ZSC, les habitats d'intérêt communautaire répertoriés sur la commune de Chouzy-sur-Cisse sont les suivants :

Habitat		Code N2000
Enjeu fort	Saulaies-peupleraies arborescentes	91E0
	Communautés des grèves exondées	3130 x 3270
	Forêts de bois tendres colonisées par les bois durs	91F0
	Forêts alluviales de bois durs	91F0
	Boires, bras morts et mares eutrophes	3150
Enjeu faible	Mégaphorbiaies riveraines et ourlets riverains nitrophiles	6430

Par ailleurs, les inventaires faunistiques réalisés dans le cadre du Document d'objectifs de cette ZSC ont mis en évidence la fréquentation de la Loire au droit de Chouzy-sur-Cisse par des poissons migrateurs (**Saumon, Aloses, Lamproies**) et par la **Bouvière**, ainsi qu'une présence avérée du **Chabot** et de la **Loche de rivière** au niveau de « la Scierie ».

Par ailleurs, de nombreuses zones d'alimentation potentielle du **Castor** ont été identifiées sur la commune. On notera également la présence de deux secteurs correspondant à des habitats potentiels pour le **Gomphe serpentin**.

CARTOGRAPHIE DES HABITATS DU SITE NATURA 2000 FR240563

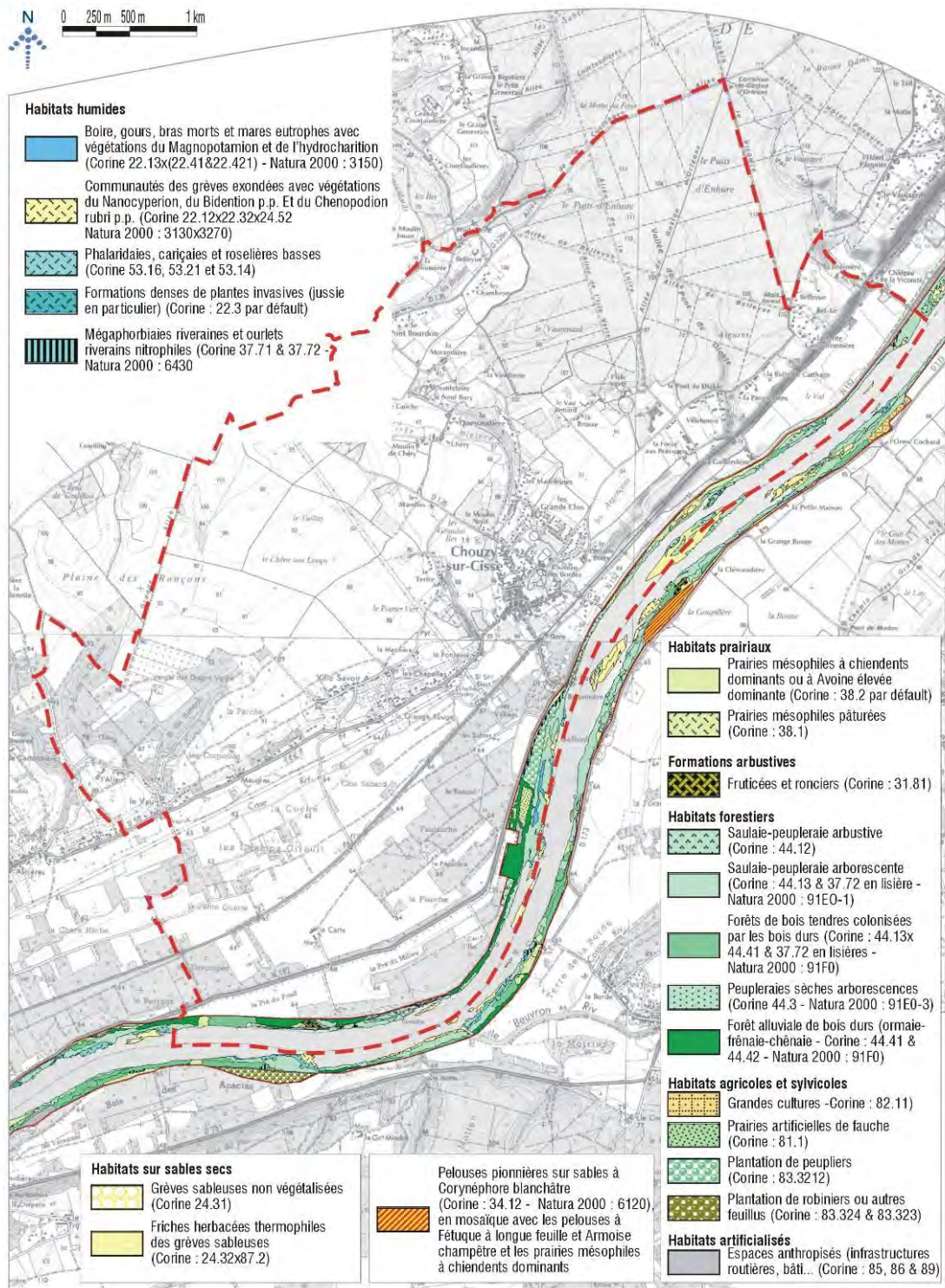


FIGURE 4 : EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE (SOURCE : DOCOB DE LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS »)

INVENTAIRE FAUNISTIQUE DU SITE NATURA 2000 FR240563

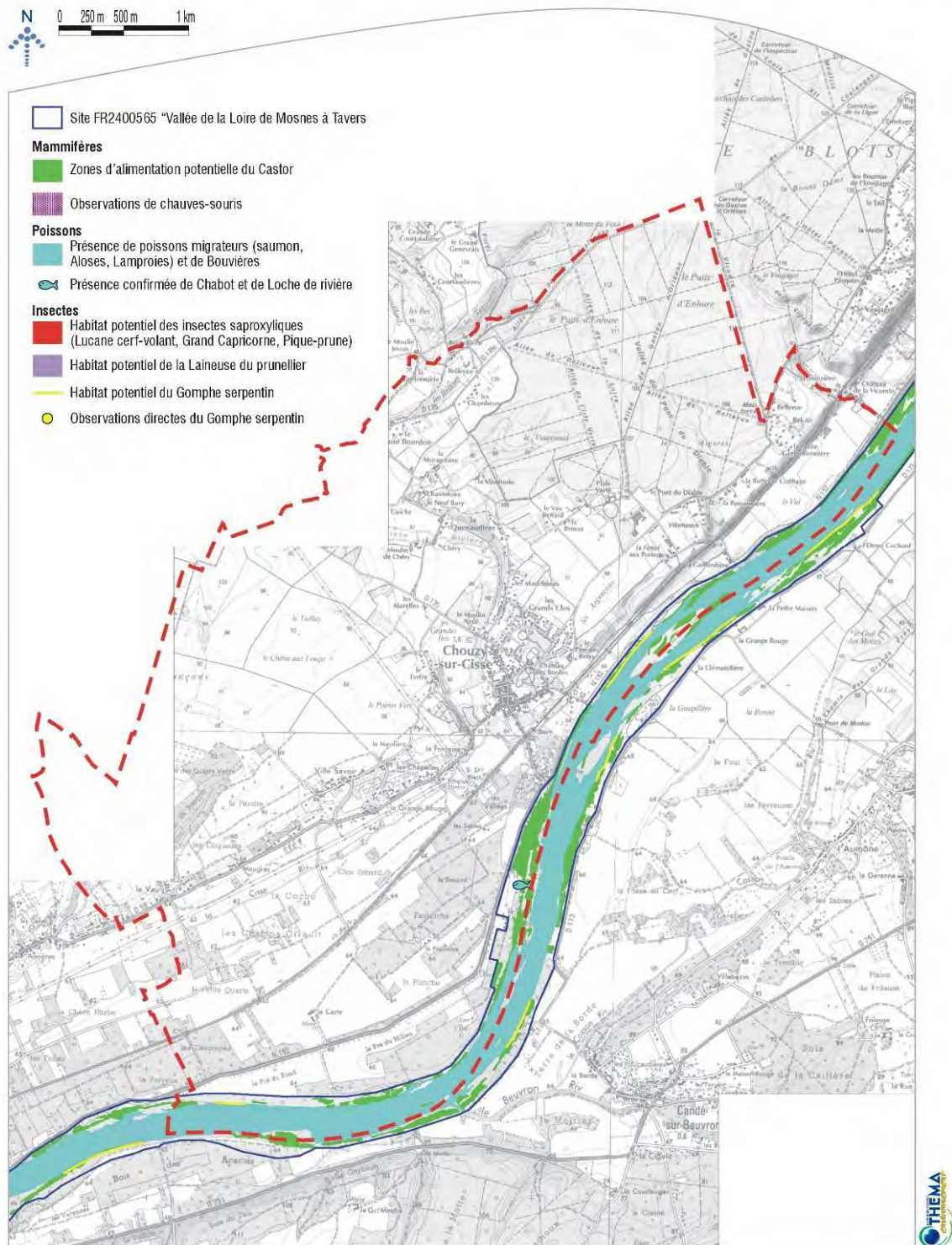


FIGURE 5 : EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE (SOURCE : DOCOB DE LA ZSC « VALLEE DE LA LOIRE DE MOSNES A TAVERS »)

LA ZPS « VALLEE DE LA LOIRE DU LOIR-ET-CHER »

Ce site Natura 2000 est désigné en raison de la présence potentielle ou avérée de 29 espèces de la directive « Oiseaux » dont 20 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I (espèces vulnérables, rares et menacées de disparition) de la directive « Oiseaux » (Formulaire Standard de Données – FSD). Dans le cadre de la réalisation du diagnostic écologique du Document d'objectifs de ce site (2008), il a été mis en évidence la présence effective de 29 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire sur la ZPS, dont 21 inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux ».

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble de ces espèces, regroupées selon des cortèges correspondant à des groupes d'habitats. Ce tableau indique également le statut de chaque espèce sur le site Natura 2000.

Cortège des oiseaux du groupe d'habitat	Liste des oiseaux	Statut sur le site Natura 2000
Cortège des oiseaux du groupe d'habitat des eaux libres	Guifette moustac <i>Chlidonias hybridus</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Guifette noire <i>Chlidonias niger</i>	Espèce migratrice
	Martin pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Harle piette <i>Mergus albellus</i>	Espèce migratrice
	Grand cormoran <i>Phalacrocorax carbo</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
Cortège des oiseaux du groupe d'habitat des grèves exondées sableuses	Mouette rieuse <i>Larus ridibundis</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Mouette mélanocéphale <i>Larus melanocephalus</i>	Espèce migratrice
	Vanneau huppé <i>Vannellus vannellus</i>	Espèce migratrice
	Sterne pierregarin <i>Sterna hirundo</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Sterne naine <i>Sterna albifrons</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
Cortège des oiseaux du groupe d'habitat des eaux calmes et des vasières	Aigrette garzette <i>Egretta garzetta</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Grande aigrette	Espèce migratrice

	<i>Egretta alba</i>	
	Avocette élégante <i>Recurvirostra avosetta</i>	Espèce migratrice
	Combattant varié <i>Philomachus pugnax</i>	Espèce migratrice
	Petit gravelot <i>Charadrius dubius</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Chevalier aboyeur <i>Tringa nebularia</i>	Espèce migratrice
	Chevalier cul-blanc <i>Tringa ochropus</i>	Espèce migratrice
	Chevalier gambette <i>Tringa totanus</i>	Espèce migratrice
	Chevalier guignette <i>Actitis hypoleucos</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Chevalier sylvain <i>Tringa glareola</i>	Espèce migratrice

Suite du tableau page suivante

Cortège des oiseaux du groupe d'habitat	Liste des oiseaux	Statut sur le site Natura 2000
Cortège des oiseaux du groupe d'habitat des ripisylves et des îlots boisés	Pic noir <i>Dryocopus martius</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Aigrette garzette <i>Egretta garzetta</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Balbusard pêcheur <i>Pandion haliaetus</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
Cortège des oiseaux du groupe d'habitat des prairies, des bocages, des grandes cultures et des jachères	Pie-grièche écorcheur <i>Lanius collurio</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Cigogne blanche <i>Ciconia ciconia</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Busard Saint-Martin <i>Circus cyaneus</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Oedicnème criard <i>Burhinus oedicnemus</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate
	Pluvier doré <i>Pluvialis apricaria</i>	Espèce migratrice
	Cigogne noire <i>Ciconia nigra</i>	Espèce nicheuse sur la ZPS où à proximité immédiate

Source : Document d'Objectifs du site FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » -CDPNE, juillet 2009.

TABLEAU 4 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CORTÈGES D'OISEAUX DES DIFFÉRENTS GROUPES D'HABITATS DE LA LOIRE ET LEUR STATUT SUR LA ZPS « VALLEE DE LA LOIRE DU LOIR-ET-CHER »

L'analyse de la bioévaluation des espèces et habitats d'espèces et des éléments de contexte socio-économique a permis la définition de plusieurs grands enjeux, tant pour les espèces que pour leur habitat. Ceux-ci sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Objectifs liés aux groupes d'habitat des cortèges d'oiseaux	
N° Objectif	Groupe d'habitat des cortèges d'oiseaux
Cortège des oiseaux d'eaux libres	
1	Participer à la restauration de la qualité des eaux
7	Sensibiliser les usagers fréquentant le site
8	Suivi de l'avifaune en Loire
Cortège des oiseaux des grèves exondées sableuses	
3	Limiter le développement des ligneux (saules, peupliers) sur les grèves sableuses et les îlots
7	Sensibiliser les usagers fréquentant le site
8	Suivi de l'avifaune en Loire
Cortège des oiseaux des eaux calmes et des vasières	
2	Lutter contre le développement des espèces végétales envahissantes dans les bras morts
7	Sensibiliser les usagers fréquentant le site
8	Suivi de l'avifaune en Loire
Cortège des oiseaux des ripisylves et des îlots boisés	
4	Assurer le maintien de la ripisylve et des îlots boisés le long du fleuve
5	Limiter le dérangement en période de nidification des oiseaux des boisements alluviaux, ripisylves et îlots boisés
7	Sensibiliser les usagers fréquentant le site
8	Suivi de l'avifaune en Loire
Cortège des oiseaux des prairies, des bocages, des grandes cultures et des jachères	
6	Maintenir et/ou restaurer les espaces ouverts de pelouses et de prairies
7	Sensibiliser les usagers fréquentant le site
8	Suivi de l'avifaune en Loire

Source : Document d'Objectifs du site FR2410001 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » -CDPNE, juillet 2009.

TABLEAU 5 : ENJEUX DE CONSERVATION DES CORTÈGES D'OISEAUX DE LA DIRECTIVE OISEAUX PRESENTS SUR LA ZPS « VALLEE DE LA LOIRE DU LOIR-ET-CHER »

Cortèges d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire de la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » présents sur la commune de Chouzy-sur-Cisse

D'après la cartographie des cortèges définis sur la ZPS, les cortèges avifaunistiques présents sur le secteur ligérien au droit de Chouzy-sur-Cisse sont liés :

- essentiellement aux **eaux libres et aux habitats boisés** (ripisylves et îlots boisés) ;
- de manière plus anecdotique aux **grèves exondées, prairies et bocages** ainsi qu'aux **eaux calmes et vasières**.

On notera que les zones de grandes cultures et de jachères, et par conséquent les cortèges d'oiseaux qui leur sont associés, sont absents de la ZPS sur la commune de Chouzy-sur-Cisse.

Par ailleurs, il est à noter que la commune de Chouzy-sur-Cisse comporte un secteur présentant de forts enjeux de conservation d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ; il s'agit de la ballastière de l'Île, située en dehors du périmètre de la ZPS, pour laquelle l'opportunité d'étendre le site Natura 2000 à son niveau a été discutée.

CARTOGRAPHIE DE LA RÉPARTITION DES CORTÈGES D'OISEUX D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE PAR GROUPE D'HABITAT

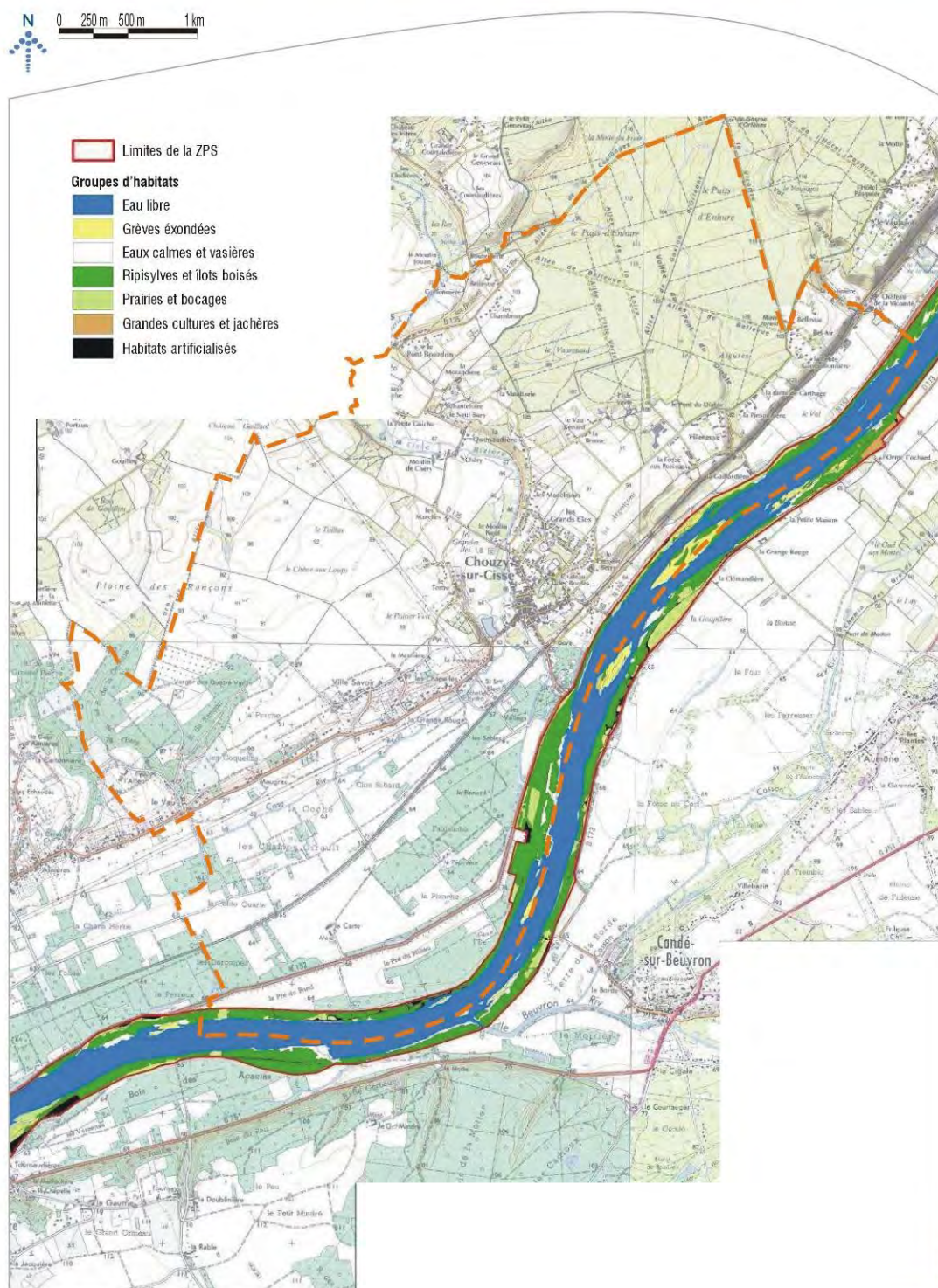


FIGURE 6 : EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DES CORTÈGES D'OISEUX D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE (PAR GROUPE D'HABITATS NATURELS) SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

Source : DOCOB de la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher »

b Description des autres sites naturels concernés

Outre les sites Natura 2000 précédemment évoqués, la commune de Chouzy-sur-Cisse est concernée par plusieurs zonages d'inventaires de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

Le programme Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), initié par le Ministère de l'Environnement en 1982, a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire. Bien que l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable au tiers, sa prise en compte est une nécessité dans toutes les procédures préalables aux projets d'aménagement, et ne pas en tenir compte conduit à des recours contentieux qui font aujourd'hui jurisprudence. L'inventaire distingue deux types de zones :

- *celles dites de type I, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques,*
- *celles dites de type II, qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.*

L'inventaire des ZNIEFF sur le territoire national a permis le **recensement d'une ZNIEFF sur le territoire de la commune de Chouzy-sur-Cisse**. Celle-ci est présentée dans le tableau suivant :

Type	N°	Intitulé	Milieux
ZNIEFF II	240031300	Loire blésoise	Section relativement rectiligne du cours de la Loire, comprenant des zones d'îles et de grèves ainsi que quelques belles pelouses sablocalcaires.

Source : DREAL Centre

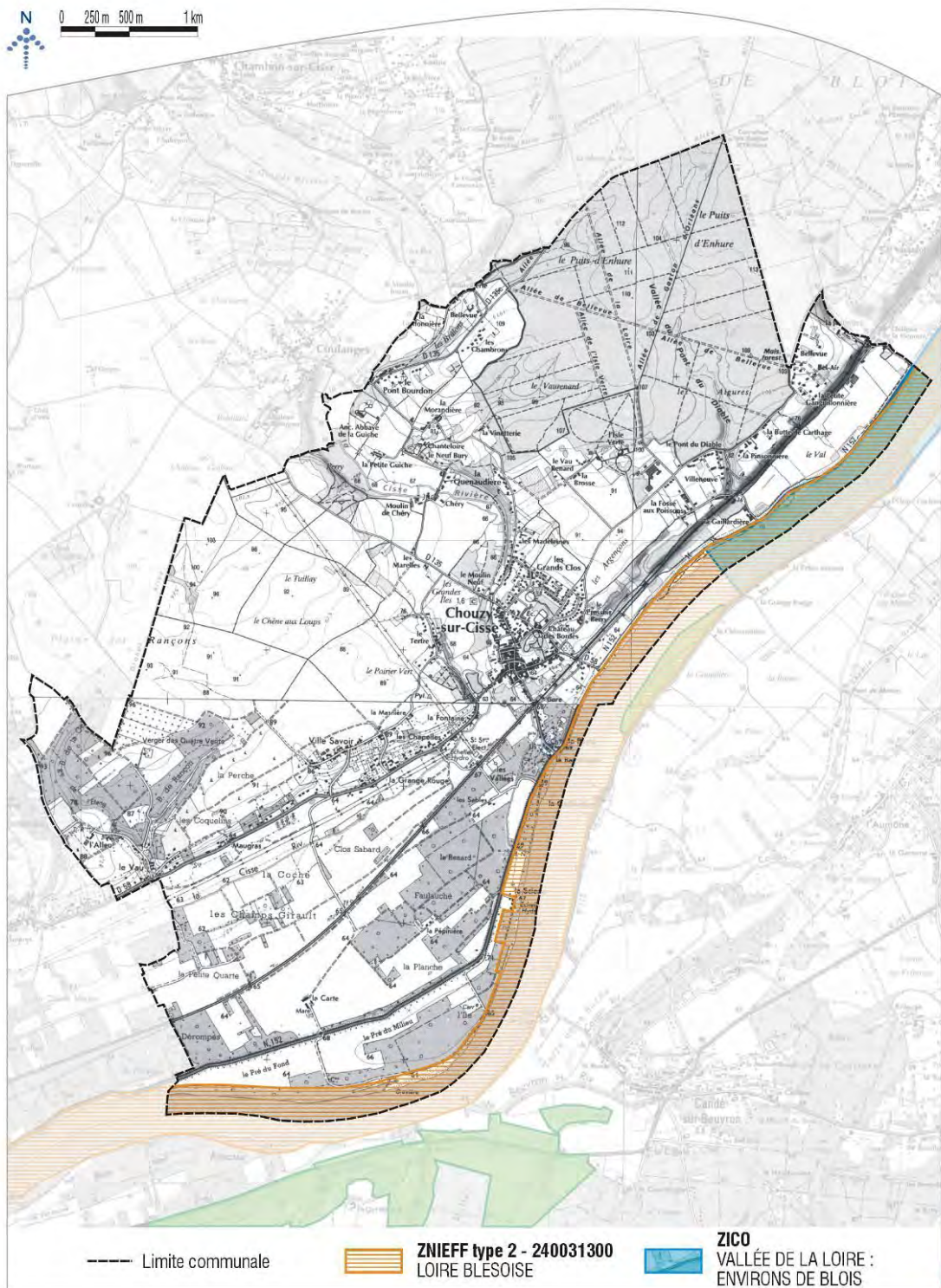
TABLEAU 6 : ZNIEFF PRESENTES SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

Par ailleurs, la commune de Chouzy-sur-Cisse est concernée par la **Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.CO.) « Vallée de la Loire : environs de Blois »**, dont les inventaires ont constitué des éléments préalables à la désignation du site Natura 2000 « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS).

Déoulant de la directive européenne "Oiseaux" (n°79/409/CEE du 6 avril 1979), les ZICO constituent un inventaire des sites d'intérêt majeur hébergeant des effectifs d'oiseaux sauvages (migrateurs ou non) jugés d'importance communautaire ou européenne. Il s'agit d'un périmètre permettant la mise en œuvre de prescriptions et de recommandations visant à protéger les oiseaux et leur habitat. Les ZICO constituent la première étape du processus pouvant conduire à la désignation de Zones de Protection Spéciale (ZPS). S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens stricte sur ces espaces, leur prise en compte dans les projets d'aménagements est indispensable.

La localisation de cette ZNIEFF ainsi que de la ZICO, répertoriées sur la commune de Chouzy-sur-Cisse, est présentée sur la figure proposée en page 109.

SITES NATURELS SENSIBLES



Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAL Centre

**FIGURE 7 : LOCALISATION DES ZNIFF ET ZICO PRESENTES
SUR LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE**

4.4 PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

a Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

Il s'agit d'un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune. Néanmoins, depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il doit désormais définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations qui prennent une résonance particulière au regard des sites Natura 2000 présents sur la commune de Chouzy-sur-Cisse sont surlignées en gras.

i. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

- endiguer l'étalement urbain
 - construire en priorité dans les « dents creuses » du bourg et des hameaux ;
 - limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturelles aux seules surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins qui ne peuvent être satisfaites au sein des enveloppes d'urbanisation actuelles ;
- prévenir les risques et les nuisances
 - **préserver de toute urbanisation nouvelle les champs d'expansion des crues et limiter l'accueil de populations nouvelles dans les secteurs exposés aux crues de la Loire et de la Cisse ;**
 - prévenir les conséquences de l'existence de risques de mouvements de terrain liés au retrait/gonflement des sols argileux et sismiques en rappelant la réglementation applicable en la matière et en invitant chacun à prendre les mesures nécessaires pour en minimiser les conséquences ;
 - limiter l'accueil de populations nouvelles dans les zones de dangers aux abords de la canalisation de transport de gaz ;
 - intégrer les problématiques d'insécurité routière en mettant fin aux extensions urbaines linéaires au long des axes les plus roulants, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles au niveau du bourg, dans la continuité de liaisons douces existantes et en prévoyant l'aménagement de certains carrefours pour en sécuriser les traversées ;
- protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la commune
 - **protéger le paysage ligérien inscrit sur la liste du patrimoine mondial établie par l'UNESCO ;**
 - préserver les coteaux de la vallée de la Cisse ;
 - valoriser le patrimoine architectural, vernaculaire et paysager.

ii. ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- protéger les milieux naturels remarquables
 - protéger les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire ;
 - protéger la forêt domaniale de Blois et ses relations avec le val de Loire ;
- préserver les espaces agricoles
 - préserver les surfaces valorisées par l'agriculture, et notamment la plaine des Rançons, la vallée de la Cisse, le val entre la route d'Onzain et la ligne de chemin de fer, ainsi que l'îlot de la Champagne/les Argençons, entre le bourg et la forêt domaniale ;
 - préserver la continuité des parcelles agricoles et leurs accès par les engins agricoles ;
 - maîtriser l'étalement urbain de manière à préserver la quiétude des sites d'exploitation agricole et prévenir le délaissement de parcelles agricoles cernées par l'urbanisation ;
 - préserver les terroirs viticoles AOC Touraine-Mesland des coteaux de la Loire, à l'exception du secteur du Haut des Côtes destiné au futur pôle d'équipements.

iii. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

- favoriser la mixité sociale
 - diversifier la gamme de logements pour offrir des produits adaptés aux différents besoins en matière de logement, y compris à destination des jeunes comme des personnes âgées.

iv. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg
 - sécuriser les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg, notamment en poursuivant l'aménagement de liaisons douces sécurisées ;
- réduire les déplacements automobiles
 - valoriser les aires de stationnement du futur pôle d'équipements du Haut des Côtes (essentiellement utilisées le soir ou le week-end) en tant qu'aire de covoiturage la semaine permettant de réduire la circulation automobile en direction de Blois, faute d'alternatives crédibles en transports collectifs.

v. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- encourager le déploiement du très haut débit
 - privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg de manière à y encourager le déploiement d'une boucle locale très haut débit (la montée en débit sera assurée par l'initiative publique ; les modalités et le calendrier d'intervention ne sont pas connus à ce jour).

vi. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

- préserver l'offre commerciale et de services existante en centre bourg
 - privilégier l'accueil de populations nouvelles dans le bourg, et notamment de la population à mobilité réduite, plus captive, en centre bourg ;
 - lutter contre la vacance dévalorisant la perception du centre bourg.

vii. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

- préserver l'activité agricole
 - maintenir des îlots de production cohérents et accessibles aux engins agricoles ;
 - encourager la transmission des exploitations restantes, voire l'installation de nouvelles, en jugulant la spéculation aussi bien sur le bâti que sur le foncier ;
 - permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...) ;
 - favoriser l'émergence de nouvelles formes de production et d'une agriculture de proximité dans le val, notamment dans la partie jusqu'alors délaissée par l'agriculture (entre la levée et la voie ferrée) ;

- garantir des possibilités de développements à Innothera
 - permettre au laboratoire pharmaceutique, principal pourvoyeur d'emplois sur la commune, de développer ses capacités de production et d'améliorer la gestion des rejets de l'entreprise ;

- conforter l'activité artisanale, commerciale ou de services
 - encourager la mixité fonctionnelle au sein du bourg de manière à renforcer son rayonnement sur le territoire rural ;

- valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune
 - permettre la mise en valeur à des fins d'hébergements touristiques du patrimoine bâti ;
 - encourager la valorisation touristique des grandes propriétés bâties et leurs pars (hôtellerie restauration, salles de séminaires, chalets, cabanes dans les arbres...) ;
 - préserver la quiétude des itinéraires de randonnées (à pied, à vélo ou à cheval) en maîtrisant l'étalement urbain et en incitant à la réduction des déplacements automobiles ;

viii. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- adapter les surfaces destinées à l'urbanisation à la satisfaction des besoins exprimés
 - remettre en cause des surfaces conséquentes destinées à l'urbanisation dans le POS ;
 - promouvoir de nouvelles formes urbaines plus compactes de telle sorte que la densité moyenne des opérations futures se rapproche d'une moyenne de 15 logements à l'hectare, soit un parcellaire moyen compris entre 500 et 800 m² ;
 - supprimer les dispositions réglementaires définies au POS contribuant à limiter la densification du bourg ;

b Plan de zonage et règlement

Le territoire de Chouzy-sur-Cisse est divisé en :

- **zones urbaines**, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **zones à urbaniser**, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, 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 leur caractère d'espaces naturels (notamment forêt domaniale de Blois, lit endigué de la Loire et secteurs boisés du lit majeur ainsi que certaines parties boisées des coteaux de la Loire et la vallée de la Cisse).

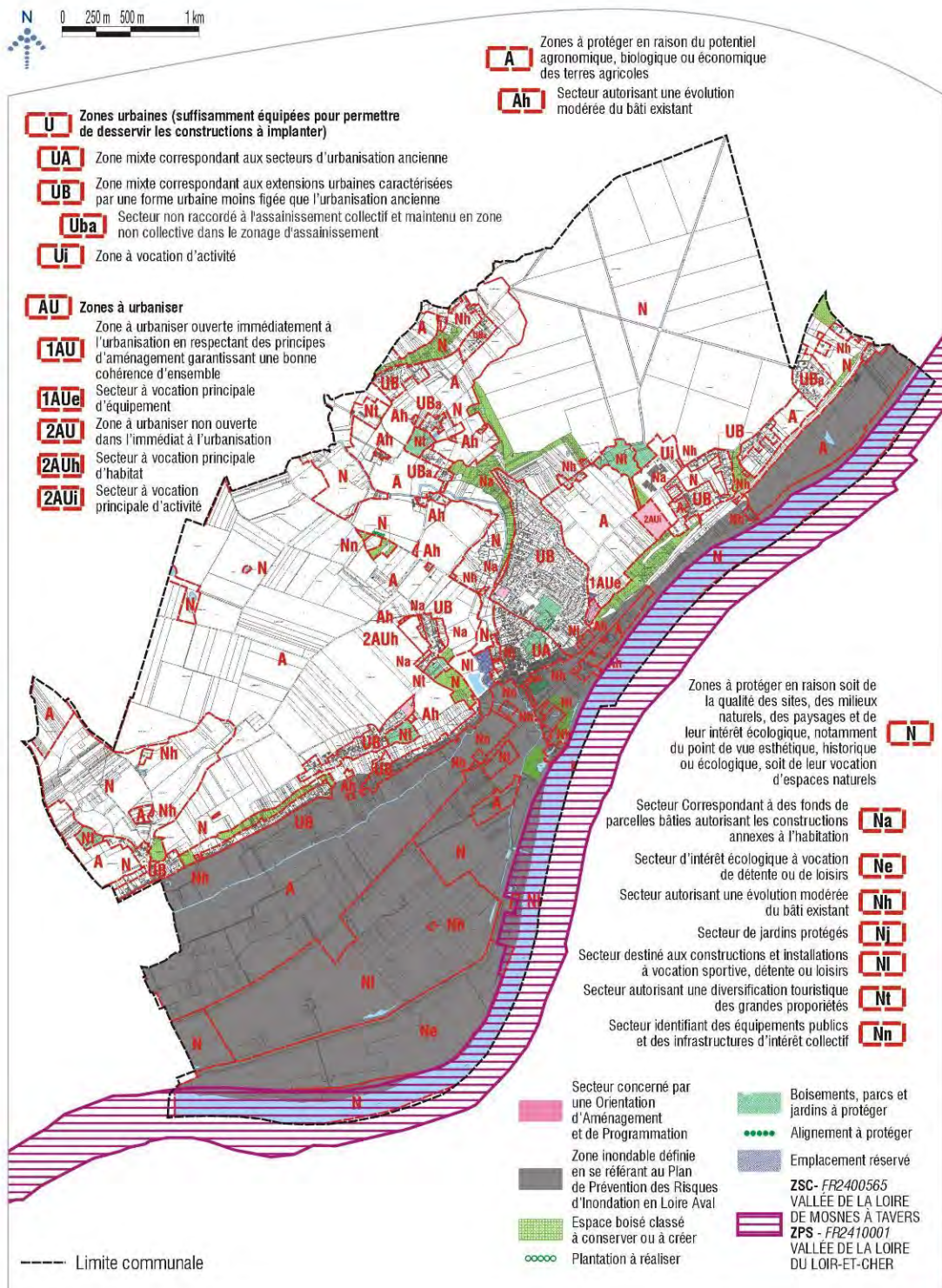
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend également des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme classe un certain nombre d'espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies, de plantations d'alignement (**espaces boisés classés**). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Dans le cadre de la présente étude, des investigations de terrain ont été réalisées au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU) et des emplacements réservés ; ces investigations se sont réparties durant toute la phase d'élaboration du zonage du PLU afin de permettre des ajustements des enveloppes retenues en fonction des sensibilités environnementales mises en évidence.

L'occupation du sol des secteurs ouverts à l'urbanisation et des emplacements réservés est présentée sur les figures page 118 et suivantes. Ces secteurs ont ainsi fait l'objet d'une cartographie spécifique et d'une description présentée dans les paragraphes suivants, en particulier au vu des habitats et des espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 présents sur la commune de Chouzy-sur-Cisse.

PLAN LOCAL D'URBANISME ET SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25
 Source : Urban'ism / DREAL Centre

FIGURE 10 : PLAN DE ZONAGE DU PLU ET SITES NATURA 2000

SECTEURS À AMÉNAGER ET SITES NATURA 2000

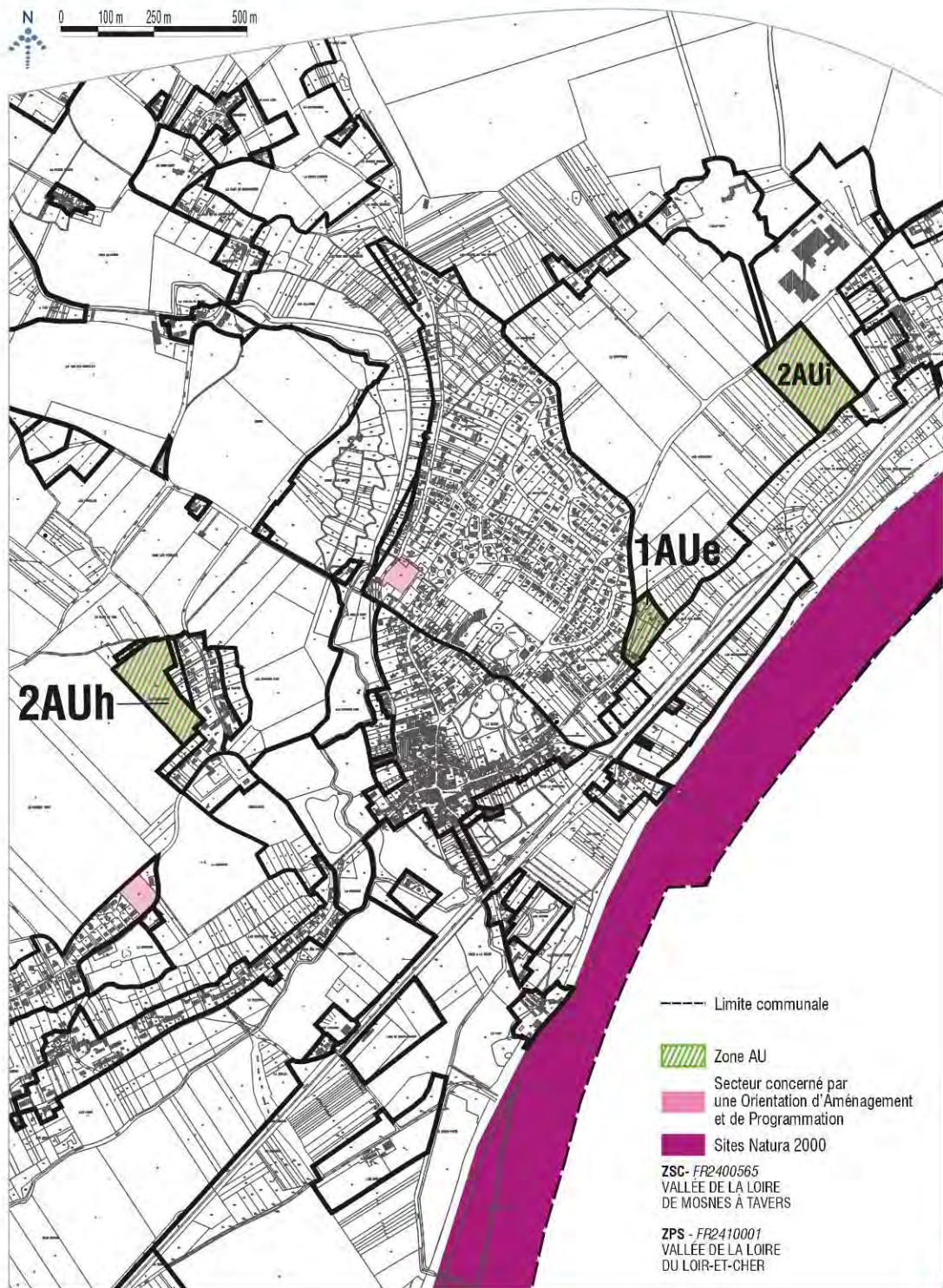


FIGURE 11 : SECTEURS A AMENAGER ET SITES NATURA 2000

OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS À AMÉNAGER (1/3)

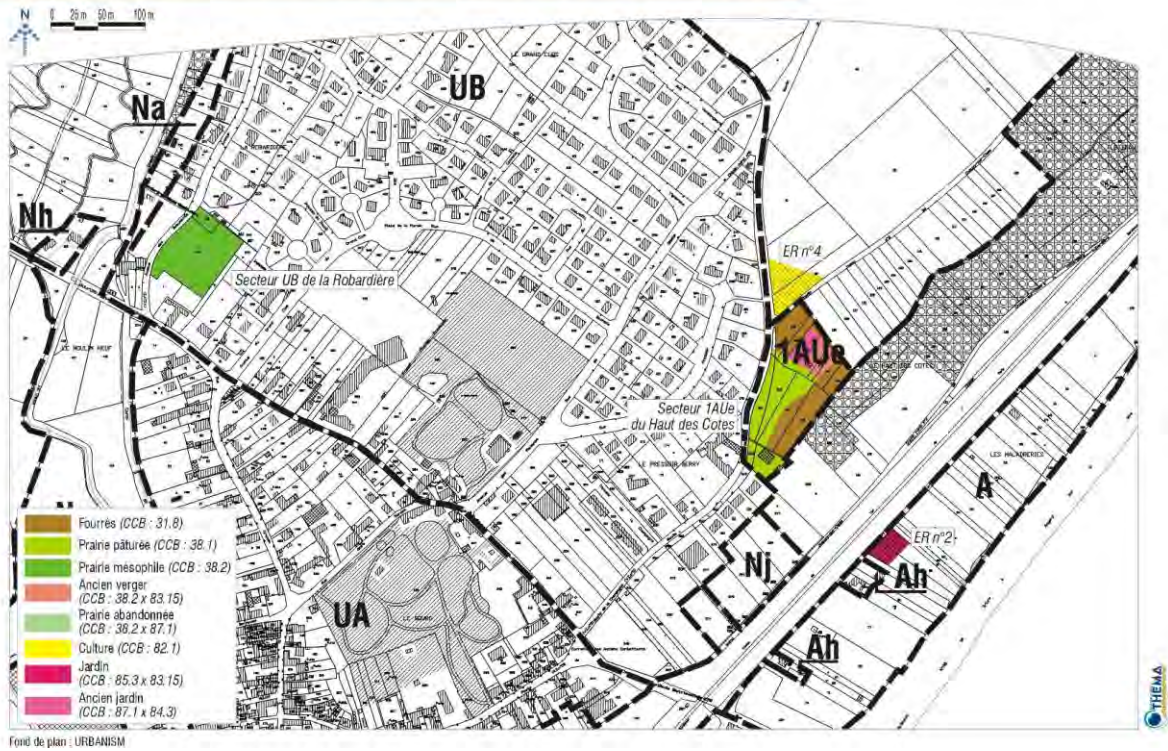


FIGURE 12 : OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS A AMENAGER (1/3)

OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS À AMÉNAGER (2/3)

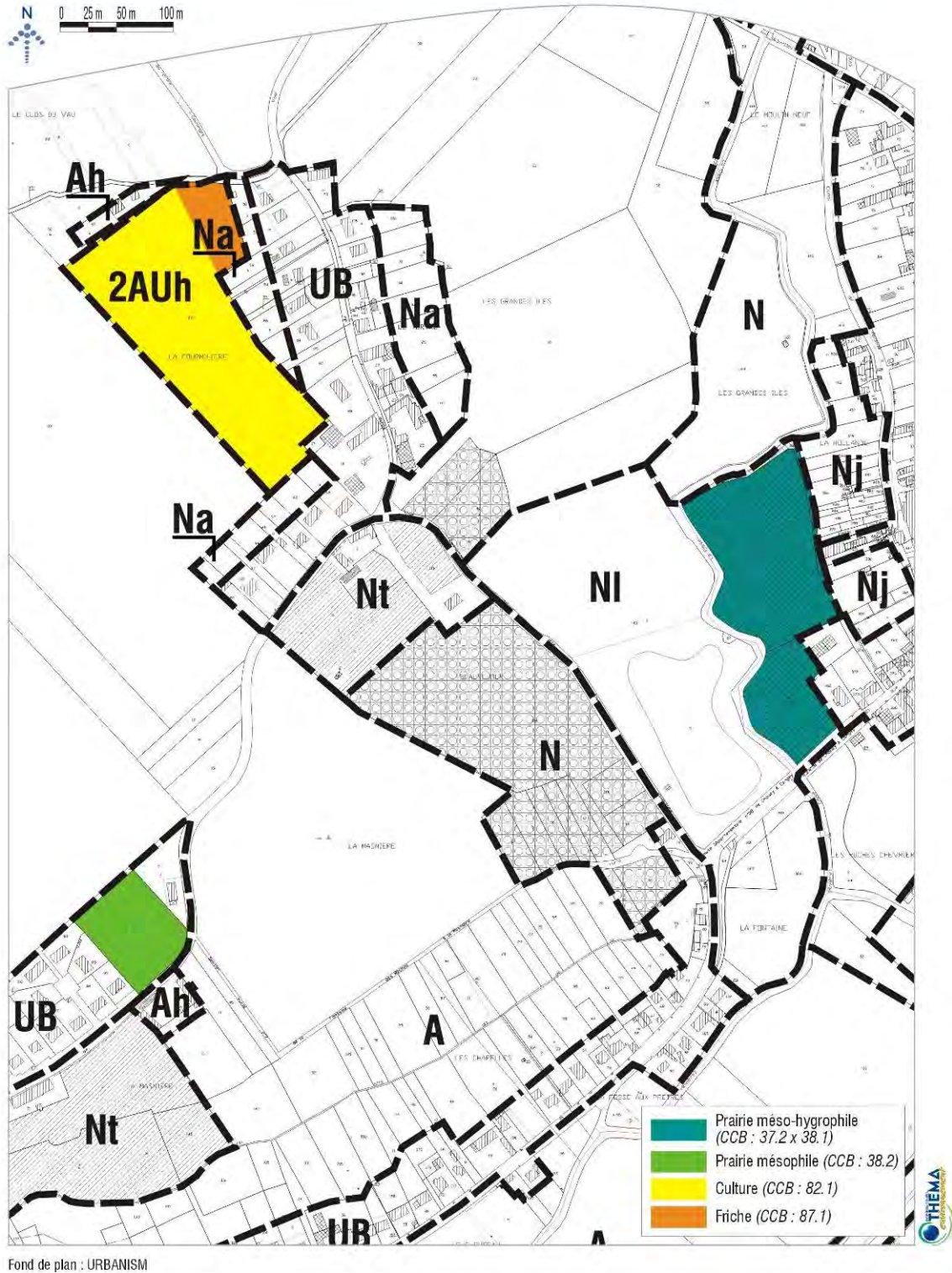


FIGURE 13 : OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS A AMENAGER (2/3)

OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS À AMÉNAGER (3/3)

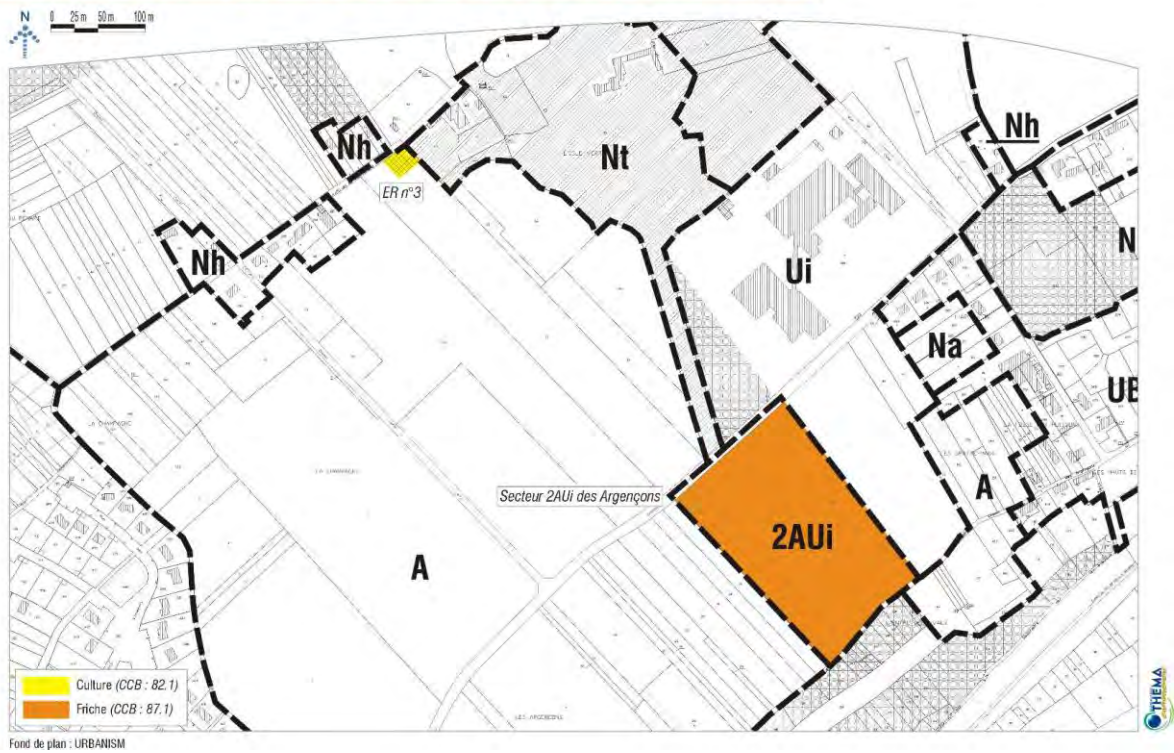


FIGURE 14 : OCCUPATION DU SOL DES SECTEURS A AMENAGER (3/3)

i. ZONES URBAINES

Afin de permettre un classement des sols et définir leur utilisation, différentes zones « U » sont distinguées :

- UA : zone à vocation principale d'habitat, accueillant également des commerces, services, activités artisanales et équipements, correspondant aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village (forme urbaine spécifique et qualité architecturale à préserver) ;
- UB : zone à vocation principale d'habitat, accueillant également des services et équipements, ainsi que des activités artisanales et agricoles, correspondant aux extensions contemporaines du bourg, ainsi qu'à bon nombre de secteurs déjà urbanisés en dehors du bourg (les Chambrons, le Pont Bourdon, la Morandière, la Quenaudière, la Fosse aux Poissons – Villeneuve – le Pont du Diable, la Pinsonnière – la Butte de Carthage, la Petite Ganguillonnière – Bel Air, le Tertre, Villesavoir, ainsi que l'urbanisation en pied de coteau en direction d'Onzain, depuis la Fontaine jusqu'au Vau), caractérisés par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;
- UI : zone à vocation industrielle correspondant au secteur occupé par le laboratoire pharmaceutique, route de la Champagne.

Ces zones urbaines sont définies dans les limites de l'urbanisation existante et intègrent principalement des éléments bâtis et des jardins. Ces zones intègrent également des espaces qui, à l'heure actuelle, ne sont pas bâtis mais dont le positionnement en zone U indique une urbanisation possible (« dents creuses »). Les principales « dents creuses » de la zone urbaine font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- *secteur UB de la Robardière, bordant l'avenue des Beaumonts,*
- *secteur UB du Poirier Vert, localisé au niveau du hameau de Villesavoir.*

SECTEUR UB DE LA ROBARDIERE

D'une superficie d'environ 0,5 ha, ce secteur est attentant à une propriété bâtie située au carrefour de l'avenue des Beaumonts et de la Grande Rue. Il est représenté par une prairie mésophile entretenue par fauche.



Prairies mésophiles (Code Corine Biotope : 38.2)

D'après les investigations de terrain réalisées, le secteur de la Robardière ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés sur la commune ; de la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000. Bien que les investigations de terrain ne l'ait pas mis en évidence, les prairies sont toutefois susceptibles d'être fréquentées ponctuellement par quelques chauves-souris ou oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Grand murin, Murin à oreilles échanquées, Oedicnème criard, Pluvier doré...).

Au niveau de ce secteur, le programme vise à concevoir une opération d'habitat d'un seul tenant de type individuel dense (production attendue d'une dizaine de logements).

Le parti d'aménagement prévoit :

- d'éviter les implantations bâties en partie basse du secteur de manière à préserver l'ambiance paysagère de la vallée face au Moulin Neuf ;
- concevoir des implantations bâties conciliant la recherche d'intimité et la qualité de l'éclairage naturel des logements.

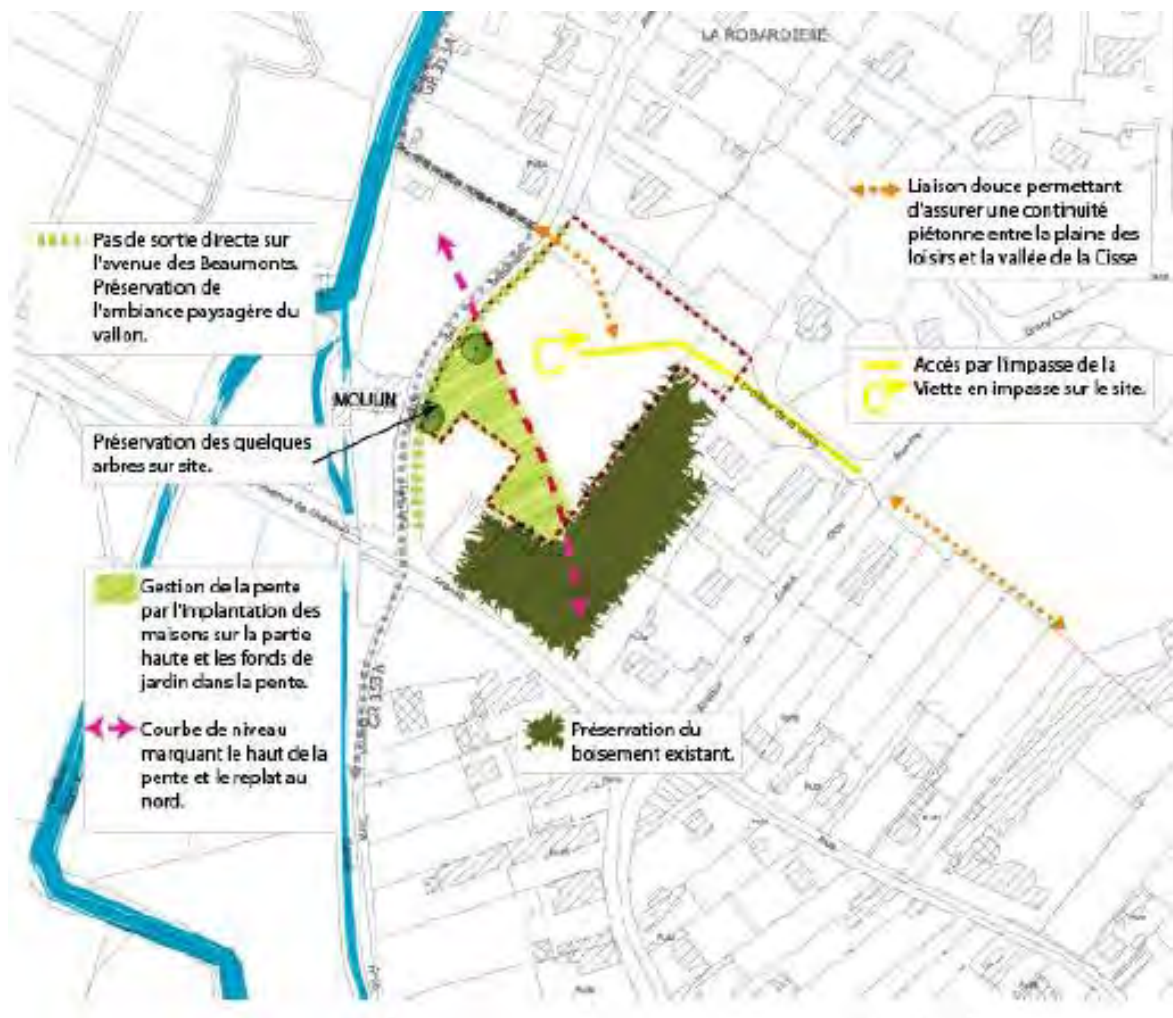


FIGURE 15 : PARTI D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DE LA ROBARDIERE

SECTEUR UB DU POIRIER VERT

Le secteur du Poirier Vert, d'une superficie d'environ 0,6 ha, est localisé au sein du hameau de Villesavoir, entre la route de Villesavoir et le chemin du Poirier Vert. Il est représenté par une prairie mésophile entretenue par fauche.



Prairies mésophiles (Code Corine Biotope : 38.2)

D'après les investigations de terrain réalisées, le secteur du Poirier Vert ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés sur la commune ; de la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000. Bien que les investigations de terrain ne l'ait pas mis en évidence, les prairies sont toutefois susceptibles d'être fréquentées ponctuellement par quelques chauves-souris ou oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Grand murin, Murin à oreilles échancrées, Oedicnème criard, Pluvier doré...).

Au niveau de ce secteur, le programme vise à concevoir une opération d'habitat individuel d'un seul tenant (production attendue de 8 logements environ).

Le parti d'aménagement prévoit :

- une desserte automobile de l'opération depuis la route de Villesavoir ;
- la réalisation d'un cheminement doux en direction du chemin du Poirier Vert ;
- un traitement paysager de la frange avec l'espace agricole sous la forme d'une haie champêtre au long du chemin du Poirier Vert ;
- une conception des implantations bâties conciliant la recherche d'intimité et la qualité de l'éclairage naturel des logements.

ii. ZONES A URBANISER

Au sein des zones à urbaniser, sont distinguées :

- les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU) 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - *secteur 1AUe du Haut des Cotes, situé en entrée de bourg, route de la Champagne, destiné au transfert d'équipements publics.*
- les zones AU « strictes » (appelées 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - *secteur 2AUh de la Fourmilière (à l'arrière du Tertre), à vocation principale d'habitat,*
 - *secteur 2AUi destiné au besoin éventuel de confortement de l'activité économique implantée route de la Champagne.*

Ces secteurs sont définis dans la continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit de secteurs agricoles plus ou moins entretenus qui permettent d'envisager l'aménagement de nouveaux bâtis. Les habitats concernés sont présentés dans les paragraphes suivants.

SECTEUR 1AUE DU HAUT DES COTES

Ce secteur, localisé en entrée de bourg par la route de la Champagne en provenance du Rain de la Forêt, face aux habitations du Pressoir Berry et de la rue du Pressoir, est largement délaissé par l'agriculture entraînant un enrichissement prononcé. D'une surface d'environ 1,2 ha, il est dominé par des **fourrés** essentiellement arbustifs, notamment sur ses parties sud et est ; ce secteur se compose également d'**espaces prairiaux plus ou moins enrichés**, notamment une prairie pâturée et une prairie partiellement plantée d'arbres fruitiers. On notera par ailleurs la présence d'un ancien jardin planté, s'apparentant aujourd'hui à un **petit boisement de feuillus**, peu dense mais toutefois constitué de beaux sujets (chênes et noyers notamment).

Globalement, le secteur du Haut des Cotes ne présente pas d'intérêt floristique particulier, les espèces recensées étant toutes communes à très communes. D'après les investigations de terrain réalisées, il n'intègre pas d'habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 présents sur la commune ; de la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000. Bien que les investigations de terrain ne l'ait pas mis en évidence, les prairies et les friches sont toutefois susceptibles d'être fréquentées ponctuellement par quelques chauves-souris ou oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Grand murin, Murin à oreilles échancrées, Oedicnème criard, Pluvier doré...).



Fourrés (Code Corine Biotope : 31.8) au nord-est du site



Prairie pâturée (Code Corine Biotope : 38.1) au nord-ouest du site



Prairie avec fruitiers (Code Corine Biotope : 38.2 x 83.15) au centre du site



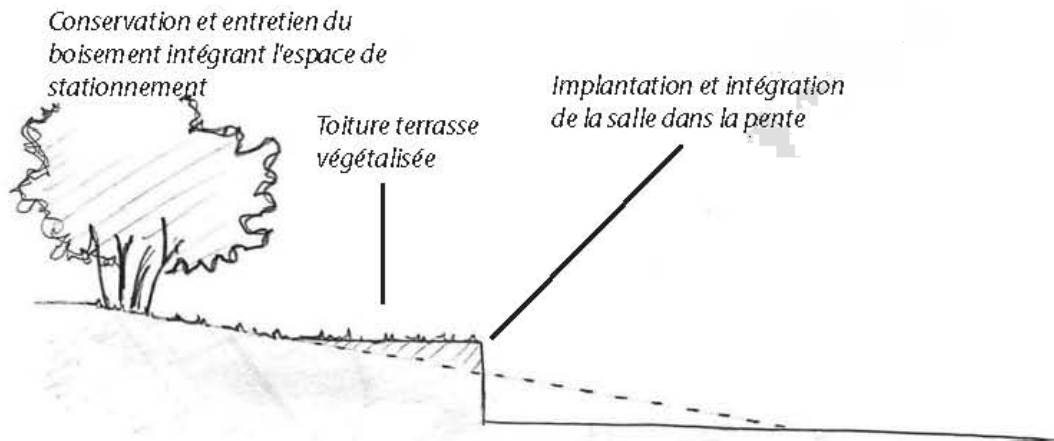
Petit boisement (Code Corine Biotope : 84.3 x 87.1) au sud-ouest du site

Le programme d'aménagement envisagé au niveau de ce secteur a pour objectif de permettre le transfert d'équipements enclavés ou à l'étroit au cœur du bourg (ateliers communaux et salle des fêtes) dans un secteur combinant une situation hors zone inondable, une accessibilité aisée aussi bien depuis le bourg que depuis la levée de la Loire (RD 952) et une relative proximité par rapport aux équipements communaux.

En outre, le programme permet la mutualisation des espaces communs aux différents équipements de manière à minimiser la consommation d'espace et accroître leur utilisation.

Le parti d'aménagement envisage les éléments suivants :

- intégrer les constructions dans la pente de manière à limiter leur hauteur hors sol, et donc préserver la vue sur la Loire depuis le plateau ;
- soigner l'aspect extérieur des constructions par le choix de matériaux et de teintes permettant de les fondre dans le paysage (bardage bois et toiture végétalisée par exemple) ;



- mutualiser les espaces communs aux différents équipements de manière à minimiser la consommation d'espace et accroître leur utilisation.

SECTEUR 2AUH DE LA FOURMILIERE

Ce secteur, localisé dans le prolongement ouest du hameau du Tertre, est occupé par de grands espaces de terres agricoles exploitées ou en jachères (friches post-culturelles).



Cultures (Code Corine Biotope : 82.1)



Friches post-culturelles (Code Corine Biotope : 87.1)

D'après les investigations réalisées, le secteur de la Fourmilière ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 présents sur la commune. De la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000.

Bien que les investigations de terrain ne l'aient pas mis en évidence, les espaces agricoles sont toutefois susceptibles d'être fréquentés ponctuellement par quelques oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Oedicnème criard, Pluvier doré...).

SECTEUR 2AUI DE LA ROUTE DE LA CHAMPAGNE

Ce secteur est localisé dans le prolongement ouest du hameau de la Fosse aux Poissons. Il est occupé par des terres agricoles anciennement exploitées (friches post-culturales).



Friches post-culturales (Code Corine Biotope : 87.1)

D'après les investigations réalisées, le secteur des Argençons ne comporte aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 présents sur la commune. De la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000.

Bien que les investigations de terrain ne l'aient pas mis en évidence, les espaces agricoles sont toutefois susceptibles d'être fréquentés ponctuellement par quelques oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Oedicnème criard, Pluvier doré...).

Le programme et le parti d'aménagement envisagés au niveau de ce secteur, propriété de l'entreprise Innothera, ont pour objectif de conserver une réserve foncière afin de ne pas hypothéquer un éventuel regroupement des sites d'activité de l'entreprise sur la commune.

Il s'agit d'un secteur inconstructible sans une modification du PLU, modification qui permettra d'écrire le règlement d'urbanisme de la zone et de préciser l'orientation d'aménagement et de programmation :

- selon le projet justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur : programmer une avancée de l'urbanisation et un gradient de densité d'est en ouest ;
- imposer la construction de bâtiments de volumes simples et de teintes sombres ;
- dissimuler depuis l'espace public les clôtures derrière une haie végétale.

iii. ZONES AGRICOLES

Au sein des zones agricoles, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- *secteur Ah délimitant les écarts bâtis au sein de la zone agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, destinés à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).*

Les zones agricoles représentent une large partie du territoire de Chouzy-sur-Cisse, notamment au niveau du plateau nord-ouest ainsi qu'entre le coteau et la voie ferrée. La délimitation de la zone A a pour vocation de garantir la protection des espaces de production agricole et de permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la valorisation des productions locales avec un souci d'intégration de ces dernières dans leur environnement.

iv. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Au sein des zones naturelles ou forestières, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- *secteur Na délimitant des fonds de parcelles bâties dans lesquels seules les annexes à l'habitation implantée au sein de l'unité foncière peuvent être autorisées,*
- *secteur Ne identifiant les plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière au sein du lit endigué de la Loire où seuls des usages compatibles avec l'intérêt écologique des lieux peuvent être admis,*
- *secteur Nh délimitant les écarts bâtis au sein de la zone naturelle et forestière n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination),*
- *secteur Nj identifiant les jardins potagers existants entre les deux bras de la Cisse à hauteur du bourg ainsi que des parcelles communales aux abords du cimetière susceptibles d'être valorisées en jardins familiaux,*
- *secteur Nl délimitant des espaces à vocation sportive, détente ou loisirs (plan d'eau communal, stade, golf, camping ...) de manière à pouvoir les conforter dans leur usage,*
- *secteur Nn délimitant des équipements ou services d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique),*
- *secteur Nt identifiant les grandes propriétés bâties et leurs parcs de manière à pouvoir admettre leur valorisation à des fins d'hébergement touristique.*

Les espaces naturels du territoire communal correspondent principalement à des jardins, des boisements et des pièces d'eau. Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à ces espaces naturels sont extrêmement restrictives.

V. EMBLEMES RESERVES

L'occupation du sol des cinq emplacements réservés définis au plan de zonage est présentée dans le tableau suivant :

N°	Désignation de l'opération	Surface	Occupation du sol
1	Conforter la zone de détente et de loisirs	21990 m ²	Prairie méso-hygrophile pâturée (Code Corine Biotopes : 37.2 x 38.1)
2	Création d'une aire de retournement	885 m ²	Jardins (Code Corine Biotope : 85.3 x 83.15)
3	Création d'une aire de retournement	740 m ²	Cultures (Code Corine Biotope : 82.1)
4	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	1850 m ²	Cultures (Code Corine Biotope : 82.1)



Emplacement réservé n°1



Emplacement réservé n°2



Emplacement réservé n°3



Emplacement réservé n°4

D'après les investigations réalisées, ces emplacements réservés ne comportent aucun habitat d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 présents sur la commune. De la même manière, les habitats présents ne constituent pas des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces mêmes sites Natura 2000.

Bien que les investigations de terrain ne l'ait pas mis en évidence, les prairies et les cultures sont toutefois susceptibles d'être fréquentées ponctuellement par quelques chauves-souris ou oiseaux d'intérêt communautaire pour leur alimentation (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Grand murin, Murin à oreilles échancrées, Oedicnème criard, Pluvier doré...).

4.5 IMPACTS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES DE LIMITATION DES IMPACTS

Dans l'ensemble, ces impacts sont limités dès l'élaboration du PLU par la mise en œuvre des différents zonages. **Ainsi, l'ensemble des zones AU et U est situé en dehors de la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et de la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».**

Les prospections de terrains n'ont pas révélé de présence avérée d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire sur les secteurs voués à être aménagés : d'une manière générale, la proximité de l'urbanisation existante ne favorise pas la présence d'espèces patrimoniales. Cependant, il ne peut être exclu que certaines parcelles, notamment des prairies ou des cultures, puissent constituer des milieux favorables à l'accueil de certaines espèces d'intérêt communautaire (oiseaux en particulier).

a Impacts directs

Les impacts directs du Plan Local d'Urbanisme de Chouzy-sur-Cisse sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire communal sont liés à une **éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés sur les sites Natura 2000 en eux-mêmes.**

Le PLU de Chouzy-sur-Cisse ne prévoit d'aménager aucun des terrains inclus dans les sites Natura 2000 situés sur la commune, limitant ainsi fortement les impacts sur les habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en présence. Dans l'emprise de la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et de la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher », ont uniquement été définis des zonages N (en grande majorité), et, de manière très ponctuelle, des zonages Nh et Ne.

Au sein des zonages N, Nh et Ne, tout nouvel aménagement est strictement limité aux conditions du règlement de zone.

Ainsi, au sein des zones N, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *« les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Sous réserve :

- *« dans l'ensemble de la zone :

 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,*
- *pour les terrains situés en zone inondable, de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire aval ».*

Au sein des zones Nh, dont certaines parcelles sont inscrites au sein du périmètre des sites Natura 2000 (correspondant à des terrains en partie déjà bâtis au lieu-dit « la Scierie »), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

- « le changement de destination à usage d'habitat (logement, gîte, chambre d'hôtes), de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de respecter une distance minimale de 100 m par rapport à tout bâtiment d'élevage,
- « l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent document,
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter une superficie d'excédant pas de 40 m² ».

Au sein des zones Ne, dont certaines parcelles sont inscrites au sein du périmètre des sites Natura 2000 (correspondant à des espaces bordant des plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière au niveau du lit endigué de la Loire), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

- « les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel d'une emprise au sol maximale de 20 m², sous réserve d'être démontables,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques, d'une emprise au sol maximale de 100 m², sous réserve d'être démontables,
- les aires de stationnement ».

Les constructions soumises à condition en zone N, Nh ou Ne peuvent potentiellement avoir une incidence directe par destruction d'habitat ou d'habitat d'espèce d'intérêt communautaire dans les sites Natura 2000 concernés. Toutefois, la localisation des parcelles susceptibles d'être concernées, pour la plupart à proximité immédiate de la Loire, n'est pas favorable aux aménagements précédemment mentionnés ou autorisés.

Par ailleurs, les zones N, Nh et Ne situées au sein du périmètre des sites Natura 2000 sont soumises à un risque d'inondation, et font ainsi l'objet d'un règlement de construction stricte lié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire aval. Celui-ci limite très fortement les potentialités d'aménagement dans ces secteurs.

De plus, le règlement de ces zones stipule que ces aménagements ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Compte tenu des dispositions du PLU liées aux zones N, Nh et Ne, aucun impact négatif direct du PLU sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS) n'est à attendre. La préservations des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés au sein des sites Natura 2000 considérés est assurée.

b Impacts indirects

Les impacts indirects du Plan Local d'Urbanisme de Chouzy-sur-Cisse sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire communal sont liés :

- à la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernés, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire ;
- à la destruction de milieux situés en dehors des sites Natura 2000 en eux-mêmes, mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites.

i. DEGRADATION INDIRECTE D'HABITATS OU D'HABITATS D'ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE / DERANGEMENT DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'ensemble des zones à aménager sur le territoire de Chouzy-sur-Cisse est situé sur le bassin versant de la Loire, dont le lit endigué est inclus dans le périmètre de la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et de la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

Les secteurs à aménager sur la commune de Chouzy-sur-Cisse seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers le milieu récepteur, compte tenu des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements. Outre l'aspect quantitatif, ces eaux présenteront une qualité différente des eaux pluviales ruisselant à l'état initial (présence de matières en suspension, d'hydrocarbures...). Ces eaux pluviales sont susceptibles de dégrader les habitats ou habitats d'espèces des sites Natura 2000 présents à l'aval hydraulique.

Par conséquent, on considère que les projets d'aménagement envisagés dans le cadre du PLU sont susceptibles d'entraîner un impact non négligeable, bien que limité, sur les milieux aquatiques des sites Natura 2000.

Toutefois, on notera que le règlement de la zone 1AU précise que « *dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :*

- *collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,*
- *régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain. »*

Concernant les zones UB, le règlement précise sur « *la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur* ».

On notera que l'emplacement réservé n°4 vise à créer un bassin de rétention des eaux pluviales ; celui-ci permettra de tamponner les eaux ruisselant sur les terrains localisés à l'amont afin d'éviter les désordres hydrauliques et la saturation des réseaux au niveau de la zone urbanisée de Chouzy-sur-Cisse. Ce bassin de rétention, localisé à l'amont hydraulique des sites Natura 2000 situés sur la commune, participera donc à la préservation de la qualité des eaux de la Loire et, par voie de conséquence, à la qualité des habitats d'intérêt communautaire de ces sites.

Ces dispositions constituent des mesures de limitation des impacts liés aux aménagements envisagés sur les milieux aquatiques présents à l'aval hydraulique. De ce fait, aucun impact négatif indirect lié à l'aménagement de ces zones et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et les habitats d'espèces des sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS).

D'autre part, les secteurs voués à être aménagés sont relativement éloignés des sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS) ; en effet, ils ne sont jamais localisés au contact direct de ces sites dans la mesure où il existe toujours un espace en zone A ou N jouant un rôle tampon entre les deux entités. Par conséquent, aucun dérangement des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites n'est à attendre.

ii. DESTRUCTION DE MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ÊTRE FREQUENTES PAR DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

Aucun des sites Natura 2000 présents sur la commune n'a été identifié sur les secteurs voués à être aménagés. Cependant, certains de ces secteurs, bien que situés en dehors des sites Natura 2000, présentent des caractéristiques potentiellement favorables à l'accueil de certaines espèces d'intérêt communautaire, dont les territoires ne sont pas strictement bornés au périmètre des sites.

Cet impact potentiel concerne donc les espèces de la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » susceptibles de se déplacer vers les secteurs à aménager identifiés dans le cadre du PLU. En effet, compte tenu de l'absence de milieux aquatiques ou humides au niveau des zones UB, 1AU, 2AU et des emplacements réservés, le Castor d'Europe, la Loutre, la Grande alose, la Lamproie marine, le Saumon atlantique, la Loche de rivière, la Bouvière, la Lamproie de Planer, la Lamproie fluviatile, l'Alose feinte et le Gomphe serpent in ne sont pas à même de fréquenter ces secteurs. De même, ces secteurs ne comportent aucun habitat favorable aux espèces d'insectes saproxylophages d'intérêt communautaire tels le Grand capricorne, le Lucane cerf-volant, le Pique-prune, ni à la Laineuse du prunellier.

Par conséquent, les impacts potentiels indirects portent uniquement sur les espèces de chiroptères (chauves-souris) désignées sur la ZSC « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » et sur les espèces d'oiseaux désignées sur la ZPS « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher ».

En effet, le Petit rhinolophe, le Grand rhinolophe, le Murin à oreilles échanquées et le Grand murin sont susceptibles de fréquenter pour leur alimentation les espaces ouverts voués à être aménagés, notamment les prairies et les friches en lisières de boisements ou de cours d'eau.

De la même manière, les espèces d'oiseaux de milieux ouverts recensées sur la ZPS sont susceptibles de fréquenter pour leur alimentation les prairies et les espaces cultivés des secteurs à aménager ; les espèces concernées sont principalement représentées par l'Oedicnème criard et le Pluvier doré.

Bien que l'urbanisation des secteurs à aménager implique la destruction de milieux potentiellement fréquentés par ces espèces en tant que sites d'alimentation, l'impact indirect du PLU de Chouzy-sur-Cisse peut être nuancé dans la mesure où les espaces concernés sont de faible superficie et situés à proximité de milieux identiques (permettant un report éventuel des espèces). Par ailleurs, eu égard aux habitats de qualité que contiennent les sites de la vallée de la Loire pour ces espèces, les secteurs à aménager représentent des espaces peu fréquentés par ces espèces, ou tout du moins de manière plus ponctuelle.

Par conséquent, aucun impact négatif indirect lié à la destruction de milieux situés hors sites Natura 2000 mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire n'est à attendre sur les espèces des sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS).

c Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chouzy-sur-Cisse n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS). En effet, la localisation et la nature des secteurs à aménager, ainsi que les dispositions réglementaires qui s'appliquent sur les terrains situés sur ces sites Natura 2000, permettent d'assurer la pérennité des habitats et des espèces d'intérêt communautaire recensés à leur niveau.

En conséquence, le PLU de Chouzy-sur-Cisse ne remet pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS), ainsi que les objectifs de gestion de ces mêmes sites.

4.6 MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS

Des mesures de limitation des impacts directs et indirects sur les sites Natura 2000 présents sur la commune de Chouzy-sur-Cisse ont été prises dès l'élaboration du projet de zonage :

- les espaces voués à être aménagés sont localisés en dehors du périmètre des sites Natura 2000 ; seules des occupations et utilisations du sol limitées sont autorisées dans les sites Natura 2000 considérés, dans le respect du règlement d'ores et déjà très restrictif du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- l'urbanisation est favorisée en continuité directe avec le tissu urbain existant, afin de limiter l'étalement urbain et la fragmentation des milieux naturels ;
- les secteurs voués à être aménagés ont été restreints aux stricts besoins démographiques et économiques.

Compte tenu de l'absence d'incidence directe et indirecte du Plan Local d'Urbanisme de Chouzy-sur-Cisse sur les sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS), aucune mesure supplémentaire de suppression ou de limitation des impacts n'est envisagée afin de compenser les effets des aménagements vis-à-vis des habitats et des espèces d'intérêt communautaire considérés.

4.7 ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'EVALUATION DES INCIDENCES

La présente analyse de l'incidence du Plan Local d'Urbanisme de Chouzy-sur-Cisse sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 « Vallée de la Loire de Mosnes à Tavers » (ZSC) et « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » (ZPS) a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux effets du projet et d'indiquer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre afin d'en assurer une intégration optimale.

Cette analyse est basée sur les données bibliographiques ainsi que sur une expertise écologique réalisée à l'automne 2012.

La démarche adoptée a été la suivante :

- ⇒ une analyse de l'état « actuel » de la zone d'étude (analyse du Document d'Objectifs des sites Natura 2000 concernés, analyse des habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés) ;
- ⇒ une analyse des secteurs prévus pour être aménagés dans le cadre du PLU (analyse de l'occupation du sol et des potentialités d'accueil d'espèces animales et végétales en comparaison avec les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000) ;
- ⇒ une présentation des impacts potentiels du projet sur les habitats et espèces directement ou indirectement concernés ;
- ⇒ des propositions de « mesures correctives ou compensatoires » éventuelles pour optimiser ou améliorer l'insertion du projet dans son contexte environnemental, et garantir le maintien dans un état de conservation favorable les habitats et les habitats d'espèces des sites Natura 2000.

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes écologues qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

**INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU
P.L.U. AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN
LOGEMENTS**

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme stipule que, trois ans après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal 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. Un tel débat est organisé tous les 3 ans, dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Concernant Chouzy-sur-Cisse, afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, et notamment l'opportunité qu'il y aurait à ouvrir à l'urbanisation le site de la Fourmilière, pour lequel il a justement été mis en évidence, dans le présent Rapport de Présentation, que son ouverture à l'urbanisation était directement liée à la production de logements effectivement constatée sur la commune, il est essentiel de pouvoir disposer d'indicateurs de suivi.

Ce suivi, au regard de ce qui vient d'être dit, a toute sa pertinence à l'échelle du suivi du PLH d'Agglopolys.

Cette démarche stratégique devra s'accompagner d'un suivi des réalisations effectives, pour pouvoir au fur et à mesure ajuster et réorienter les projets, voire le PLU dans le cadre du débat triennal, afin de rester dans la ligne directrice du PLH et du future SCOT.

Il s'agit donc de mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées (l'échelle d'Agglopolys semblerait la plus pertinente, même si les données peuvent être rentrées à l'échelle communale sur la base d'un tableau de bord commun), regroupant a minima les champs suivants :

- Date de délivrance du permis de construire
- Maître d'ouvrage
- Localisation de l'opération
- Mode d'urbanisation : renouvellement urbain / densification OU extension urbaine
- Procédure d'aménagement : ZAC, lotissement, diffus
- Nombre de logements créés avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre)
- Date d'achèvement de l'opération

Il y aurait un intérêt certain à ce que ce tableau de bord soit associé à un SIG, pour pouvoir assurer un suivi de la consommation foncière et ainsi apprécier si la densité minimale de 15 logements à l'hectare sur la production globale de logements est effectivement atteinte.