



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

PLUi des Terres du Val de Loire

Contribution au porter à connaissance de l'État

Secteur Loir-et-Cher

SOMMAIRE

1. Territoire concerné.....	3
2. Documents à respecter.....	4
2.1. Documents avec un lien de compatibilité.....	4
2.2. Documents utiles.....	4
3. Autres ressources utiles.....	10
4. Servitudes d'utilité publique.....	12
4.1. Beauce-la-Romaine.....	12
4.2. Binas.....	13
4.3. Saint-Laurent des Bois.....	14
4.4. Villermain.....	15
4.5. Remarques de UDAP.....	15
5. Enjeux du territoire.....	17
5.1. Contribution du service Urbanisme et Aménagement.....	17
5.2. Contribution du service Habitat, Bâtiment et Rénovation Urbaine.....	17
5.3. Contribution du service Eau et Biodiversité.....	17
5.4. Contribution du SEADR.....	19
5.5. Contribution du SCTP.....	19
5.6. Contribution du SPRICER.....	19
5.7. Contribution de l'ARS.....	19
5.8. Contribution de l'UDAP.....	19

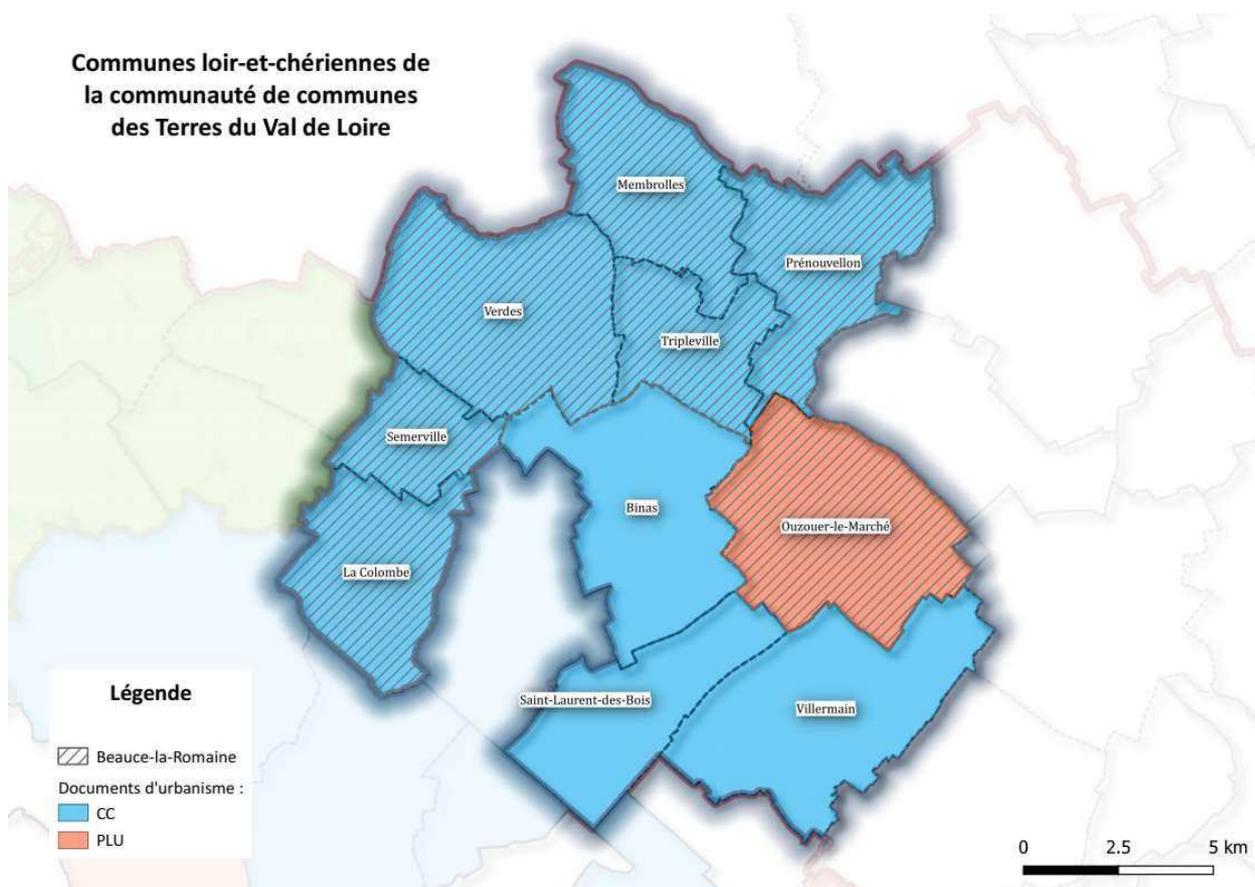
1. Territoire concerné

Les communes de la communauté de communes des Terres du Val de Loire situées dans le département de Loir-et-Cher sont au nombre de 4 : Binas, la commune nouvelle de Beauce-la-Romaine, Saint-Laurent-des-Bois et Villermain.

La commune nouvelle de Beauce-la-Romaine comprend les communes suivantes :

- La Colombe
- Membrolles
- Ouzouer-le-Marché
- Prénouvellon
- Semerville
- Tripleville
- Verdes

L'ensemble de ces communes est doté d'un document d'urbanisme. La commune d'Ouzouer-le-Marché comporte un plan local d'urbanisme. Les autres possèdent une carte communale.



2. Documents à respecter

Seuls sont explicités ici les documents spécifiques au département de Loir-et-Cher s'appliquant sur le territoire. Les autres sont seulement cités.

2.1. Documents avec un lien de compatibilité

Les documents s'appliquant sur le territoire dans un lien de compatibilité avec le PLUi sont les suivants :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Centre - Val de Loire,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loir,
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne,
- le Schéma Régional des Carrières Centre-Val de Loire,
- le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Pays Loire Beauce.

2.2. Documents utiles

Inventaire des risques naturels

Le territoire ne comporte pas de plan de prévention des risques naturels.

Le niveau de susceptibilité d'effondrement karstique majoritaire est moyen.

Par ailleurs, la base de données mouvement de terrain du BRGM recense un site à Verdes (Saintiville).

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa retrait/gonflement des argiles moyen. Cet aléa est fort sur certaines zones à Villermain.

Remarque : l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 a mis en place un dispositif réglementaire de prévention. Pour tous les contrats conclus depuis le 1er octobre 2020, il est créé les obligations suivantes dans les zones moyennement ou fortement exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles :

- pour le vendeur : réaliser une étude géotechnique préalable avant toute vente de terrain constructible non bâti,
- pour le maître d'ouvrage : fournir cette étude ou une étude géotechnique de conception au constructeur ou maître d'œuvre,
- pour le constructeur : suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception ou

respecter des mesures techniques forfaitaires définies par voie réglementaire.

La cartographie des zones exposées est accessible sur le site [Géorisques](#):

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Inventaire des risques technologiques

Le territoire comprend 4 silos pour le stockage de céréales de plus de 15 000 m³ (SETI), implantés sur la commune de Beauce-la-Romaine.

Il n'y a pas de sites Seveso.

→ Informations complémentaires : UiD DREAL 37-41

Inventaire du risque nucléaire

Les communes de Binas et Villermain se trouvent dans le périmètre PPI de 20 km autour de la CNPE de Saint-Laurent-des Eaux. La commune de Beauce-la-Romaine est concernée partiellement avec Anchat, Marché Blanc, Mézières, Doublainville, Bizy, La Porcherie, Aupuy et Chandry.

Inventaire des risques liés au transport de matières dangereuses

Le territoire est concerné par le risque de transports de matières dangereuses pour la D357 qui traverse Ouzouer-le-Marché, Binas et La Colombe.

Il n'y a pas de risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses sur le territoire.

→ Lien arrêtés préfectoraux relatifs à aux servitudes liées aux canalisations de transport de matières dangereuses : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Risques-technologiques/Transport-de-matieres-dangereuses/Canalisations-de-transport-de-matieres-dangereuses-Mise-en-place-de-servitudes-d-utilite-publique>

Inventaire des sites pollués

Le territoire ne comporte pas de secteurs d'information sur les sols (SIS) ni de sites recensés dans la base de données « BASOL ».

Prise en compte du risque lié aux champs magnétiques

Le territoire ne comporte pas de lignes haute et très haute tension ni de poste électrique.

Dossier Départemental des Risques Majeurs

Le DDRM de Loir-et-Cher a fait l'objet d'une mise à jour en 2013. Il est actuellement en cours de révision, avec une échéance prévue en 2022.

Sur le territoire, on notera notamment la présence :

- d'un risque « feux de forêt » : reconnu sur les communes de La Colombe et Saint-Laurent-des-Bois lié à la forêt de Marchenoir,
- d'un risque technologique lié à la présence de silos à enjeux très importants, sur les communes de La Colombe et Ouzouer-le-Marché.

→ Lien DDRM : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques>

Cartographie européenne du bruit et Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

Le territoire n'est pas concerné par les cartes de bruit stratégiques 3^e échéance. Il n'y a donc pas de PPBE sur la zone.

→ Lien PPBE :

<http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Pollution-qualite-de-l-environnement-et-sante/Bruit/Bruit-des-transports/Plans-de-prevention-du-bruit-dans-l-environnement-PPBE>

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 ne recense pas de voies susceptibles de générer des nuisances sonores.

→ Lien classement sonore : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Pollution-qualite-de-l-environnement-et-sante/Bruit/Bruit-des-transports/Classement-sonore>

Plan Départemental de l'Habitat – à titre d'information

Adopté pour une durée de six ans en 2010, le PDH de Loir-et-Cher est arrivé à échéance sans qu'une nouvelle élaboration ne soit envisagée. Il retient 5 orientations prioritaires à l'échelle départementale :

- un habitat pour rééquilibrer les dynamiques territoriales,
- une mixité sociale adaptée aux spécificités des territoires,
- une meilleure qualité du parc de logements,
- des réponses adaptées aux situations de fragilités sociales locales,
- une mobilisation des outils (connaissance, sensibilisation...).

Il décline également ses enjeux de façon territoriale. Pour le territoire, ces enjeux sont relatifs aux déplacements pendulaires vers les pôles d'emploi, à l'accompagnement des fragilités socio-économiques et à l'anticipation du vieillissement de la population.

→ Lien PDH : <http://www.pilote41.fr/territoires/schemas-et-plans-departementaux/habitat-cadre-de-vie-et-equipements>

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le SDAGV de Loir-et-Cher a été adopté par un arrêté préfectoral du 30 décembre 2002, modifié le 26 septembre 2007 et révisé le 06 janvier 2020. Il ne prévoit pas d'aires d'accueil dans les communes du territoire.

→ Lien SDAGV : [voir pièce jointe](#)

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées – à titre d'information

Signé le 18 février 2016, le PDALHPD 2015 - 2020, également appelé « Plan Habitat pour tous en Loir-et-Cher », fait suite au Plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2008 - 2013.

→ Lien PDALHPD : <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-et-populations-vulnerables/Hebergement-et-logement/Plan-departemental-d-action-pour-le-logement-et-l-hebergement-des-personnes-defavorisees-2015-2020>

Espaces Naturels Sensibles

Le territoire ne comporte pas d'ENS recensés par le Conseil Départemental de Loir-et-Cher.

→ Lien ENS CD41 : <http://www.le-loir-et-cher.fr/ses-missions/autres-missions/agriculture-et-environnement/>

Les Zonages Natura 2000

Le territoire ne comprend pas de site NATURA 2000.

→ Lien Natura 2000 : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/sites-natura-2000-presents-dans-le-loir-et-cher-r818.html>

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Le territoire comporte plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2, énumérées ci-après.

ZNIEFF de type 1 :

- marais de Verdes à Verdes
- mares de la fosse à la Chèvre à Marchenoir
- pelouses de la vallée Girard à Verdes et Tripleville

ZNIEFF de type 2 :

- forêt de Marchenoir à La Colombe, Saint-Laurent-des-Bois et Villermain
- vallée de l'Aigre et vallons adjacents à Verdes, Membrolles et Tripleville

→ Lien ZNIEFF : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/zone-naturelle-d-interet-ecologique-faunistique-et-r734.html>

Espaces à vocation forestière

On compte une forêt domaniale sur le territoire, la forêt de Citeaux à La colombe.

Schéma Départemental de Gestion Cynégétique 2018-2024

Le troisième Schéma Départemental de Gestion Cynégétique couvrant les années 2018-2024 a été validé le 2 mai 2018 par le Préfet du département après consultation de la Commission Départementale de la Chasse et de la Faune Sauvage (CDCFS). Il est applicable depuis le 1^{er} juin 2018.

→ Lien SDGC : <https://www.chasseurducentrevaleloire.fr/fdc41/schema-de-gestion-cyनेgetique/>

Atlas départemental des paysages

L'atlas des paysages du département de Loir-et-Cher a été réalisé par le CAUE.

Le territoire compte une unité paysagère identifiée : la Beauce.

→ Lien Atlas : <http://www.atlasdespaysages.caue41.fr/>

Monuments historiques classés ou inscrits

Les MH recensés sur le territoire sont les suivants :

- la croix de Ouzouer-le-Marché,
- la voie gallo-romaine de La Colombe,
- le polissoir de Tripleville,
- les dolmens de Tripleville,
- le château de Verdes,
- la voie gallo-romaine de Verdes,
- le dolmen de Tripleville,
- le menhir de Tripleville,
- le dolmen de Prénouvellon,
- la voie gallo-romaine de Membrolles.

Sites classés et inscrits

Le territoire ne comporte pas de site inscrit ou classé.

Zones de Présomption de Prescription Archéologique

La commune de Verdes est concernée par des ZPPA sur l'ensemble de son territoire.

→ Lien atlas des patrimoines : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Qualité des entrées de ville

Les communes du territoire concernées par les zones d'inconstructibilité loi « Barnier » sont celles traversées par la D357, classée routes à grande circulation.

Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

Élaboré en concertation avec les collectivités territoriales, la Région, et les institutions concernées par l'aménagement du territoire, le SDTAN de Loir-et-Cher définit les grandes lignes de l'aménagement numérique du territoire pour 10 ans. Sa dernière version du 19 décembre 2013 est disponible à l'adresse ci-dessous.

→ Lien SDTAN : https://www.arcep.fr/fileadmin/reprise/dossiers/collectivites/SDTAN/SDTAN_LOIR_ET_CHER.pdf

Schéma Départemental d'Équipement Commercial – à titre d'information

Le SDEC de Loir-et-Cher a été adopté en octobre 2005, suite à une élaboration menée par la Préfecture, la Chambre de commerce et d'industrie et la Chambre des métiers. N'ayant pas été mis à jour depuis 2005, le schéma et ses préconisations sont à utiliser avec prudence.

→ Lien SDEC :
http://doc.pilote41.fr/plans_schemas/departement/economie/schema_developpement_commercial_departement_41.pdf

Documents de portée régionale

- Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)
- Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS)

3. Autres ressources utiles

• Dans la rubrique « Connaissance des Territoires » du site internet des services de l'État en Loir-et-Cher, sont disponibles à l'adresse <http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Connaissance-des-Territoires> :

- des publications thématiques,
- des études transversales et des diagnostics,
- des indicateurs territoriaux,
- des données géographiques.

• Le guide « Construire en espaces naturels, agricoles et forestiers », conçu par le CAUE en partenariat avec la DDT41 peut être téléchargé à l'adresse suivante :

<http://www.caue41.fr/guide-construire-en-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers/>

• Un guide de l'ADEME sur la gestion des îlots de chaleur est disponible sur le site internet :

<http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-lutte-effet-ilot-chaleur-urbain.pdf>

• Le site ressource pilote 41 propose diverses études (notamment celles du CDPNE liées à la trame verte et bleue, l'atlas des zones d'activités, l'atlas socio-économique du département du Loir-et-Cher, ...) :

<http://www.pilote41.fr/index.php>

• Le site de la DREAL-Centre-Val de Loire met à disposition des travaux à l'échelle régionale sur l'étalement urbain : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/consommation-d-espace-r602.html>

• Les travaux de l'INSEE sur « le zonage des aires urbaines 2010 » est disponible à l'adresse :

http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=zonages/aires_urbaines.htm

• La plaquette « Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport » est consultable sur le site : http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_SUP_cle0a34fb.pdf

• Guide de référence pouvant aider à rechercher les impacts d'aménagements urbains sur la santé dans les projets d'urbanisme :

- <https://www.ehesp.fr/2014/09/16/nouveau-guide-agir-pour-un-urbanisme-favorable-a-la-sante-concepts-outils/>

(édité par la direction générale de la santé DGS).

- Pour la géothermie, le BRGM et l'ADEME ont réalisé une évaluation de potentiel accessible sur :
<http://www.geothermie-perspectives.fr/espace-regional/centre-val-de-loire>
- un guide pour la prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme rédigé par la DREAL Centre Val-de-Loire en janvier 2016 propose d'appréhender la thématique des zones humides dans le cadre des PLUi : http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guideZH-centre-valde Loire-janvier2016_cle273a77.pdf
- En ce qui concerne la Trame Verte et Bleue, il existe des ressources et études complémentaires utiles :
 - une plaquette informative à destination des élus réalisée par la DREAL Centre- Val de Loire en 2013 et disponible sur le site de la DREAL : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/la-trame-verte-et-bleue-quelques-a1488.html>
 - des supports d'informations sur les recommandations de la DREAL pour la prise en compte de la TVB dans documents d'urbanisme, disponible sur site de la DREAL : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/echelle-locale-r751.html>
 - un guide méthodologique élaboré par le ministère « Trame verte et bleue et documents d'urbanisme » d'août 2014, disponible sur : <http://www.trameverteetbleue.fr/documentation/references-bibliographiques/trame-verte-bleue-documents-urbanisme-guide-methodologique>
- Chiffres clés de la biodiversité en Loir-et-Cher :
<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/content/download/20543/129993/file/Plaquette%20Biodiv%20internet%20janv%202021.pdf>
- Lien lig'Air :
<https://www.ligair.fr/les-moyens-d-evaluation/inventaire-des-emissions-1/fiches-territoriales-climat-air-energie>

4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes s'appliquant sur le territoire sont détaillées ci-après par communes.

4.1. Beauce-la-Romaine

AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques

- Croix en pierre au carrefour de Chandry à Ouzouer-le-Marché - Cl.MH du 02/02/1962
- Dolmen de la Rousselière, y compris bande de 10m, à Prénouvellon - Cl.MH du 22/10/1979
- Dolmen et menhir de la Nivardière parcelle n°557 section B à Tripleville - Cl.MH liste de 1887
- Polissoir du Val d'Avril, parcelle n°598 section B à Tripleville - Cl.MH liste de 1887
- Dolmen de la Mouise Martin y compris la surface de 90m2 alentour, lieu-dit Les Trentes Septiers à Tripleville - Inv.MH du 12/11/1979
- Voie gallo-romaine dite Voie de Jules César ou chemin de Chartres à Verdes, Semerville, Membrolles, La Colombe - Cl.MH du 06/09/1978
- Château de Lierville façades et toitures de l'aile sud-est à Verdes - Inv.MH du 27/05/1993

AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales

- Forage Le Gault à Prénouvellon - AP n°2014-282-008 du 09/10/2014

EL7 - Servitudes d'alignement

- RD 74 traverse de Bizy du 18/04/1873 à Ouzouer-le-Marché
- RD 74 traverse d'Ouzouer du 01/04/1966 à Ouzouer-le-Marché
- RD 25 traverse d'Ouzouer du 01/04/1966 à Ouzouer-le-Marché
- RD 110 traverse d'Ouzouer du 25/10/1847 à Ouzouer-le-Marché
- RD 357 traverse d'Ouzouer du 25/09/1906 à Ouzouer-le-Marché
- RD 14 traverse de Prénouvellon du 17/10/1859 à Prénouvellon
- RD 25 traverse de Prénouvellon du 06/09/1861 à Prénouvellon
- RD 25 traverse de Séronville du 20/02/1861 à Prénouvellon
- RD 137 traverse de Manthierville du 07/10/1861 à Tripleville
- RD 137 traverse de Tripleville du 16/07/1861 à Tripleville
- RD 42 traverse de la Gahandière du 16/04/1862 à La Colombe
- RD 50 traverse de la Gahandière du 14/04/1862 à La Colombe
- RD 50 traverse de la Colombe du 14/08/1862 à La Colombe

- VC 5 de la Colombe à Oucques du 22/06/1867 à La Colombe
- RD 14 traverse de Membrolles du 03/09/1858 à Membrolles
- RD 50 traverse de Membrolles du 19/11/1863 à Membrolles
- RD 50 traverse du hameau de Lierville du 23/06/1896 à Verdes
- RD 50 traverse de Verdes faubourg Courtemiche du 27/11/1874 à Verdes
- RD 50 traverse de Verdes du 31/10/1887 à Verdes
- RD 137 traverse de Verdes du 31/10/1887 à Verdes
- RD 925 traverse de Verdes du 17/03/1872 à Verdes

16 - Servitudes relatives à l'autorisation de recherches de mines et carrières

- Carrière au lieu-dit Pièce de derrière AP du 26/03/2002 à Verdes

JS1 - Servitudes de protection des installations sportives

- Salle polyvalente à Prénouvellon
- Salle polyvalente à Tripleville
- Salle polyvalente à Verdes
- Terrain de football à Verdes
- Salle polyvalente à Membrolles
- Terrain de football à Membrolles
- Terrain de boules à Membrolles
- Complexe sportif (terrains de tennis, de football, d'entraînement, de volley-ball, de basket, multi-sports, piste d'athlétisme, gymnase, dojo, salle de danse) à Ouzouer-le-Marché
- Terrain de football à Ouzouer-le-Marché

PT2- Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

- Liaison hertzienne de Fréteval à Ouzouer-le-marché à La Colombe

4.2. Binas

AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales

- Débord du périmètre de protection du forage Arrachis - AP n°03-2882 du 31/07/2003 sur la commune limitrophe d'Autainville

EL7 - Servitudes d'alignement

- RD 3 Traverse du hameau de la Folletière du 14/05/1858
- RD 110 Traverse du hameau de Chantôme du 25/10/1847
- RD 925 Traverse de Binas du 21/10/1895
- RD 925 Traverse du hameau de Chantôme du 20/09/1871

JS1 - Servitudes de protection des installations sportives

- Plateau EPS de 1998

PT2- Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

- Liaison hertzienne de Fréteval à Ouzouer-le-marché

T7 - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagements

- Arrêté et circulaire du 25/07/1990

4.3. Saint-Laurent des Bois

AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales

- Débord du périmètre de protection du forage Arrachis - AP n°03-2882 du 31/07/2003 sur la commune limitrophe d'Autainville

EL7 - Servitudes d'alignement

- RD 42 Traverse de St Laurent-des-Bois du 22/05/1886
- RD 50 Traverse de St Laurent-des-Bois du 08/05/1889
- RD 50 Traverse de St Laurent-des-Bois du 18/09/1893

T7 - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagements

- Arrêté et circulaire du 25/07/1990

4.4. Villermain

AS1 - Périmètre de protection des eaux potables et minérales

→ Forage de Sedenay - AP n°2009-79-10 du 20/03/2009

EL7 - Servitudes d'alignement

→ RD 25 traverse du hameau de Poisly du 05/09/1899

→ RD 25 traverse de Villermain du 09/05/1898

JS1 - Servitudes de protection des installations sportives

→ Salle polyvalente de 1988

T7 - Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagements

→ Arrêté et circulaire du 25/07/1990

4.5. Remarques de UDAP

Élaboration de périmètres délimités des abords

Pour rappel, le I. de l'article R621-93 du code du patrimoine prévoit que « [...] lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords. »

Selon les termes de l'article L.621-30 du code du patrimoine, les périmètres délimités des abords (PDA) déterminent les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Dans ce cadre, concomitamment à l'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Terres du Val de Loir, l'UDAP informe de son intention d'étudier des PDA autour des monuments historiques cités ci-avant. Ces PDA seront destinés à se substituer aux rayons de protection actuels.

Servitudes EL7 – Alignement des voies publiques

De par leur ancienneté, les servitudes d'alignements (EL7) grèvent souvent des constructions dont le caractère patrimonial mérite d'être mis en valeur et qui ne peuvent cependant bénéficier de travaux

confortatifs. Le PLUi est donc l'occasion pour la collectivité de s'interroger sur les servitudes à maintenir et sur celles qui sont à supprimer.

5. Enjeux du territoire

5.1. Dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement

Le maintien de l'agriculture et son adaptation (diversification des cultures, développement des circuits locaux...), dans un contexte de diminution et de plus grande vulnérabilité de la ressource en eau, constituent un véritable enjeu sur ce territoire principalement occupé par de grandes cultures (près de 83 % du territoire). Il est à noter que le territoire est classé en zone de répartition des eaux dont les enjeux sont déclinés dans le SAGE Nappe de Beauce. De fait, la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols constitue un objectif prioritaire en lien avec les objectifs du SRADDET et du SCoT du PETR Pays Loire Beauce.

La revitalisation des bourgs notamment au travers de la rénovation de l'habitat, de la remise sur le marché des logements vacants et du soutien aux commerces de proximité est également un enjeu important. La commune de Beauce-la-Romaine fait d'ailleurs partie du programme « Petites villes de demain ».

Afin de répondre aux objectifs nationaux (Programmation Pluriannuelle de l'Energie - PPE) et régionaux et Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Egalité des Territoires (SRADDET), et face à la progression d'installations de parcs photovoltaïques au sol dans le département de Loir-et-Cher, une charte pour le développement des projets photovoltaïques a été élaborée.

Cette charte, associant la Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher, en cours de validation, est un document méthodologique sur lequel les services de l'État, les collectivités, les porteurs de projet et l'ensemble des partenaires pourront s'appuyer, afin de coordonner le développement de ce type de projet sur le territoire.

Quatre objectifs généraux structurent cette charte :

- développer l'énergie solaire pour être en cohérence avec la PPE et le SRADDET,
- lutter contre l'artificialisation des sols : préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, en privilégiant les projets de parcs solaires sur des sites dégradés en toiture, ou agrivoltaïques,
- encadrer les projets dans les documents d'urbanisme,
- assurer l'insertion paysagère, l'éco-conception et la remise en état du site.

5.2. Dans le domaine de l'habitat, des bâtiments et de la rénovation Urbaine

Beauce-la-Romaine est une commune nouvelle de Loir-et-Cher rattachée à la communauté de commune des Terres du Val de Loire dont le siège se situe dans le Loiret.

Cette commune de 3500 habitants bénéficie de l'aire d'attraction d'Orléans. Considérée comme pôle relais, elle bénéficie de l'appel à projet "Petites villes de demain" témoignant ainsi de son ambition.

Pour accompagner ce dynamisme, le département de Loir-et-Cher a délivré en 2021, 39 agréments pour la réalisation de logements sociaux (12 pour Logem Loiret, 12 pour TDLH, 15 pour 3F).

Pour les projets de rénovation énergétique dans le parc privé, les ménages mobilisent davantage MaPrimeRénov' (59 en 2021) que le programme Habiter Mieux Sérénité, pour lequel un seul ménage a été accompagné en 2021. Globalement, l'intervention de l'Anah, toutes priorités confondues, est en rapport avec le poids démographique de la commune nouvelle, soit plus ou moins 1% de l'activité départementale.

Cf en pièce jointe, les données relatives au parc privé.

5.3. Dans le domaine de l'eau et de la biodiversité

Volet Nature

Dans ce secteur du département au très faible taux de boisement, la préservation des bois, bosquets et linéaires boisés revêt un enjeu particulièrement fort.

La réglementation forestière permet d'encadrer par une procédure d'autorisation préalable de la DDT le défrichement des bois, notamment de ceux appartenant à des particuliers dès lors que l'opération se situe dans un massif boisé de plus de 0.5 ha en vertu de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2010. Pour information le défrichement s'entend comme toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé et de mettre fin à la destination forestière d'un terrain. En deçà du seuil de 0,5 ha, et notamment pour tous les boisements linéaires ou fragmentés, la réglementation forestière est inopérante pour les bois des particuliers. Le classement de ces espaces au titre de la réglementation relevant du code de l'urbanisme doit être recherché afin d'assurer une protection complémentaire.

La stratégie d'élaboration du PLUi HD devra se construire autour de l'application de la logique Eviter-Réduire-Compenser (ERC), en identifiant et en analysant les zones à fortes valeurs environnementales sur la base des zonages réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF...) ou des données naturalistes existantes (IBC ou base de données).

A l'Ouest du territoire, des inventaires de 2014 et 2016 ont respectivement relevé la présence de (source : GeoNature) :

- l'ophrys abeille, espèce protégée par l'arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales

protégées en région Centre complétant la liste nationale,

- l'agrion de mercure, qui est une espèce protégée par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

A l'Est, on notera :

- l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,

- l'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection (héron cendré, espèce protégée - 2015, œdicnème criard - 2006, ophrys abeille - 2014, crapaud calamite (art.2) et commun (art.3) - 2017).

Et au centre, on notera la protection de la buse variable (2016), du faucon crécerelle (2016), du busard saint martin (2016), de l'ophrys abeille (2014).

Bien que ces données ne soient pas exhaustives, elles révèlent d'ores et déjà la présence d'une faune et d'une flore variée.

Le PLUi HD identifiera à son échelle les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Le PLUi devra également définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ce document est susceptible d'entraîner.

Volet Eau

Ce secteur du territoire n'est pas concerné par l'opposition à la création de plan d'eau. Concernant la préservation des zones humides, il convient d'affiner l'inventaire dans le PLUi HD afin d'éviter le positionnement de nouvelles infrastructures détruisant ces milieux fragiles.

La cartographie interactive des zones humides de Loir-et-Cher, accessible sur le site <https://www.pilote41.fr/environnement-et-urbanisme/eau/zones-humides#ZH41> montre la présence potentielle de zones humides sur la partie Sud de Beauce-la-Romaine.

Il est également à signaler que ce territoire est situé en zone de répartition des eaux pour la nappe de Beauce et du Cénomaniens (à partir du niveau du sol pour les eaux souterraines sur l'ensemble des communes), et de la rivière l'Aigre pour les communes déléguées de Membrolles, Prénouvellon, Semerville, Tripleville et Verdes, et de la rivière les Mauves pour Ouzouer-le-Marché. Les nouveaux prélèvements d'eau dans le milieu naturel sont donc difficiles, et les nouvelles implantations d'activités doivent donc être économes en eau et trouver des solutions alternatives (réserve d'eau pluviale ou de substitution...).

La masse d'eau qu'est l'Aigre présente un état moyen et les risques de non atteinte en 2027 portent sur les nitrates, les pesticides et l'hydrologie. Elle a été classée en "2027 difficile", le territoire étant à 95% à destination agricole, peu d'améliorations sont attendues.

5.4. Dans le domaine de l'architecture et du patrimoine

Dans le cadre de ses missions, l'UDAP s'attachera prioritairement à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels et bâtis, qui constituent le socle identitaire de la communauté de communes. Le PLUi HD devra de ce fait contribuer à préserver les composantes des grands ensembles paysagers dans lesquels s'inscrit la partie Loir-et-Chérienne des Terres du Val de Loire ; ces grands ensembles sont décrits par le CAUE du Loir-et-Cher dans son atlas des paysages, consultable en ligne à l'adresse <http://gis.pilote41.fr>. Il s'agit en l'occurrence de la Beauce et des confins de la Beauce et du Loir

Dans ce cadre, l'UDAP de Loir-et-Cher veillera à la prise en compte des points suivants :

Perspectives paysagères

Une étude sera nécessaire afin d'identifier et préserver les perspectives monumentales en règle générale, au sens de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.

Afin de préserver ces vues, des zones naturelles de protection paysagère devront être mises en œuvre dans le zonage du PLUi HD. Par ailleurs, à plus grande échelle, l'impact des projets situés dans les perspectives ainsi repérées devra systématiquement être évalué. À cet égard, les études d'impact des projets d'installation de grands équipements éoliens notamment, devront faire référence à ces vues.

Bourgs et hameaux

De manière à préserver les lisières de ces ensembles bâtis traditionnels, les zones ouvertes à la constructibilité devront s'inscrire en priorité au sein des enveloppes urbaines existantes. À ce titre, il conviendra d'identifier et préserver les coupures d'urbanisation.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le PLUi HD devra contribuer à préserver et mettre en valeur le caractère du bâti et des tissus anciens. Ce caractère est notamment conféré par :

- les implantations et les volumes des constructions anciennes
- l'aspect des constructions dû à l'utilisation de matériaux traditionnels : terre cuite rouge-brun nuancé ou ardoise en toiture ; moellon de calcaire enduit, pierre de taille en calcaire dur ou en tuffeau, brique de terre cuite, en façade ; menuiseries en bois peint.

Sur la base de ces éléments nécessairement décrits dans le diagnostic, le règlement du PLUi HD prévoira

la préservation et l'entretien des éléments en place sur les constructions traditionnelles, ou leur remplacement par des éléments de même couleur et aspect.

Par ailleurs, les constructions nouvelles, d'esprit traditionnel ou contemporain, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement urbain et paysager, en s'inspirant notamment des implantations, des volumes et des couleurs traditionnels.

Patrimoine naturel et bâti

Les éléments naturels et bâtis dont la préservation est souhaitable, pourront être identifiés dans le PLUi HD au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, selon qu'il s'agit d'une protection patrimoniale ou écologique, en particulier :

- les éléments d'architecture civile (mairie d'Ouzouer-le-Marché, par exemple), militaire ou religieuse, non protégés au titre des monuments historiques, quelle que soit leur emprise,
- les séquences urbaines de qualité, voire des quartiers entiers du fait de leur homogénéité,
- les alignements d'arbres constituant des repères paysagers,
- certains arbres isolés,
- les mares, etc.

Cette identification peut faire l'objet d'une démarche participative associant la population ; elle permet ainsi une réflexion commune autour d'éléments identitaires partagés et la valorisation de ces éléments au titre du PLUi HD.

Cet outil permet par ailleurs de s'opposer réglementairement, si besoin est, à certaines interventions qui, bien qu'apparaissant légitimes au regard des politiques en matière de développement durable, sont souvent contradictoires avec la mise en valeur du caractère des constructions anciennes et des tissus traditionnels. Ceci concerne entre autres l'isolation thermique par l'extérieur, la création de toitures terrasses végétalisées ou l'installation de panneaux solaires.

Enfin, dans une même démarche de préservation du patrimoine, bâti ou non, il convient de rappeler la possibilité de mettre en place des périmètres de vigilance en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme. Cet article permet de définir des périmètres au sein desquels les élus peuvent s'opposer à certains travaux destinés à limiter la production de gaz à effet de serre qui seraient susceptibles de porter atteinte à la qualité du patrimoine bâti et paysager.