Département de Loir-et-Cher

Communauté de communes VAL DE CHER CONTROIS



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE

DE L'EX VAL-DE-CHER CONTROIS ET A L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE CHATEAUVIEUX, CHOUSSY, COUDDES, FEINGS, GY-EN-SOLOGNE, LASSAY-SUR-CROISNE, MAREUIL-SUR-CHER, MEHERS, OISLY, POUILLE, ROUGEOU, SASSAY, SAINT-JULIEN-DE-CHEDON, SAINT-ROMAIN-SUR-CHER, SOINGS-EN-SOLOGNE ET VALLIERES-LES- GRANDES

en vertu de L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes Val-de-Cher Controis n° ST6-2020 du 8 décembre 2020

Décision N° E20000092 / 45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 6 octobre 2020

RAPPORT TOME 2 OBSERVATIONS

Commission d'enquête Yves Corbel, Bernard Ménudier, Pascal Havard

Enquête publique unique conduite du jeudi 7 janvier 2021 à 9 h au lundi 15 février 2021 à 12h à la Communauté de communes Val de Cher Controis, et dans les mairies de Chémery, Gy-en-Sologne, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher et Thésée

Table des matières

Questions de la commission d'enquête	
DBSERVATIONS DU PUBLIC	
ANGE	
Classement en zone constructible habitation	
CHATEAUVIEUX	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
CHATILLON SUR CHER	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Autre Contribution-observation	
CHEMERY	_
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	32
Autre Contribution-observation	
CHOUSSY	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Autre Contribution-observation	
CONTRES	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Autre Contribution-observation	
COUDDES	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	47
COUFFY	
Classement en zone constructible habitation	
Autre Contribution-observation	
FEINGS	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Contribution-observation sur les zones inondables	
FOUGERES SUR BIEVRE	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Contribution-observation à caractère environnemental	
Autre Contribution-observation	
FRESNES	
Classement en zone constructible habitation	
Autre changement de zonage	
Autre Contribution-observation	
GY EN SOLOGNE	
Classement en zone constructible habitation	78

80
80
81
81
83
98
98
.06
.08
.09
.09
.10
10
11
12
.12
16
.18
.18
21
23
25
25
.27
.27
.30
30
34
34
.38
40
41
41
42
44
45
46
46
.58 .59
.59 .61
61
.61 .66
.69
.09 .70
70 70

Autre changement de zonage	173
Contribution-observation sur les zones inondables	
SELLES SUR CHER	179
Classement en zone constructible habitation	179
Autre changement de zonage	190
Modification du règlement écrit	
Contribution-observation à caractère environnemental	192
Autre Contribution-observation	192
SOINGS EN SOLOGNE	195
Classement en zone constructible habitation	195
Autre changement de zonage	
Autre changement de zonage	
Contribution-observation sur les projets d'OAP	201
Contribution-observation sur les zones inondables	
Autre Contribution-observation	202
THENAY	203
Classement en zone constructible habitation	203
Autre changement de zonage	207
THESEE	
Classement en zone constructible habitation	209
Autre changement de zonage	215
Contribution-observation à caractère environnemental	215
Autre Contribution-observation	216
Autre Contribution-observation	216
Toutes communes	217
Autre changement de zonage	217
Contribution-observation à caractère environnemental	218
Autre Contribution-observation	219
LISTE DES DOUBLONS	222
OBSERVATIONS REÇUES HORS DELAIS	224
INTEGRATION DU TOME 2 DANS LE RAPPORT	
ANNEXE REPONSE AUX OBSERVATIONS DES PPA	226

Questions de la commission d'enquête

ENQ₁

Lors des permanences, la commission d'enquête a eu parfois des difficultés, comme d'ailleurs le public, a correctement localiser les lieux des observations par le manque de renseignements sur les noms des voies publiques dans chaque commune.

QUESTION

le document final approuvé tiendra-t-il compte de ces omissions ?

Réponse de la communauté de communes

Il pourra être envisagé d'intégrer les noms des principales voies de communications au règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CC VAL2C concernant l'intégration des noms des principales voies de communication

ENQ₂

La situation était également identique pour les ruisseaux et cours d'eau se jetant dans le Cher ; la seule solution trouvée a été d'utiliser le plan des prescriptions complémentaires. La somme des informations complémentaires données ne facilitait pas une bonne lecture et appréciation des lieux d'observation. Il a fallu jongler avec deux voire trois plans.

QUESTION

le document graphique final approuvé tiendra-t- il compte de ces omissions ?

Réponse de la communauté de communes

Il pourra être envisagé d'intégrer les noms des principaux cours d'eau au règlement graphique. Par ailleurs, les informations se superposant au zonage sont trop nombreuses pour pouvoir toutes les reporter sur un plan unique. Pour rappel, la mise en ligne des documents d'urbanisme sur le géoportail de l'urbanisme permettra d'afficher concomitamment les informations souhaitées.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CC VAL2C concernant l'intégration des noms des principaux cours d'eau.

ENQ₃

Le public a souvent constaté que le fonds de plan cadastral n'était pas à jour. Malgré les informations que nous avons données sur les dates de prescription de l'étude du PLUi et d'étude, de nombreuses personnes ont montré leur surprise, leur incompréhension et leur mécontentement. En effet dans certains cas les constructions qui existaient autour de la zone d'observation n'étaient pas mentionnées et l'analyse de la situation erronée.

QUESTION

le document graphique final approuvé tiendra-t- il compte de ces omissions ?

Réponse de la communauté de communes

Les fonds de plan cadastraux du règlement graphique étaient les derniers disponibles à la date d'arrêt du PLUi. Il pourra être envisagé d'intégrer les données cadastrales 2021 pour l'approbation du PLUi (sous réserve de l'absence de décalage notable susceptible de remettre en cause la mise aux normes CNIG du règlement graphique).

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CC VAL2C concernant la proposition de mise à jour des données cadastrales . Elle fait toutefois observer que le jugement porté par la commission a pu être faussé par le fait que certaines parcelles étaient déjà construites et que les constructions n'apparaissaient pas sur les plans fournis.

ENQ 4

La qualité du règlement graphique n'était pas suffisante pour une utilisation toujours satisfaisante lors des permanences et la difficulté de différenciation entre les zones A et N n'a pas été évidente et nous a mis parfois dans une forme d'embarras que seul le recours aux photos aériennes a permis de satisfaire.

QUESTION

Question de la commission d'enquête : le document graphique final approuvé tiendra-t- il compte des difficultés rencontrées afin de simplifier la tache des personnels dans les services des communes devant répondre aux sollicitations des administrés ?

Réponse de la communauté de communes

La qualité du règlement graphique ne pourra être augmentée compte tenu de la taille des fichiers. Il pourra être envisagé de modifier la couleur du zonage N afin qu'il se distingue davantage du zonage A.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CC VAL2C concernant la proposition de modification de la couleur du zonage N afin qu'il se distingue davantage du zonage A.

ENQ5

Dans le rapport de présentation, il est indiqué très clairement une augmentation importante des logements vacants principalement dans les centres bourgs dans le sud de la communauté de communes. Cette vacance qui se poursuit, conduit à repousser vers les franges des bourgs les nouvelles zones à construire ce qui conduit à accentuer l'étalement des bourgs et villages et ne répond donc pas aux orientations des textes sur l'urbanisme et le PADD.

QUESTION

quelle est la politique communautaire dans ce domaine susceptible d'être mise en œuvre pour régler cette question et améliorer la densification des centre-bourgs et l'amélioration de la centralité?

Réponse de la communauté de communes

Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Cette étude a permis de définir un objectif de remobilisation de 136 logements vacants (déduits du nombre de logements nouveaux à réaliser dans le cadre du PLUi).

La CCV2C a conscience de la nécessité d'aller plus loin dans la démarche de remobilisation des logements vacants. Néanmoins, l'EPCI souhaite bénéficier d'une période d'observation d'environ 5/6 ans dont les résultats justifieront, au terme de cette période, de débloquer ou non les zones 2AU prévues dans le cadre du PLUi en fonction de la dynamique observée de remobilisation des logements vacants. Des indicateurs de suivi ciblés sur l'observation de l'évolution de la vacance seront prévus en conséquence.

Par ailleurs, une analyse du potentiel de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification (changement de destination, potentialités au sein du tissu urbain existant) a été réalisée et a permis de définir un objectif de production de 60 % des logements neufs sans consommation d'espaces agricoles et naturels.

La CCV2C a ainsi contribué à limiter l'extension de l'urbanisation et l'étalement urbain pour privilégier la remobilisation des logements vacants, des bâtiments susceptibles de changer de destination et la densification du tissu urbain existant.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CC VAL2C concernant la reconquête des logements vacants et du phasage souhaité par la CC VAL2C pour l'éventuel déblocage à terme des zones 2AU. La commission d'enquête prend note également du dernier paragraphe de la réponse de la CC VAL2C.

ENQ₆

Les PPA ont émis de très nombreuses observations suite au plan d'arrêt du projet soumis à l'enquête. Dans le dossier administratif du dossier d'enquête, les bureaux d'étude ont proposé des réponses .

QUESTION

La CC VAL2C portera-t-elle ses réponses dans le mémoire en réponse ou s'engagera-t-elle a en apporter ?

Réponse de la communauté de communes

Les réponses apportées aux avis des PPA pourront être annexées au PV de réponse.

Avis de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la position de la CC VAL2C et des réponses qui seront apportées aux avis des PPA. Ces réponses seront donc intégrées dans le mémoire en réponse de la CC VAL2C et engageront ainsi sa responsabilité de la mise en œuvre.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Répérage des observations :

Les observations sont désignées comme suit : exemple GY-8-AN-1

« **GY** » correspond au mode de recueil de l'observation, qui a été déposée sur registre, c'est le code de la commune où un registre était ouvert et pour les autres modes, ce sont les codes suivants :

DM s'il s'agit d'un dépôt direct dans le registre dématérialisé

CL s'il s'agir d'un courriel

L s'il s'agit d'une lettre

Le chiffe « **8** » correspond au n° d'ordre dans le mode de recueil « **AN** » désigne la commune concernée par l'observation Le chiffre «**1** » correspond au thème de l'observation

N°	THEME
1	classement en zone constructible habitation
2	autre changement de zonage
3	modification du règlement écrit
4	Contribution-observation sur les projets d'OAP
5	Contribution-observation sur les zones inondables /
6	Contribution-observation à caractère environnemental
7	autre Contribution-observation
0	HORS SUJET

N° REGISTRE : toutes les observatiosn ont été inscrites dans le registre dématérialisé ce N° correspond au numéro d'enregistrement

La présente enquête a recueilli 390 observations au total dont 46 Doublons ou compléments et 7 Hors sujet ou modérées soit 337 observations à étudier

ANGE

Classement en zone constructible habitation

ANGE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 17	Jacky PLOT
TS-8-AN-1	Parcelle (s) AZ 51

OBSERVATION

Cette parcelle est classée en N dans un environnement classé en UB; Elle est desservie par la parcelle 51 dont il est propriétaire il demande que cet ensemble soit classé en UB (dent creuse)

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est située en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg . Elle relève donc d'une extension de l'urbanisation emportant une consommation d'espaces naturels (la parcelle est non bâtie et intégralement boisée). La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone N de la parcelle répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de préservation des paysages et d'un espace tampon naturel avec la zone cultivée.

Avis de la commission d'enquête

ANGE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 81	Denis PETEL
DM-22-AN-1	Parcelle (s) Secteur du Bas Serelles

OBSERVATION

Secteur doté de voies et réseaux et comporte des constructions correspondant a l'habitat traditionnel. Trouve étonnant par ailleurs qu'une distance de 75m soit prise alors qu'a sa connaissance la jurisprudence existant dans un cas comparable (CAA Lyon, 8 févr. 2007, n° OGLYO1787) fait état de 130m. Il lui paraîtrait plus pertinent de permettre la densification des zones déjà urbanisées et classées en zone U d'un POS encore en vigueur plutôt que d'ouvrir a l'urbanisation de nouvelles zones ailleurs."

Réponse de la communauté de communes

Il n'existe pas de jurisprudence définissant un distance commune à tous les territoires permettant de délimiter les enveloppes urbaines. Les principes de délimitation des enveloppes urbaines sont propres aux caractéristiques de chaque territoire.

La référence de la jurisprudence citée en remarque est la suivante : CAA Lyon, 8 févr. 2007, n° 06LY01787. Cette jurisprudence concerne une parcelle « placée à 130 mètres de la plus proche des constructions constituant le hameau de Vaugelas, ; que cet espace de 130 mètres est dépourvu de toute construction ; qu'une telle distance ne permet pas de regarder le projet comme situé dans la continuité dudit hameau ». La distance de 130 mètres correspond donc à un élément contextuel du cas d'espèce. Par ailleurs, le cas d'espèce est localisé au sein d'un territoire soumis à la loi Montagne. A ce titre, la CAA de Lyon a rejeté la demande formulée puisque le terrain d'assiette du projet n'était pas localisé « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » en application de l'article L. 145-3 III du Code de l'urbanisme.

Le secteur du Bas Serelles est situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine (distance supérieure à 100 mètres de la construction la plus proche).

Avis de la commission d'enquête

ANGE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 88	ALICE JAMIN
DM-29-AN-1	Parcelle (s) K 305, AK 216, AK 218

OBSERVATION

Un bâtiment est déjà construit Ils aimeraient que cette parcelle soit en zone urbaine.AK 216, 218 et 215, afin d'y développer des logements touristiques type cabane écologique avec toit végétal afin de dynamiser la commune.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AK305 correspondant à l'école, son classement en UE est justifiée. La collectivité suppose qu'il s'agit d'une erreur dans le numéro de parcelle mais les informations fournies ne permettent pas de faire une autre analyse. Les parcelles AK 215,216 et 218 sont situées dans le vallon du Ruisseau d'Angé intégré à la Trame Verte et Bleue. Les parcelles faisant l'objet de la demande accueillent des constructions légères (type annexes). Elles ne sauraient être considérées comme urbanisées. Tout projet de développement touristique en dehors des zones urbaines implique la création d'un STECAL à titre exceptionnel. En conséquence, les STECAL correspondent soit à des activités existantes soit à des projets présentant un caractère d'intérêt général (diversification de l'activité agricole, création d'emplois, etc...) et justifiant d'un état d'avancement suffisant pour intégrer le projet du PLUi. La demande actuelle ne rentre pas dans ces catégories. Afin de mieux identifier et préserver le ruisseau d'Angé identifié dans la trame verte et bleue, le vallon pourrait être classé en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

ANGE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 137	MMES GUETAULT NADINE ET THENAULT GUETAULT DANIELE
CT-8-AN-1	Parcelle (s) AV 320 321

OBSERVATION

Demande la constructibilité sur cette parcelle et regrette le manque de communication sur les projets et classements.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont isolées en contexte agricole et naturel et présentent un caractère boisé justifiant leur classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

CHATEAUVIEUX

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 217	Brigitte Charbonnier	
DM-67-CX-1	Parcelle (s) rue des Caves Nérault	
	OBSERVATION	
Demande que la zone constructible s'arrête au 23 rue des Caves Nérault et pas au 21		
Réponse de la communauté de communes		
Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et une habitation isolée en contexte agricole, les parcelles au sud de la route sont actuellement cultivées. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.		
	Avis de la commission d'enquête	
La commission appuie	cette réponse et en confirme le bien fondé	

Autre changement de zonage

CHATEAUVIEUX

N° REGISTRE 163	Florence VEILEX
DM-50-CX-2	

OBSERVATION

A différents projets sur le domaine - Un projet d'agroforesterie avec toute la diversification associée

- Le manège de la Chapiniére, nouveaux hébergements pourront être crées en utilisant des corps de bâtiments non encore exploités.
- un centre de soin pour chevaux.
- Une évolution du chai de vinification et du bureau attenant
- un lieu de restauration (qui existait mais a temporairement été arrêté) est de nouveau envisagé dans les années a venir.

Tous ces projets s'inscrivent dans une cohérence de valorisation des activités agricoles existantes, demande classement du hameau en sous-secteur At*.

Réponse de la communauté de communes

L'activité du Domaine de la Chapinière évoluant et se diversifiant, en cohérence avec le PADD, les parcelles OC1295 et 245, où se trouve actuellement le chai et son bâtiment annexe, pourrait faire l'objet d'un classement en STECAL, afin de pouvoir accueillir des activité permettant l'accueil d'une clientèle. Pour ce faire, les porteurs de projet devront transmettre dans les plus brefs délais, les éléments de projet permettant de justifier leur demande.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 179	JEAN-CHARLES OUZILLEAU
SC-17-CX-2	

OBSERVATION

Va adresser un courrier présentant son projet de transformation de grange en salle de réception

Réponse de la communauté de communes

L'absence de section cadastrale et d'identification précise du bâtiment concerné ne permette pas à la collectivité d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Communauté de communes Val-de-Cher Controis-enquête publique unique-Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Val-de-Cher Controis et abrogation de cartes communales-Arrêté de Madame la Vice-présidente de la Communauté de communes Val de Cher Controis n° ST6-2020 du 8 décembre 2020-Décision N° E20000092/45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 6 octobre 2020

CHATILLON SUR CHER

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 29	NADINE VENAILLE
SA-4-CC-1	Parcelle (s) F2324

OBSERVATION

conteste le fait que la parcelle F2324 ne soit plus constructible car elle est insérée au milieu d'habitations.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone Nh et des habitations isolées en contexte agricole, sanctuarisé par le chemin des Mérels. Actuellement en prairie, en cohérence avec le PADD, le zonage en A est justifié.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 73	PHILIPPE CHAUDRIN
SA-9-CC-1	Parcelle (s) B3790

OBSERVATION

(anciennement B2137 et B2139) Parcelle classée UB et A demande que la partie UB soit étendue sur 18m pour construire un abri

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. Or, la commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Par ailleurs, le règlement du PLUi tel que soumis à l'enquête publique permet de construire un abri dans les 30 mètres autour de l'habitation, soit dans le périmètre demandé dans l'observation.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 92	Jean-Marie DENIZEAU
DM-33-CC-1	Parcelle (s) B 1222 1223 1224 3766 3773 W74 114 115

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient intégrées au STECAL Nh

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 115	SOLANGE SALVUR
SA-13-CC-1	Parcelle (s) D 1871

OBSERVATION

Demande la constructibilité de son terrain viabilisé non isolé , destiné à devenir une friche s'il n'est pas constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine (distance supérieure à 100 mètre de la construction la plus proche). Elle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 117	CLAUDE BESNARD
SA-15-CC-1	Parcelle (s) B 1101

OBSERVATION

Ce terrain forme une bande de 17m de large entre 2 terrains construits , il est en zone A . Son voisin voulait l'acheter pour agrandir sa maison , il conteste le classement en zone A.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est intégrée à un écart en contexte naturel. En effet, le groupement d'habitations est situé en discontinuité du STECAL Habitat "Le Fourchaud" (distance supérieure à 75 m entre deux constructions le long d'une même voie). Les STECAL doivent constituer des exceptions aux règles de constructibilité en zone A et N et sont donc limités dans leur nombre et leur délimitation.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 121	INDIVISION HARDOUIN
CM-4-CC-1	Parcelle (s) OA 614 615 618

OBSERVATION

demande le maintien de la constructibilité sur les parcelles 614 et 615 dans la mesure où leur proximité avec les habitations rend problématique leur utilisation en agriculture en rendant difficiles tout traitement

Réponse de la communauté de communes

Il y a probablement une erreur de référence cadastrale, les parcelles faisant l'objet de la demande sont sûrement les A614, 615 et 618. Elles sont localisées au sein d'un écart en contexte agricole. En effet, le groupement d'habitations ne répond pas aux critères définis dans le cadre du projet pour l'identification et la délimitation des STECAL habitat (qui doivent justifier leur caractère exceptionnel par rapport aux règles de constructibilité en zone A et N). Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles cultivées.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 123	MICHEL THOMAS
SC-8-CC-1	Parcelle (s) D 1870

OBSERVATION

Demande reclassement en zone constructible, terrain viabilisé inséré au milieu d'autres habitations, permettrait la densification du hameau et non exploitable en agriculture.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise. Le classement en zone A de la parcelle se justifie par son caractère cultivé et son classement en AOC.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 151	MICHEL HARDY
L-20-CC-1	Parcelle (s) D 2613

OBSERVATION

Parcelle classée en zone A demande qu'elle devienne constructible a acheté ce terrain pour construire sa maison a fait édifier un garage.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise. Le classement en zone A de la parcelle se justifie par son classement en AOC.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 307	jean noel Turpin
DM-101-CC-1	Parcelle (s) A 1653

OBSERVATION

Demande constructibilité de cette parcelle qui était constructible et qui est en N maintenant

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart en contexte naturel. En effet, le groupement d'habitations ne répond pas aux critères définis dans le cadre du PLUi pour l'identification des STECAL qui doivent rester des exceptions aux règles de constructibilité au sein des zones A et N dans un objectif de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles. Le classement en zone N se justifie par le caractère boisé de la parcelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 310	MARYSE ET MICHEL PERRIN
L-56-CC-1	Parcelle (s) Bertouzioux B1077

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en discontinuité du STECAL habitat "les Varennes" (distance supérieure à 75m entre deux constructions le long d'une même voie). La délimitation des STECAL répond à des critères précis visant à justifier leur caractère exceptionnel et à limiter le mitage des espaces agricoles et naturel. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

CHATILLON SUR CHER

N° REGISTRE 9	THIERRY RAQUIN
SC-2-CC-2	Parcelle (s) ZB 96

OBSERVATION

La Gaudrie ,Projet de résidence de loisirs en construction légère (chalet bois). Avant ce PLUi la zone était constructible et il avait eu l'aval de la mairie pour ce projet. Aujourd'hui parcelle t en zone A et dans un corridor écologique ; Il voudrait avoir la possibilité de réaliser son projet en transformant en tout ou partie cette parcelle en STECAL

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart en contexte agricole. En effet, le groupement d'habitations ne répond pas aux critères définis dans le cadre du PLUi pour l'identification des STECAL qui doivent rester des exceptions aux règles de constructibilité au sein des zones A et N dans un objectif de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles. Le classement en zone A se justifie par la proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées.

Par ailleurs, la création d'un STECAL loisirs doit être justifié par un motif d'intérêt général (création d'emploi, diversification de l'activité agricole, etc...) et par un projet à l'état d'avancement suffisant. A défaut d'éléments justifiant un état d'avancement suffisant du projet de résidences de loisirs, la parcelle est maintenue dans le PLUi en zone A.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

CHATILLON SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 131	MM. GODET DENIZEAU ET MME LOUPIAS
L-17-CC-2	Parcelle (s) B 1222, 1223, 1224, 3766, 3773, et WM 74, 114, 115

OBSERVATION

Demande le l'intégration de ces parcelles dans le STECAL Nh

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

CHATILLON SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 182	URBANSOLAR
SC-20-CC-2	Parcelle (s) OB n "131 6, 131 7, 1328, 1329, 2918, 32 73, 3274 et 3275

OBSERVATION

Demande que ces parcelles en A ou N soient reclassées en Nenr pour implanter un parc de panneaux photovoltaïques.

Réponse de la communauté de communes

Les projets a l'état d'avancement suffisant à l'arrêt du PLUi ont fait l'objet d'un classement en STECAL Nenr. Les éléments fournis sur ce projet ne permettent pas de créer un STECAL à ce stade de la procédure d'élaboration du PLUi. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 4 - Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables). Les nouveaux projets devront faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sous réserve de disposer d'études de faisabilité techniques et financières et d'études d'impacts abouties.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

CHATILLON SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 377	David DARME
L-72-CC-2	Parcelle (s) 2 rue de la Caillette

OBSERVATION

demande à ce que la zone constructible ne sois pas agrandie comme le souhaiterait son voisin monsieur Maxime Gibault 4 rue de la caillette qui aurait construit un garage sans permis

Réponse de la communauté de communes

Les deux parcelles faisant l'objet de la demande sont situées au sein du STECAL Ah "Les Girardières" permettant l'implantation d'habitations nouvelles dans des conditions précises définies par le règlement écrit et visant à limiter l'extension de l'urbanisation et le mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 119	STEPHANIE VIGNIER
GY-4-CC-7	Parcelle (s) A 2731

OBSERVATION

Madame a un élevage caprin , elle demande si, sur cette parcelle classée en A, elle peut installer des roulottes dans la perspective de vacances à la ferme

Réponse de la communauté de communes

L'installation d'habitations légères de loisirs sur une période inférieure à 3 mois ne nécessite pas de demande d'autorisation d'urbanisme. En revanche, en cas d'installation permanente, les projets touristiques de diversification de l'activité agricole doivent faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général et par projet à l'état d'avancement suffisant.

Avis de la commission d'enquête

CHATILLON SUR CHER Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 178	ALAIN POMA
SC-16-CC-7	

OBSERVATION

Complément de prescription clôture dans les corridors écologiques laisser 25 cm en dessous de la clôture est très restrictif car les habitants clôtureNT du fait d'animaux ne pourrait-on pas envisager de laisser une surface minimale de clôture au sol projet photovoltaïque d'URBASOLAR la mairie soutient ce projet « je souhaiterais que le zonage soit modifié en conséquence pour l'implantation projet photovoltaïque d'EDF » . La mairie souhaiterait que le zonage soit modifié en conséquence

Réponse de la communauté de communes

Le PLUi prévoit une disposition réglementaire applicables aux clôtures édifiées au sein des réservoirs de biodiversité qui doivent notamment présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. Si la règle applicable aux clôtures au sein des TVB est adaptée au sein des STECAL et des zones U, alors cette prescription perd tout son intérêt. Cela conduit à recréer des limites en zones U et cela va à l'encontre de l'objectif de préserver les réservoirs de biodiversité.

Concernant le projet photovoltaïque, les projets à l'état d'avancement suffisant à l'arrêt du PLUi ont fait l'objet d'un classement en STECAL Nenr. Les nouveaux projets devront faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sous réserve de disposer d'une étude d'impact détaillée. En l'espèce le porteur du projet a réalisé des études d'impacts et le travail sur le potentiel agronomique a été finalisé avec la Chambre d'agriculture. Le zonage peut donc être modifié pour classer le projet photovoltaïque en sous-secteur Nenr.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

CHATILLON SUR CHER Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 232	CLAUDE BESNARD
L-47-CC-7	

OBSERVATION

Conteste la non constructibilité de parcelles viabilisées en "dents creuses" alors que des constructions légères se font en pleine zone agricole.

Réponse de la communauté de communes

La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La notion de "dent creuse" concerne uniquement les parcelles non bâties intégrées aux enveloppes bâties répondant aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Les habitations localisées en extension des STECAL ou au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturel dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

CHEMERY

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 24	FLORENT LEMOINE
CM-2-CM-1	Parcelle (s) ZB 123

OBSERVATION

Parcelle auparavant constructible, il avait fait réaliser 2 raccordements au tout à l'égout.Demande qu'elles soient constructibles, car d'autres habitations entourent sa parcelle (dent creuse)

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZB123 qui fait l'objet de la demande se situe à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est cultivée et jouxte un très grand nombre d'espaces cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

CHEMERY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 210	Florent LEBOIRE
DM-63-CM-1	Parcelle (s) "la plaine de Saint Martin" ZC19 et ZC20 "l'Erable" AB72 et AB73

OBSERVATION

Demande le classement de ces parcelles en zone constructible habitation

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AB72 qui fait l'objet de la demande est classée en zone à urbaniser dans le futur PLUi, elle pourra donc recevoir des constructions nouvelles. La parcelle AB73 est identifiée comme zone de loisirs en lien avec la proximité des équipements de la commune. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extensions identifiées. La partie ouest des parcelles ZC19 et ZC20 est proposée à urbaniser (AU) dans le futur PLUi. A la demande du Préfet les différentes zone AU d'une commune devant être hiérarchisée et ces parcelles étant en extension, il est possible qu'elles soient classées en 2AU, zone d'urbanisation à plus long terme.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 239	
L-54-CM-1	Parcelle (s) AC226 et AC 227

OBSERVATION

Lettre de Madame le maire de CHEMERY appuyant la demande pour les parcelles A226 et A 227

Réponse de la communauté de communes

La parcelle qui fait l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenues. La proximité de plusieurs parcelles cultivées justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission aimerait une réponse plus ouverte

CHEMERY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 249	CHERRAT
CM-5-CM-1	Parcelle (s) AC 226 227 228 230

OBSERVATION

Terrain acheté il y a peu avec CU (2020) peut construire dans les 4 ans mais n'a pas les disponibilités pour construire dans l'immédiat demande que la parcelle AC 227 reste constructible en alignement avec la parcelle voisine

Réponse de la communauté de communes

La parcelle qui fait l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenues. La proximité de plusieurs parcelles cultivées justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission aimerait une réponse plus ouverte

N° REGISTRE 251	FLORENT LEBOIRE
CM-7-CM-1	Parcelle (s) AB 72-73 ZC 19-20

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient classées en U à vocation principale d'habitat

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AB72 est classée en zone à urbaniser dans le futur PLUi, elle pourra donc recevoir des constructions nouvelles. La parcelle AB73 est identifiée comme zone de loisir en lien avec la proximité des équipements de la commune. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extensions identifiées. La partie ouest des parcelles ZC19 et ZC20 est proposée à urbaniser (AU) dans le futur PLUi. A la demande du Préfet les différentes zone AU d'une commune devant être hiérarchisée et ces parcelles étant en extension, il est possible qu'elles soient classées en 2AU, zone d'urbanisation à plus long terme.

Avis de la commission d'enquête

CHEMERY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 253	ALAIN ANGIER
CM-9-CM-1	Parcelle (s) ZX 41

OBSERVATION

Demande que sa parcelle qui est viabilisée et située entre 2 maisons soit constructible.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZX41 se situe à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classé en AOC viticole, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 326	Anne Marie THEVENET
CM-10-CM-1	Parcelle (s) ZB 170

OBSERVATION

Cette parcelle est classée en N, pourquoi ? Et quel est devenir en cas de vente ou pour construire une piscine ?

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZB170 se situe à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle jouxte un très grand nombre d'espaces cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole. L'évolution du bâti existant est possible : extensions et annexes mesurées, dont les piscines, sont autorisées

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

CHEMERY

N° REGISTRE 205	Anne-Marie THÉVENET
DM-60-CM-2	Parcelle (s) ZH 130 et ZH 131

OBSERVATION

le maire demande que le classement de ces parcelles soit revu pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques.

Réponse de la communauté de communes

Cette demande étant en lien avec le projet photovoltaïque Châtillon - Mehers - Chémery, dont la conception ayant tenu compte des enjeux agricoles en partenariat avec la chambre d'agriculture, et les études d'impact ayant été finalisées depuis l'arrêt de projet, le STECAL Nenr peut-être adapté pour tenir compte de ces évolutions.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre Contribution-observation

CHEMERY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 160	BRAUD Entreprise
DM-47-CM-7	

OBSERVATION

Le PPRT Storengy du site Céré-la-Ronde figure bien en annexe, mais il manque celui des des sites Storengy de Chémery/Soings. Les zonages des secteurs soumis à un risque technologique au titre des PPRT Storengy figurent pour le PPRT des sites de Chémery/Soings mais a été oublié pour le PPRT Storengy du site Céré-la-Ronde. Nos surfaces industrielles (grises dans le PPRT) ne sont pas en Zone UI (Industrielle) ou Ai (activité économique isolée en contexte agricole) mais A (Agricole), voire Ni (Naturelle avec activité économique isolée) pour la station centrale de Soings-en-Sologne.

Réponse de la communauté de communes

Ces éléments seront intégrés au dossier d'approbation et un STECAL Ni sera créé sur le site de Chémery

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

CHOUSSY

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 33	CORINNE CAPEL
CL-10-CS-1	

OBSERVATION

1 Ferme Neuve Choussy demande s'il est possible de transformer une grange en chambre d'hôte et salle de réception

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi. Si le bâtiment concerné répond aux critères, il pourra être identifié sur le règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 133	DANIEL BOURRY
CT-4-CS-1	Parcelle (s) C 369 D 557

OBSERVATION

Parcelles classées en zone A et non exploitables en agricultures condamnées à être des friches demande reclassement

Réponse de la communauté de communes

La parcelle C369 qui fait l'objet de la demande est voisine d'une parcelle bâtie isolée en contexte naturel et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Son caractère partiellement boisé justifie son classement en zone naturel.

La parcelle D557 n'est pas localisable, la Communauté suspecte une erreur d'identification de la parcelle avec la B557. Cette parcelle est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. La parcelle est en continuité de parcelles cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

CHOUSSY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 141	ALAIN BRIZARD
CT-12-CS-1	Parcelle (s) D 464

OBSERVATION

Demande de pouvoir transformer une grange en bâtiment d'habitation

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi. Si le bâtiment concerné répond aux critères, il pourra être identifié sur le règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 184	THIERRY GOSSEAUME
TS-14-CS-1	

OBSERVATION

Maire de la commune de Choussy il déclare avoir délivré 2 permis de construire hors de la zone U du projet de Plui en s'appuyant sur la carte communale. il il a pris cette décision parce que les pétitionnaires étaient des jeunes couples avec des enfants nés ou à naître. Il a agi ainsi dans la perspective de faire venir des familles dans les petites communes rurales pour préserver les écoles et leur avenir

Réponse de la communauté de communes

En l'absence de localisation, la Communauté ne peut pas évaluer l'impact des autorisations délivrées sur le projet de PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

CHOUSSY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 288	Denis RIOLAND
CL-46-CS-1	Parcelle (s) B652 B 653

OBSERVATION

Demande le maintien d'une partie du terrain en surface constructible.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles B652 et B653 se situent dans une rupture d'urbanisation de la commune de Choussy, ouverte sur le vallon du Bavet. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente (cf diagnostic) les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. De plus le caractère naturel de ces parcelles permettent le maintien d'un corridor écologique entre la forêt de Choussy et le Bavet.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 331	Anonyme
DM-112-CS-1	Parcelle (s) 695

OBSERVATION

Se plaint du manque d'information et des heures d'accès aux registres Demande constructibilité de sa parcelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle A695 qui fait l'objet de la demande est située à proximité d'un écart isolée, la Gitonières, et ne correspond pas à la définition d'une zone urbaine telle que définit dans le code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

CHOUSSY

N° REGISTRE 84	THIERRY GOSSEAUME
DM-25-CS-2	Parcelle (s) D 408 et D 528

OBSERVATION

Le demandeur est un élu qui demande pour un de ses administrés que ces parcelles puissent accueillir un projet de panneaux photovoltaïques Surface des 2 parcelle 7,2 ha

Réponse de la communauté de communes

Les projets à l'état d'avancement suffisant à l'arrêt du PLUi ont fait l'objet d'un classement en STECAL Nenr. Les éléments fournis sur ce projet ne permettent pas de créer un STECAL à ce stade de la procédure d'élaboration du PLUi. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 4 - Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables). Les nouveaux projets devront faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sous réserve de disposer d'études de faisabilité techniques et financières et d'études d'impacts abouties.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

CHOUSSY Autre changement de zonage

N° REGISTRE 108	Nathan BONVALLET
DM-39-CS-2	Parcelle (s) La Ferme Neuve

OBSERVATION

Demande création STECAL pour implantation de panneaux photovoltaïque"

Réponse de la communauté de communes

Les projets à l'état d'avancement suffisant à l'arrêt du PLUi ont fait l'objet d'un classement en STECAL Nenr. Les éléments fournis sur ce projet ne permettent pas de créer un STECAL à ce stade de la procédure d'élaboration du PLUi. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 4 - Objectif 6 : Favoriser la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables). Les nouveaux projets devront faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi sous réserve de disposer d'études de faisabilité techniques et financières et d'études d'impacts abouties.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 296	Marie-Thérèse Guenais
DM-90-CS-7	Parcelle (s) B538,1066, 563, 564

OBSERVATION

Il est prévu une voirie partant de la route du vignoble et traversant les parcelles B538,1066, 563, 564 pour desservir la parcelle B 564. Demande d'arrêter sa création au début de la parcelle B 564.

Réponse de la communauté de communes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi l'OAP CS1 prévoit la création d'une voirie interne depuis la route du vignoble, désenclavant le secteur, mais le tracé exact n'est pas imposé et sera définit par l'aménageur lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme nécessaire pour l'urbanisation de ce secteur.

Avis de la commission d'enquête

CHOUSSY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 299	Marie-Françoise GUENAIS
DM-93-CS-7	Parcelle (s) B 537 538

OBSERVATION

Demande de laisser une bande de terrain d'une largeur de 5m50 et une longueur de 22 mètres prise sur la parcelle B 538 qui se trouve dorénavant en "zone AU", afin d'accéder à la parcelle B 537 et pouvoir rénover cette ancienne habitation, de plus la bouche d'assainissement pour cette maison, se situe sur la dite parcelle.

Réponse de la communauté de communes

Le projet d'OAP pourra être modifié afin de laisser la surface demandée le long du bâtiment libre de construction futur.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 300	Jean-Michel GUENAIS
DM-94-CS-7	Parcelle (s) B780 B562

OBSERVATION

"CHOUSSY Je ne suis pas d'accord avec la voirie que vous envisagez de créer sur la parcelle B 780 pour desservir la parcelle B 562 réétudier votre projet de la "Zone Au". Il y a d'autres possibilités

Réponse de la communauté de communes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi l'OAP CS1 prévoit la création d'une voirie interne depuis le chemin des sablonnets, désenclavant le secteur, mais le tracé exact n'est pas imposé et sera définit par l'aménageur lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme nécessaire pour l'urbanisation de ce secteur.

Avis de la commission d'enquête

CHOUSSY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 365	DELAUNAY
CT-44-CS-7	Parcelle (s) A 186

OBSERVATION

Dossier pour transformation granges

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi (dont la desserte par les réseaux à proximité). Si le bâtiment concerné répond aux critères, il pourra être identifié sur le règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 376	Succession SALMAIN
L-71-CS-7	Parcelle (s) B 785

OBSERVATION

Demande autorisation de restaurer bâtiment agricole (photo dans les pièces jointes)

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi. Si le bâtiment concerné répond aux critères, il pourra être identifié sur le règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

CONTRES

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 42	GUILLAUME SOMMIER
DM-9-CT-1	Parcelle (s) CH 38 et 40

OBSERVATION

Parcelles classées en zone "A". La plupart des parcelles à proximité sont déjà urbanisées et sont classées "UB". Ces parcelles n'ont actuellement aucune utilisation agricole. De plus elles appartiennent au même propriétaire avec donc la possibilité d'un accès à la route de Saint Aignan pour être viabilisées. Elles pourraient être classées en "UB" ou "AU""

Réponse de la communauté de communes

Etant données les évolutions récentes du bâti dans ce secteur et le caractère fortement enclavé de la parcelle CH40, celle-ci peut-être intégrée à l'enveloppe urbaine sans compromettre le parti d'aménager car elle ne créait pas un potentiel de construction significatif sur la commune.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 77	SENOL PUSKULLU
DM-18-CT-1	Parcelle (s) BZ 181 182

OBSERVATION

Demande que ces parcelles classées en zone N redeviennent constructibles car viabilisées et entourées d'habitations

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère partiellement boisé de la parcelle à proximité de la Bièvre justifie sont classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 220	MICHEL CLEON
L-35-CT-1	Parcelle (s) AS 783 BK 22

OBSERVATION

demande que ces terrains soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle BK22 qui fait l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La parcelle étant cultivée, le classement en zone agricole est justifié.

La parcelle AS783, n'est pas localisable sur la commune de Contres. En comparant avec le précédant cadastre, la Communauté suppose qu'il s'agit de la parcelle BZ36 également située en extension de l'enveloppe urbaine. La proximité de terres cultivées justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 315	ALEXANDRINE GREPILLOUX
L-60-CT-1	Parcelle (s) CD 321

OBSERVATION

Parcelle en 2AU or elle est à 100 m des réseaux, demande de revoir son classement

Réponse de la communauté de communes

La parcelle CD321 qui fait l'objet de la demande est en discontinuité de l'enveloppe urbaine de la commune de Contres. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle étant cultivée, le classement en zone agricole est justifié.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 351	Madame HOURY LESTRAIN
CT-30-CT-1	Parcelle (s) OC 104 105 106

OBSERVATION

Propriétaire l'ensemble de parcelles demande que la parcelle 106 reste constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle CC106 concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La parcelle étant cultivée, le classement en Agricole est justifié. L'emplacement réservé sur la parcelle CC105 permet de garantir un accès pour une éventuelle urbanisation à très long terme dans le cadre de la révision du PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre changement de zonage

N° REGISTRE 101	MICHEL MALOCHET
L-14-CT-2	Parcelle (s) CL 85 86

OBSERVATION

classement en UB de ces parcelles classées par erreur en UE

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles CL85 et CL86 sont bien classées en UB dans le projet de PLUi présenté à l'enquête publique

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

CONTRES Autre changement de zonage

N° REGISTRE 155	Tahsin Puskullu
DM-42-CT-2	Parcelle (s) 176

OBSERVATION

zonage et prescription, cette parcelle est en A. Au vu des classifications des parcelles autour, souhaite qu'elle soit replacée en zone naturelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AX176 faisant l'objet de la demande étant boisée et à proximité d'espaces naturels, elle pourrait être reclassée en zone naturelle

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 164	Jean-Jacques RACINE
CL-25-CT-2	Parcelle (s) AO 199-181-183-185

OBSERVATION

Ces parcelles avaient vocation à être urbanisées pour accueillir des activités économiques, elles sont classées en A dans le projet . La personne demande un classement en UB

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont localisées dans une rupture d'urbanisation et leur urbanisation serait considérée comme de l'extension urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. L'analyse de l'observation amène néanmoins à revoir le classement de ces parcelles à proximité de la Bièvre dont le classement en zone naturelle serait davantage compatible avec le PADD.

Avis de la commission d'enquête

CONTRES Autre changement de zonage

N° REGISTRE 312	Mairie Le Controis en Sologne
L-58-CT-2	Parcelle (s) CD 150 160 163 270 320 32

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient classées en 2AU

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Contres. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Les parcelles étant cultivées, le classement en zone Agricole est justifié.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 268	gisele debout
DM-69-CT-7	

OBSERVATION

Compte-tenu de la réglementation du PLU de CONTRES, permettant le réalisation de clôtures (muret grillage rigide vert) et vu que sont appliquées les règles "les plus contraignantes" inhérentes au PLU intercommunal en cours d'enquête publique, (il est difficile d'interpréter cette position) souhaite le retour de la règle du PLU de Contres et le déblocage de cette situation afin que sa demande de clôture soit en adéquation avec la réglementation locale.

Réponse de la communauté de communes

Les règles sur les clôtures dépendent de la zone. L'objet de la demande n'étant pas localisée, la Communauté ne peut faire l'analyse de cette demande. Néanmoins, suite aux observations de la commune de LE CONTROIS EN SOLOGNE, des modifications au règlement écrit vont être apportées.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

CONTRES Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 330		Michel CHASSET
DM-111-CT-7		
	OBSERVATION	
Demande de la commune du Controis de modifications mineures et de précisions dans le règlement écrit du PLUi"		
R	éponse de la communauté d	e communes
Ces propositions seront soumises au comité de pilotage et des modifications pourront être apportés le cas échéant au règlement écrit		
Avis de la commission d'enquête		
LA commission prend a	cte de la position de la CCV2C	

COUDDES

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 271		JEAN-PIERRE RABUSSEAU
DM-72-CD-1		Parcelle (s) OC 1269 et 472
	OBSERVATION	
Le maire souhaite que ces parcelles soient en zone AU		
Réponse de la communauté de communes		
Les parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de COUDDES. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La présence de prairies permanentes justifient le classement en zone Agricole.		
Avis de la commission d'enquête		
La commission appuie	cette réponse et en confirme le	bien fondé

N° REGISTRE 286	philippe dinocheau
CL-44-CD-1	Parcelle (s) C54

OBSERVATION

demande pourquoi cette parcelle n'est pas constructible

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de COUDDES. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La présence de vignes justifie le classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

COUDDES

N° REGISTRE 270	JEAN-PIERRE RABUSSEAU	
DM-71-CD-2	Parcelle (s) D 836 854 855 835	

OBSERVATION

Le maire de Couddes demande demande la modification des orientations d'aménagement de programmation du secteur CD001 comprenant les parcelles du secteur D n° 836 ; 854 ; 855 ; 835...

Réponse de la communauté de communes

Les orientations de l'OAP pourront être adaptées sous réserve de ne pas entraîner de surcoût pour la desserte en réseau.

Avis de la commission d'enquête

COUFFY

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 110	Madame Jocelyne RIBOUT
SA-10-CF-1	Parcelle (s) WA 205 207 209

OBSERVATION

Demande que ces parcelles restent constructibles, des investissements préalables ont été fait lorsque ce terrain était constructible, raccordement aux réseaux et un garage a été construit.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en dehors de la zone urbaine de la commune de Couffy. Elles ne présentent pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondent pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre les parcelles justifie son classement en zone agricole. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

COUFFY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 190	Claude Robert
CL-30-CF-1	Parcelle (s) WY 148 et WY 150

OBSERVATION

COUFFY WY 148 et WY 150

Demande extension du STECAL Ah au Nord Est incluant ces parcelles au même titre que sa partie sud-ouest afin de conserver l'homogénéité de ce hameau et éviter ainsi que ne s'installent des friches au milieu des habitations existantes

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine du STECAL Habitat "Villequemoy". Les STECAL constituent des exceptions au règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension des enveloppes bâties ne saurait être admise. La parcelle est cultivée et est insérée dans un contexte agricole qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 208	Me DALIBARD pour Madame SINSON
CL-37-CF-1	Parcelle (s) WV 133

OBSERVATION

"COUFFY WV n° 133 MEUSNES A1678 Demande que ces parcelles soient constructibles au motif que chacune d'elles est dans un zone proche d'autres constructions et conteste leur classement. Demande faite par le ministère d'un avocat

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine. Elle n'est pas bâtie et n'est pas encadrée par des parcelles bâties. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle est boisée ce qui justifie son classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

COUFFY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 311	ROLAND BEAU
L-57-CF-1	Parcelle (s) WZ 82

OBSERVATION

Demande que ce terrain soit constructible"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine. Elle n'est pas bâtie et n'est pas encadrée par des parcelles bâties. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle concernée est encadrée au sud par des parcelles cultivées, classées en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

COUFFY

N° REGISTRE 188	Achille LIMOUSIN
DM-51-CF-7	Parcelle (s) 103 et 21 zone La Chalonnerie

OBSERVATION

Parcelles classées jusqu'à maintenant en zone constructible, elles sont maintenant mentionnées N zone naturelle et forestière et sont en couleur verte partiellement ; une partie reste en couleur blanche... A quoi cela correspond t-il ? Pourquoi sur une partie seulement ? Je tiens à vous préciser que ces parcelles sont actuellement gérées en prés pour le fourrage et donc entretenues comme il se doit. . Quelles sont les contraintes et obligations de cette nouvelle classification pour le propriétaire ?

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD. Néanmoins le classement intégral des parcelles en zone A semble plus pertinent au vu de leurs caractéristiques.

La zone A a vocation à pérenniser le développement de l'activité agricole sur le territoire. A ce titre, le développement de l'urbanisation est fortement contraint (cf règlement écrit destinations et sous-destinations autorisées).

Avis de la commission d'enquête

COUFFY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 285	Stéphane COUET	
DM-86-CF-7		
	OBSERVATION	
Contestation globale du PLUi pour la commune de COUFFY		
Réponse de la communauté de communes		
Le PLUi permet la mise en œuvre des orientations du PADD visant à une croissance démographique dans l'ensemble des communes du territoire tout en répondant aux obligations de modération de la consommation d'espace.		
Avis de la commission d'enquête		
Cette réponse reçoit l'a	ssentiment de la commission	

FEINGS

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 146	OLIVIER TINGAULT
CT-14-FE-1	Parcelle (s) F 71 72

OBSERVATION

Demande que la parcelle 71 devienne partiellement constructible avec une limite de constructibilité en alignement avec celle des parcelles 731 et 66

Réponse de la communauté de communes

Le fonds de la parcelle F71 est soumis à une contrainte de constructibilité du fait de la présence d'un risque d'inondation. Néanmoins les parcelles F71 et 72 peuvent être classées en zone UB suivant le même alignement que la parcelle 731.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre changement de zonage

FEINGS Autre changement de zonage

N° REGISTRE 45	achery@netcourrier.com
CL-15-FE-2	Zone AUE

OBSERVATION

Il est dommage de prévoir une artificialisation de cette parcelle par une nouvelle construction. Celle-ci se situe en lisière d'une Forêt et de chemins qu'affectionnent les promeneurs, point important en lien les enjeux touristiques détaillés dans le diagnostic du PLUin Propose de reporter ce projet sur les zones AY

Réponse de la communauté de communes

Secteur n'ayant pas reçu l'accord du préfet pour dérogation, il est donc à supprimer.

Avis de la commission d'enquête

Contribution-observation sur les zones inondables

FEINGS

N° REGISTRE 284	Hervé Baron
DM-85-FE-5	

OBSERVATION

Le futur PLUI prévoit de prendre en compte les zones de débordements qui se sont produites dans la traversée de Favras .Ce zonage interdit ainsi les constructions dans ces zones soumises à risques. Le zonage est de fait limité à la zone U, qui correspond au secteur urbanisé constitué.Dans le projet de PLUI, ce périmètre n'est pas étendu aux zones agricoles situées en amont de la zone U, alors que des constructions sont possibles en zone agricole par voie d'exception du PLUI. Le périmètre de zone à risques doit donc également être étendu à toute la partie amont du cours d'eau de l'Arvau, afin d'éviter de possibles constructions en zone inondable.

Réponse de la communauté de communes

La zone N, zone naturelle et forestière, a vocation à assurer la préservation des espaces naturels du territoire. En conséquence, les principes de constructibilité sont contraints. Concernant les constructions à usage d'habitation, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Seules les extensions mesurées des constructions sont autorisées sous conditions. C'est pourquoi le choix a été fait de ne pas faire figurer ces secteurs soumis à risque dans les zones N.

Avis de la commission d'enquête

FOUGERES SUR BIEVRE

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 50	JEAN-PIERRE FIRMIN
L-2-FO-1	Parcelle (s) 1225

OBSERVATION

demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 86	BOUSSAHOUN - LIOT
DM-27-FO-1	Parcelle (s) C302

OBSERVATION

Demande de classement en constructible de la parcelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle est située entre 2 habitations isolées en contexte agricole ce qui ne répond pas à la définition d'une zone urbaine dans le code de l'urbanisme

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

FOUGERES SUR BIEVRE

N° REGISTRE 207	Anonyme
DM-62-FO-2	Parcelle (s) 411,412,416,419 et 760

OBSERVATION

conteste le classement de ces parcelles en UL, voisine de ces parcelles elle craint les nuisances dues au camping

Réponse de la communauté de communes

Il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUb a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis. Pour information, une première localisation du camping avait été suggérée mais le projet n'a pas abouti car la localisation n'était pas pertinente. La nouvelle localisation du projet de camping est moins impactante.

Avis de la commission d'enquête

FOUGERES SUR BIEVRE Autre changement de zonage

N° REGISTRE 267	elisabeth hemery
DM-68-FO-2	

OBSERVATION

Conteste l'installation du camping

Réponse de la communauté de communes

Il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUb a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis. Pour information, une première localisation du camping avait été suggérée mais le projet n'a pas abouti car la localisation n'était pas pertinente. La nouvelle localisation du projet de camping est moins impactante.

Avis de la commission d'enquête

Contribution-observation à caractère environnemental

FOUGERES SUR BIEVRE

N° REGISTRE 278	Anonyme
DM-79-FO-6	Parcelle (s) 760-411-412-416 et 419 zone UL

OBSERVATION

Conteste le projet sur cette zone passée de A en UL (camping) motifs environnementaux et nuisances

Réponse de la communauté de communes

Il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUb a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis. Pour information, une première localisation du camping avait été suggérée mais le projet n'a pas abouti car la localisation n'était pas pertinente. La nouvelle localisation du projet de camping est moins impactante.

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 294	Hervé Baron
DM-87-FO-7	Parcelle (s) projet camping

OBSERVATION

Un élu conteste le projet de camping sur le fond et aussi parce ce projet n'a pas fait l'objet d'une information pendant l'élaboration du PLUi et demande le maintien des terrains concernés en zone A

Réponse de la communauté de communes

Dans le cadre de la réalisation du PLUi, une concertation a été menée. Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 30 novembre 2015 différentes modalités de concertation ont été mises en œuvre, dont deux séries de réunions publiques à l'issue de la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des pièces réglementaires, la publication, au sein des bulletins communaux ou du bulletin communautaire et de la presse, de l'état d'avancement du PLUi et la réalisation des panneaux de concertation lors des grandes étapes d'élaboration du PLUi. Par ailleurs, les différentes pièces du PLUi ont été mises en ligne de manière chronologique sur le site internet de la communauté de communes Val de Cher Controis. Cette concertation a permis aux habitants et acteurs du territoire de comprendre et mieux connaître les outils de gestion de l'aménagement du territoire ainsi que les orientations décidées par le conseil communautaire.

Avis de la commission d'enquête

FRESNES

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 36	Dominique Dyé
DM-5-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

Ces trois terrains ont été viabilisés et bornés.De plus ils sont desservis par l'ensemble des réseaux (EDF, TEL, Eau, Tout à l'égout).Inclus à l'intérieur des panneaux signalant l'agglomération et desservis par un accès piétons, ces terrains se situent déjà dans un contexte urbanisé (des constructions de l'autre coté de la rue) à proximité du bourg et de ses services (écoles, mairie, boulangerie, etc). Enfin, ils ont fait l'objet d'une succession dont les frais afférents ont été calculés sur une base de terrain à bâtir.Ainsi cette proposition de supprimer ces terrains de la zone constructible dans le cadre du PLUI ne tient pas compte de la situation actuelle. Elle semble arbitraire et dénuée d'intérêt général.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 53	MAURICE DYE
L-5-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 54	JEAN-MARIE DYE
CT-1-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 55	MARCHAND
CT-2-FR-1	Parcelle (s) AA 136 AA135

OBSERVATION

Se renseigne sur le classement de ses parcelles et leurs possibilités; il déclare être consterné par le manque d'information sur le changement de classement de ses parcelles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA136 étant déjà bâtie, elle pourra être réintégrée intégralement à la zone urbaine.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 57	JEAN-CLAUDE DUISIT
CT-3-FR-1	
	OBSERVATION
	voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 91	François Dyé
DM-32-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 136	KEVIN MARTINET
CT-7-FR-1	Parcelle (s) AK 49 (1254)

OBSERVATION

demande qu'une partie de la parcelle soit en zone constructible à l'alignement avec une parcelle voisine."

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AK49 est située en second rideau et est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. Son classement en zone U contribuerait à la consommation d'espaces agricoles et naturels. La commune dispose déjà de suffisamment de potentiel en densification et de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles cultivées.

En revanche, les parcelles AK27 et 23 pourraient être intégrées dans leur intégralité en zone UB.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 149	THERESE DAGHER DYE	
CT-17-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77	

OBSERVATION

demande pourquoi ces terrains viabilisé proches du bourg ne sont pas cosntructibles .Cf observation N° 36"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 172	MARIE-HELENE PILON-DYE
L-28-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 174	JEAN-PIERRE DYE
L-30-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 175	MARIE-ODILE DYE
L-31-FR-1	Parcelle (s) 000 AA 75 – 000 AA 76 - 000 AA 77

OBSERVATION

voir observation 36

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 176	M et MME GIBAULT GADI
L-32-FR-1	Parcelle (s) A 2818

OBSERVATION

Demande que cette parcelle en zone A soit constructible sur 30 m pour annexes diverses (piscine....)

Réponse de la communauté de communes

A supposer qu'il s'agisse de la parcelle A2818 sur la commune de Châtillon-sur-Cher, la parcelle est classée en UH et non en A. La zone UH correspond aux "hameaux à caractère urbain" présentant un nombre et une densité significatifs de constructions, répondant donc aux caractéristiques d'une zone urbaine. Sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la CCV2C

N° REGISTRE 225	CHRISTIANE DYE EPOUSE JALABERT
L-40-FR-1	Parcelle (s) AA 75 76 77

OBSERVATION

Demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 226	CECILE DYE
L-41-FR-1	Parcelle (s) AA 75 76 77

OBSERVATION

Demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 229	CLAUDE FERME
L-44-FR-1	Parcelle (s) A 706 708 710 711

OBSERVATION

Parcelles en zone A désire construire une maison familiale sur ces parcelles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont isolées en contexte agricole et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie à l'article R.151-18 du le code de l'urbanisme. Les parcelles sont classées en AOC ce qui justifie leur intégration à la zone A.

Avis de la commission d'enquête

FRESNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 230	KEVIN MARTINET
L-45-FR-1	Parcelle (s) AK 49

OBSERVATION

Parcelle classée en A demande qu'elle soit constructible pour construire sa maison

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AK49 est située en second rideau et est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. Son classement en zone U contribuerait à la consommation d'espaces agricoles et naturels. La commune dispose déjà de suffisamment de potentiel en densification et de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles cultivées.

En revanche, les parcelles AK27 et 23 pourraient être intégrées dans leur intégralité en zone UB.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 282	Pierre-Yves Dyé
DM-83-FR-1	Parcelle (s) AA75, AA76, AA77

OBSERVATION

Demande le maintien en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

FRESNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 344	Madame LIGER
CT-23-FR-1	Parcelle (s) E 619 617

OBSERVATION

Avait envoyé un courrier en 2019 (concertation) demande que ses parcelles viabilisées et entourées de maisons soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

La demande de Mme Liger avait été soumise dans le cadre du bilan de la concertation sur la commune de Feings.

Voici la réponse apportée : Les parcelles faisant l'objet de la demande sont isolées en contexte agricole et naturel et ne répondent pas aux critères de la zone urbaine. La parcelle E619 est en partie intégrée à l'enveloppe bâtie du STECAL habitat. La parcelle E617 est localisée en dehors de l'enveloppe bâtie du STECAL habitat "Coulomne" (rupture d'urbanisation marquée par une distance supérieure à 75 mètres par rapport à la construction la plus proche). La parcelle est insérée dans un contexte agricole qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 345	Monsieur BADIER
CT-24-FR-1	

OBSERVATION

Avec à l'appui une lettre d'un charpentier conteste un refus de permis de construire, dont le refus est motivé par la hauteur de sa construction

Réponse de la communauté de communes

Sans objet

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse, la contestation d'un refus de permis n'est pas dans le champ de l'élaboration d'un PLUi

FRESNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 346	Monsieur COLIN
CT-25-FR-1	Parcelle (s) AA75, AA76, AA77

OBSERVATION

Remet un dossier demande la constructibilité de parcelles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AA75 est intégrée à la zone UB. Les parcelles AA76 et 77 correspondent à un chemin blanc.

A supposer qu'il s'agisse plutôt des parcelles AB75, 76, 77, ces parcelles sont situées en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Leur caractère viabilisé ne suffit pas à justifier un classement en zone UB. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone U contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité des parcelles avec un espace cultivé et leur classement en AOC justifie le classement en zone A.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

FRESNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 354	Monsieur POULAIN
CT-33-FR-1	Parcelle (s) B 550,549,846,741,555,740,739,84 5

OBSERVATION

Demande que ces parcelles éloignées du bourg mais limitrophes avec CONTRES soient constructibles (elles sont en A)

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande (B550 et 549) sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine de Contres. Elles ne répondent pas aux caractéristiques des zones urbaines telles que définies par le code de l'urbanisme. La commune dispose de suffisamment de potentiel en densification du tissu urbain et en extension pour répondre à son besoin en logements. Le classement zone U ou AU de ces parcelles contribuerait à la consommation d'espaces agricoles.

Les références cadastrales pour les parcelles B0845 et 846 ne correspondent pas à l'observation, la Collectivité n'est pas en mesure d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

FRESNES Autre changement de zonage

N° REGISTRE 94	PHILIPPE TORSET
L-7-FR-2	Parcelle (s) C 731

OBSERVATION

Ce terrain est classé en A or il était prévu de construire à cet emplacement une résidence senior ;

Réponse de la communauté de communes

La demande est cohérente avec le PADD, mais pas avec le parti d'aménager de la commune, lorsque le projet sera mature et abouti, il pourra faire l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. Afin de faciliter cette évolution future le secteur AU de la commune pourrait être reclassé en 2AU

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 355	Monsieur SAUGER
CT-34-FR-2	Parcelle (s) Les Touches 349 747

OBSERVATION

Veut construire un bâtiment agricole demande adaptation du classement pour pouvoir le faire

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles citées font l'objet d'un classement en zone A permettant l'implantation de constructions agricoles.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre Contribution-observation

FRESNES

N° REGISTRE 41	Laurent Delaveau
DM-8-FR-7	Parcelle (s) E80, E81, E82

OBSERVATION

Je souhaite rénover l'habitation et rénover une partie des bâtiments (dépendances/ granges), à droite sur la photos ci-jointe, pour en faire une ou deux chambres d'hôtes. J'ai fait un trait noir pour délimiter l'habitation de l'extension. Je pense qu'il me faut demander un changement de destinations des extensions. Dans quelle mesure? Demande aussi la possibilité de faire une piscine (annexe) souhaite avoir les coordonnées d'un interlocuteur.

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 333	Philippe TORSET
DM-114-FR-7	

OBSERVATION

Le Maire demande de pouvoir conserver une part décisionnelle concernant:- Les matériaux des toitures,- La pente des toitures,- L'autorisation des matériaux de même aspect et texture pour les toitures des extensions,- La hauteur des annexes,n-L'élargissement pour la voie publique,Y compris pour les zones A et N

Réponse de la communauté de communes

Les éléments cités ont fait l'objet de débats et de décisions collectives à l'échelle de la CCV2C (en Comité de Pilotage). Le projet de PLUi a été soumis au vote en Conseil Municipal. Il n'est pas envisageable de prévoir un traitement particulier en fonction des communes.

Avis de la commission d'enquête

GY EN SOLOGNE

Classement en zone constructible habitation

GY EN SOLOGNE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 90	Alain FERAUD
DM-31-GY-1	Parcelle (s) OF 192 OE 556

OBSERVATION

Demande la justification du classement A de leurs parcelles.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle est encadrée de parcelles au caractère naturel boisé ce qui justifie sont intégration à la zone N.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 93	Carl MOLLET
DM-34-GY-1	Parcelle (s) Le Moulin Rideau

OBSERVATION

A acquis ce terrain a fait construire une maison, i; demande une extension en faisant construire une véranda la surface est supérieure à 50 m² le permis a été refusé. la situation est bloquée. C'est une situation qui mériterait d'être débloquée

Réponse de la communauté de communes

L'absence de référence cadastrale ne permet pas à la collectivité d'analyser la demande. A savoir qu'il y a actuellement un sursis à statuer et que les dispositions de la carte communale ne s'appliquent pas. Dans le PLUi, le lieu dit "Le Moulin Rideau" est classé en zone A puisqu'il est isolé en contexte naturel et agricole. En conséquence, les principes de constructibilité sont contraints. En application du règlement écrit du PLUi, seront autorisées les extensions mesurées de constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m² maximum.

Avis de la commission d'enquête

La commission aimerait une réponse plus ouverte

GY EN SOLOGNE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 280	Mélissa Jean
DM-81-GY-1	Parcelle (s) E1184

OBSERVATION

Propriétaire des parcelles 1112, 1184 et 1185 avaient un projet global de construction sur ces parcelles : maison, parking, garage. La maison est construite et habitée depuis 2018, le parking a été aménagé en 2020 en partie sur la parcelle 1184 en prévision de la construction d'un garage sur cette même parcelle dont l'accès se fera par le parking. Désirent réaliser leur garage (60m²) sur ce terrain en zone A

Réponse de la communauté de communes

Etant donné que la parcelle est dans la continuité de l'enveloppe urbaine et que la parcelle jouxtante 1185 est désormais bâtie, la parcelle 1184 est à reclasser en zone UB.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 320	IRENE PAULMIER
GY-9-GY-1	Parcelle (s) La Jaudraye 639 à 643 617 626 892

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en discontinuité de l'enveloppe urbaine du bourg de Gy-en-Sologne. Elles ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

GY EN SOLOGNE

N° REGISTRE 39	Frederic BERLU
CL-12-GY-2	Parcelle (s) OB47

OBSERVATION

Double classement, A et Demande de reclasser la parcelle entièrement en A car il a un projet de construction (bâtiment photovoltaïque de 550m2) et cet ouvrage déborde sur la partie classée N. Compte tenu de son projet et de la très faible surface de cette parcelle 47 cette observation est recevable

Réponse de la communauté de communes

Le caractère boisé de la parcelle justifie son maintien en N

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 120	MME BARILLEAU
GY-5-GY-7	Parcelle (s) ZI 41

OBSERVATION

Terrain classé en Ai , Madame demande confirmation de la possibilité de construire un hangar

Réponse de la communauté de communes

Le secteur Ai correspond aux STECAL à vocation économique recouvrant les activités économiques en projet en contexte agricole. Dans ce secteur sont autorisés les locaux techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations existantes dans le secteur. Pour ce faire, les constructions devront respecter les dispositions réglementaires liées à la volumétrie et implantation des constructions et à l'intégration paysagère et architecturale. Aussi, seule la construction d'un hangar lié et nécessaire à la vocation du STECAL Ai.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

LASSAY SUR CROISNE

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 196	Yves Marc Lydie Charbonnier Baud
DM-54-LA-1	Parcelle (s) A 437 ,439, 440,441

OBSERVATION

Parcelles viabilisées ,Ces parcelles font parties d'un lotissement approuvé par la mairie en 2013 et sont toujours en vente ,d'ailleurs une maison est déjà construite sur la parcelle 238Elles sont classées en zone A alors que certaines parcelles non viabilisées route de Veilleins ont été rajoutées au début du PLUI,ainsi que route de Romorantin ou elles sont situées à plus ou moins 200 mètres de la dernière maison

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en dehors de la zone urbaine de la Communes de Lassay-sur-Croisne, il existe une rupture d'urbanisation dû à la Croisne. Les constructions existantes sont considérées comme de l'habitat diffus en contexte agricole. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 221	MALORIE JULIEN DECAYEUX GUEGUENOU
L-36-LA-1	Parcelle (s) 428 443

OBSERVATION

Demandent que ces parcelles soient constructibles"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle 443 est située en dehors de la zone urbaine de la Communes de Lassay-sur-Croisne, il existe une rupture d'urbanisation dû à la Croisne. Les constructions existantes sont considérées comme de l'habitats diffus en contexte agricole. La parcelle 428 n'a pas pu être localisée, le contenu de la demande laisse supposer qu'il pourrait s'agir de la 438 attenante à la parcelle 443.

Avis de la commission d'enquête

LASSAY SUR CROISNE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 222	MARC YVES LYDIE CHARBONNIER
L-37-LA-1	Parcelle (s) 437-439-440-441

OBSERVATION

Demande que ces parcelles restent constructibles en raison des investissements de viabilisation qui ont été faits

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en dehors de la zone urbaine de la Communes de Lassay-sur-Croisne, il existe une rupture d'urbanisation dû à la Croisne. Les constructions existantes sont considérées comme de l'habitat diffus en contexte agricole. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

LASSAY SUR CROISNE

N° REGISTRE 83	Annie ROCHETTE de LEMPDES
DM-24-LA-2	

OBSERVATION

Conteste le projet le projet d'implanter une salle de fitness et deux piscines en raison du mitage consécutif à la réalisation de ces équipements, leur pertinence et leu viabilité économique, il est selon la demanderesse contraire aux intérêts urbanistiques, environnementaux et économiques de la commune .nLes parcelles parcelles n°154, n°155, n°160, n°163 et n°597 en centre bourg mériteraient d'être en UB au lieu de N elle conteste la pertinence de classement . Ces parcelles sont adjacentes à une zone urbaine déjà construite et à proximité immédiate de parcelles déjà construites

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entrainerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classées en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD. Concernant certaines parcelles en centre bourg un classement en 2AU est envisageable, concernant les parcelles aux « terres de place » situées en extension le classement en zone N ne peut être remis en cause.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 118	MM GAUTRY BOILEAU ET BAUD
GY-3-LA-2	

OBSERVATION

Demande une permutation de zone, des parcelles au Nord sont en zone A demande de passage en zone U et demande de passage en zone A de 2 parcelles au Nord Est. le propriétaire de ces parcelle constructibles n'est pas vendeur et la commune n'a plus de possibilité pour accueillir d'autres habitants.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles au Nord sont situées en dehors de la zone urbaine de la Communes de Lassay-sur-Croisne, il existe une rupture d'urbanisation dû à la Croisne. Les constructions existantes sont considérées comme de l'habitat diffus en contexte agricole. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 200	Anonyme
DM-57-LA-2	

OBSERVATION

Contre le projet de "Structure Sportive"

- 1° Qui est propriétaire de ce terrain ?
- 2° Est-ce un moyen de le faire viabiliser aux frais de la Commune ?
- 3° Pourquoi avoir fait une "Etude de Marché"
- 4° Quel est l'objectif de cette demande alors que la personne donne déjà des COURS de GYM et autres dans sa propriété

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classées en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biai d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 206	Anonyme	
DM-61-LA-2		
OBSERVATION		
"Reprenant le dossier de la demande 171conteste la cohérence des pièces dossier notamment une délibération en date du 26 janvier alors qu'il n'y pas eu de délibération à cette date.		
R	éponse de la communauté de communes	
Sans objet.		
	Avis de la commission d'enquête	
La commission prend a	cte de cette réponse	

N° REGISTRE 227	Mairie LASSAY SUR CROISNE
L-42-LA-2	Parcelle (s) 440, 441, 437,439, 438

OBSERVATION

"Retirer les parcelles situées au Nord Est — lieu-dit « La NIgaudiére » proposées constructibles pour qu'e||es redeviennent non constructibles (trait rouge).Remettre constructibles les parcelles << route de Beauregard » n" 440, 441, 437,439, 438 (trait noir). Ces parcelles sont équipées d'une station de pompage, d'un transformateur,elles sont reliées aux réseaux d'assainissement, électricité et téléphone. Un permis de construire a été délivré pour la parcelle 438.Le conseil municipal s'engage que les autres terrains situés route de Beauregard ne seront pas constructibles.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en dehors de la zone urbaine de la communes de Lassay-sur-Croisne, il existe une rupture d'urbanisation dû à la Croisne. Les constructions existantes sont considérées comme de l'habitat diffus en contexte agricole. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 272	Danielle et Bernard ATTIA - SCHUSSLER
DM-73-LA-2	

OBSERVATION

La bande "verte" le long de leur mitoyenneté avec les bois d'Arnaud de Marcheville pose soucis car ils ont un PROJET de chenil pour un petit élevage de Teckel. Ils font part d'un contentieux avec la commune pour un autre motif

Réponse de la communauté de communes

La prescription peut être retirée de la parcelle et la zone UB prolongée jusqu'à la limite de la parcelle

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 273	Anonyme
DM-74-LA-2	

OBSERVATION

"Conteste le projet de classement UL"

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 132	ANNIE ROCHETTE DE LEMPDES
L-18-LA-7	

OBSERVATION

Demande argumentée pour le reclassement de 2 ensembles de parcelles en zone UA et UB"

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles "terres des places" sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 171	GAELLE BRILLON
L-27-LA-7	Parcelle (s) B 127 128 130 131

OBSERVATION

Demande un agrandissement de la zone UL pour son activité et construire une maison d'habitation.

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux: Axe3 - Obiectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Obiectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 244	CLAUDINE DUFLOS BRETON
SA-20-LA-7	

OBSERVATION

Conseillère municipale elle conteste la création de zone à urbaniser qui vont nécessiter une extension des réseaux alors que d'autres terrains viabilisés et proches du bourg ne sont pas constructibles. Elle conteste également l'implantation du complexe piscine fitness qui va nécessiter un renforcement du réseau de distribution d'eau.

Réponse de la communauté de communes

La déserte en réseaux des zones route de Vielliens sera ré-examinée. En l'absence de réseau en capacité suffisante, ces secteurs seront classés en 2AU. Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles repondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanistion de ce secteur entrainerait une consommation d'espace et favoriserait le dévoloppement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 -Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé. par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 276		Anonyme
DM-77-LA-7		
OBSERVATION		

Contestation de la zone UL

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles repondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41. DDT41. Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi. dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 297	Fanny De Marcheville
DM-91-LA-7	

OBSERVATION

Conteste la pertinence de l'implantation des salles de gymnastique. "La commune s'est investie avec succès pour la restauration de son patrimoine religieux, accueillir et financer une partie d'un centre sportif qui risque de ne pas fonctionner me semble inapproprié. Je suis totalement contre

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate: elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux: Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages: Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 298		Anonyme
DM-92-LA-7		
ORSERVATION		

Contre la salle de fitness

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, font l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, puis un étang est présent à proximité immédiate; elles repondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 -Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 304		Evelyne Bossi
DM-98-LA-7		
	OBSERVATION	
Opposition au projet		

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles repondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entraînerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41. DDT41. Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 317	Anonyme
GY-6-LA-7	

OBSERVATION

demande justification de la délibération pour la création de l'UL et la desserte par les réseaux.

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entrainerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 329	Anonyme
DM-110-LA-7	

OBSERVATION

Conteste la désignation des représentants de la commune à la Com Com et conteste le projet de complexe remise en forme

Réponse de la communauté de communes

Le secteur d'extension Route de Romorantin, composé d'une zone UL et UB, ont fait l'objet de nombreuses remarques à l'enquête publique. Ainsi la Communauté a réanalysé ce secteur au regard de son PADD et des remarques des PPA : les parcelles ne sont pas urbanisées, une partie est boisée, et un étang est présent à proximité immédiate; elles répondent ainsi à la définition de la zone Naturelle tel que définit dans le code de l'urbanisme. Une urbanisation de ce secteur entrainerait une consommation d'espace et favoriserait le développement linéaire, impactant les paysages, et donc non compatible avec le PADD (Axe 2 - Objectif 5 : Adapter et optimiser la desserte en réseaux; Axe3 - Objectif 4 : Protéger et mettre en valeur les paysages; Axe 4 - Objectif 5 : Modérer la consommation d'espace) et les observation des PPA (MRAE, Chambre d'agriculture 41, DDT41, Région Centre Val de Loire). Ainsi ces parcelles pourraient être classé en N. Néanmoins, le projet reste compatible avec le PADD (Axe 3 - Objectif 2 : Maintenir le dynamisme de la vie locale sur tout le territoire, gage de lien social et d'équilibre du territoire souhaitant développer les activités sur le territoire) ainsi il pourra être envisagé, par le biais d'une déclaration de Projet, la mise en compatibilité du PLUi, dès lors que les études de faisabilité techniques et financières seront abouties, à une localisation compatible avec les autres orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

MAREUIL SUR CHER

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 1	Dominique DENIS
CL-1-MA-1	Parcelle (s) BH 25

OBSERVATION

Projet de construction sur cette parcelle, demande qu'elle redevienne constructible.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 26	OJARD
SA-1-MA-1	Parcelle (s) AM 86-78 BI 125

OBSERVATION

« Les parcelle AM 86-78 étaient constructibles , elles sont classées en A dans le nouveau PLUI. J'ai demandé une autorisation en juin 2019 en m'appuyant sur le CU , elle m'a été refusée alors que dans le même temps un permis a été délivré pour une parcelle voisine. N'y a-t-il pas inégalité de traitement ? »

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AM 86 - 78 se situent à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

La parcelle BI 125 est classée en AOC viticole, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 32	M et MME LEDIS
CL-9-MA-1	Parcelle (s) BC 155 156

OBSERVATION

Demande maintien en zone constructible des parcelles BC 155/156 et dans le prolongement ZN104

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 51	MARIE-THERESE DENIS
L-3-MA-1	Parcelle (s) AX 20

OBSERVATION

Classé en zone N Demande classement en zone constructible car Il bénéficie d'une desserte de réseaux (assainissement, eau, électricité et télécommunication) et il est inclus dans un projet communal de terrains à valoriser pour la construction.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et une habitation isolée en contexte agricole. Néanmoins la parcelle étant cultivée, un zonage en A serait plus approprié.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 52	M. ET MME BIET
L-4-MA-1	Parcelle (s) ZM 143

OBSERVATION

Terrain classé en A demande qu'il soit constructible car desservi par les réseaux et proche d'habitations."

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZM42 se situe à proximité d'habitations isolées en contexte naturel et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Néanmoins la configuration de la parcelle étant identique aux parcelles voisine, elle pourrait être classée en zone N.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 107	JACQUELINE BAILLY
DM-38-MA-1	Parcelle (s) ZM 84

OBSERVATION

Conteste le découpage de cette parcelle en UB et A demande qu'elle soit en UB dans sa totalité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 143	Me CHAIGNEAU M. BOUCARD – Mme LHERMENAULT
CL-22-MA-1	

OBSERVATION

Parcelles en A et N invoque en s'appuyant sur le code de l'urbanisme le manque de fondement d'un tel classement et demande qu'il soit classé en zone constructible. Demande faite par l'intermédiaire d'un avocat.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont bâties et isolées en contexte naturel, et ne correspondent pas à la définition de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. Le caractère boisé du secteur justifie le classement en zone N.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 161	ALAIN BUCHET
DM-48-MA-1	Parcelle (s) BH 26

OBSERVATION

Classée en A dans le nouveau PLUi , viabilisée et proche d'un lotissement demande qu'elle soit constructible"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 197	Anonyme
DM-55-MA-1	Parcelle (s) ZM 37

OBSERVATION

souhaite que cette parcelle devienne constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZM137 est localisée à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne correspond pas à la définition de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. Son caractère boisé justifie son classement en zone Naturelle

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 202	Patrick BUREAU
CL-35-MA-1	Parcelle (s) BC 349 323

OBSERVATION

Mareuil BC 349 et 323. Ces terrains touchent au bourg de Mareuil sur Cher, ils ne se situent pas en zone inondable ni sur le plateau des vignes. Demande maintien en zone constructible"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZM349 est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD. La parcelle ZM323 est bâti et isolé en contexte naturel et ne correspond pas à la définition de la zone urbaine. Le caractère arboré du secteur justifie le classement en zone N.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 235	GUY SERREAU
L-50-MA-1	Parcelle (s) BE 46 47

OBSERVATION

Demande que ces terrains classés en N redeviennent constructibles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 319	JF JOUREAU
GY-8-MA-1	Parcelle (s) AW 143

OBSERVATION

demande une augmentation de l'emprise de la zone UB sur sa parcelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AX143 est soumise au PPRi du Cher. Conformément au PADD qui prévoit de limiter la constructibilité des secteurs soumis à des risques naturels, la parcelle a été exclue de la zone urbaine.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 338	Anonyme
DM-116-MA-1	Parcelle (s) BC 405

OBSERVATION

demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle concernée par la demande jouxte un fossé permettant le passage de l'eau entre le plateau viticole et la vallée du Cher. Afin de garantir l'écoulement des eaux et une gestion intégrée des eaux pluviales , il est nécessaire de préserver ce secteur de l'urbanisation. Etant donné la fonction de ce secteur, le zonage en zone Naturelle de ce secteur est justifié.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 347	Monsieur BOUTON
CT-26-MA-1	Parcelle (s) AM79

OBSERVATION

Demande passage de sa parcelle en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AM79 est localisée à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et ne correspond pas à la définition de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. La parcelle étant cultivée, son classement en zone Agricole est justifié.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 362	DENIS
CT-41-MA-1	Parcelle (s) BH 61 BH 291

OBSERVATION

Lieu dit « Au dessus de l'île » demande que ces parcelles viabilisées gardent leur constructibilité en totalité.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont en partie localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considérée comme de l'extension urbaine linéaire non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 363	DENIS
CT-42-MA-1	Parcelle (s) AX 20

OBSERVATION

Demande que cette parcelles viabilisée reste constructible (elle est classée en N)

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et une habitation isolée en contexte agricole. La parcelle étant cultivée un zonage en A serait plus approprié.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

MAREUIL SUR CHER

N° REGISTRE 104	Julie Van Cauberg
DM-35-MA-2	Parcelle (s) AC 24

OBSERVATION

Il y a une grange existant depuis de très nombreuses années nous aimerions conserver la possibilité de changement de destination. Nous ne souhaitons en rien modifier l'implantation au sol de ce bâtiment mais simplement rester ouverts à un éventuel projet de réhabilitation de cette ancienne grange.

Réponse de la communauté de communes

La demande d'identification en tant que bâtiment susceptible de changer de destination sera étudiée au regard des critères définis dans le cadre du PLUi (dont les critères architecturaux et urbains). Si le bâtiment concerné répond aux critères, il pourra être identifié sur le règlement graphique.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 127	M. DIBOINE ET MME VENAILLE
SC-12-MA-2	Parcelle (s) ZM 192 194

OBSERVATION

Ces parcelles sont classées en A et N la zone N correspondant à un liseré au voisinage d'un ruisseau ils demandent qu'elles soient totalement en A car elles pourraient être utilisées en maraîchage.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

MAREUIL SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 359	DENIS
CT-38-MA-2	Parcelle (s) BC 94

OBSERVATION

Demande à ce que cette parcelle classée en N soit reclassée en zone A

Réponse de la communauté de communes

La parcelle BC 94 pourra faire l'objet d'un classement en zone agricole afin de permettre l'évolution de l'exploitation agricole. Néanmoins, au regard de la présence du fossé et son rôle dans l'écoulement des eaux, des prescriptions particulières pourront être imposées.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 360	DENIS
CT-39-MA-2	

OBSERVATION

Demande le classement en A de la liste de parcelles figurant dans la pièces Observation_n°360

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AY 59, 124, 173, 174, BC228, BK393, BH149, BM115 et ZM112 pourraient faire l'objet d'un classement en zone agricole. Les parcelles BI 250, 251, 275, 277 et 280 jouent un rôle dans la gestion des écoulement des eaux pluviales et forme un corridor écologique qui relie le plateau viticole à la vallée du Cher. A ce titre, un classement en zone naturelle est justifié. La parcelle BI 245 fait déjà l'objet d'un classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

MAREUIL SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 361	DENIS
CT-40-MA-2	

OBSERVATION

Demande classement en zone A d'une liste de parcelles classées par l'INAO dans l'aire de l'AOP Touraine-Chenonceaux, or ces parcelles sont classées en N (voir liste dans les pièces Observation n°361)

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AS227, 235, 236, AZ 56, 57, 72, BH173, 174, 175 219, BI 124, 129, BK45, 275, BN125, 126, 174, 175 et ZM110, 121, 123, 129 pourraient faire l'objet d'un classement agricole du fait du classement en AOC Touraine Chenonceaux.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Contribution-observation sur les projets d'OAP

N° REGISTRE 80	Bertrand BARBERON
DM-21-MA-4	Parcelle (s) OAP MA 002

OBSERVATION

Le demandeur fait état de difficultés pour consulter LE PLUi , s'y retrouver et comprendre les légendes La parcelle citée est concernée par l'OAP MA002 rue du Coudret

Réponse de la communauté de communes

La Communauté suppose qu'il s'agit de la parcelle AV140, classée en secteur à urbaniser (AU) et soumise à l'OAP MA02 définissant les orientations d'aménagement du secteur.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Contribution-observation sur les zones inondables

MAREUIL SUR CHER

N° REGISTRE 15	Daniel DUPONT
TS-6-MA-5	Parcelle (s) AX 37-43-178

OBSERVATION

« Très signalé" Des zones inondables n'apparaissent pas sur le projet de PLUI Les parcelles AX 37-43-178 apparaissent constructibles alors qu'elles sont inondables.Il faut corriger cela.

En compensation il faudrait garder le caractère constructible des parcelles ZM 68-69-70

Réponse de la communauté de communes

Les parcelle AX37, 43 et 178 pourraient faire l'objet d'un classement en zone naturelle pour prendre en compte le passage de l'eau (soit une surface d'environ 2000 m2), ne permettant pas le classement d'un secteur de 11800m2 en zone à urbaniser.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 219	JACQUELINE BAILLY
L-34-MA-7	Parcelle (s) ZM 84

OBSERVATION

demande que cette parcelle soit constructible sur la totalité de sa surface

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

MEHERS

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 236	JANY CRECHE
L-51-MH-1	Parcelle (s) UB 660

OBSERVATION

Conteste que cette parcelle ne soit plus constructible, doit transmettre son élevage équestre et envisageait que son successeur puisse installer son habitation sur cette parcelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle UB660 n'existe pas sur la commune de Méhers d'après cadastre.gouv. La demande ne peut être analysée par la Communauté.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la CCV2C

N° REGISTRE 238	CATHERINE CRECHE
L-53-MH-1	Parcelle (s) 316

OBSERVATION

Native de MEHERS avait projeté de faire construire sur cette parcelle qui était jusqu'alors en partie constructible. Elle demande de pouvoir y construire son habitation

Réponse de la communauté de communes

La parcelle UB316 n'existe pas sur la commune de Méhers d'après cadastre.gouv. La demande ne peut être analysée par la Communauté.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la CCV2C

Autre Contribution-observation

MEHERS

N° REGISTRE 364	MAIRE DE MEHERS
CT-43-ME-7	

OBSERVATION

Demande mise en compatibilité du PLUi avec un projet de panneaux photovoltaïques ; Demande de modification de certains zonages. A déposé un mémoire

Réponse de la communauté de communes

Cette demande étant en lien avec le projet photovoltaïque Chatillon - Mehers - Chémery, dont la conception ayant tenu compte des enjeux agricoles en partenariat avec la chambre d'agriculture, et les études d'impact ayant été finalisées depuis l'arrêt de projet, le STECAL Nenr peut-être adapté pour tenir compte de ces évolutions. Par ailleurs la parcelle 0E280 pourrait faire l'objet d'un classement en zone Ai (STECAL à vocation économique) étant donné la présence d'un bâtiment d'activité existant en contexte agricole. Afin de prendre en compte les enjeux paysagers sans remettre en cause le partie d'aménager et répondre aux observations des PPA, le secteur en extension à l'entre sud du Bourg, rue de la forêt pourrait faire l'objet d'un classement en zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation serait alors soumise à une OAP permettant d'intégrer les enjeux paysagers. Les autres parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de MEHERS. La commune dispose de suffisamment de possibilité de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus.

Avis de la commission d'enquête

MEUSNES

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 34	Mauricette Huguet
CL-11-ME-1	Parcelle (s) C 1450 C1421 C1661

OBSERVATION

Un terrain à usage de pré est constitué des parcelles ci dessus Madame HUGUET demande s'il est possible de construire car il y a une maison à côté.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont isolées et ne répondent pas à la définition de la zone urbaine du code de l'urbanisme. Le classement en AOC viticoles de ces parcelles justifie leur classement en zone agricole

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 38	Jean-Luc Danger
DM-7-ME-1	Parcelle (s) A2260 et A2305

OBSERVATION

Nous sommes surpris de constater une discontinuité dans le tracé de la zone urbaine à vocation mixte entre les parcelles A2260 et A2305 comme illustré dans le fichier joint.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes. La commune dispose de suffisamment de possibilité de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus.

Avis de la commission d'enquête

MEUSNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 48	Jean François Thibault
CL-18-ME -1	Parcelle (s) A2285

OBSERVATION

Demande que cette parcelle qui correspond à leur fond de jardin soir classée en UB. Selon le demandeur cette parcelle est en réalité un fond de jardin et n'a aucune vocation à être un jour cultivée

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Néanmoins, étant donné le caractère de jardins arborés du secteur du clos de la Garenne, il pourrait faire l'objet d'un classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 208	Me DALIBARD pour Madame SINSON
CL-37 bis-ME-1	Parcelle (s) A1678

OBSERVATION

COUFFY WV n° 133 MEUSNES A1678 Demande que ces parcelles soient constructibles au motif que chacune d'elles est dans un zone proche d'autres constructions et conteste leur classement. Demande faite par le ministère d'un avocat

Réponse de la communauté de communes

La parcelle concernée par la demande est en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle étant cultivée, le classement en zone Agricole est justifié.

Avis de la commission d'enquête

MEUSNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 275	Luc HUGUET
DM-76-ME-1	Parcelle (s) E 290

OBSERVATION

Conteste le classement de sa parcelle en emplacement réservé (aménagement de carrefour) et demande qu'elle soit classée en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle concernée par la demande est en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes. La commune dispose de suffisamment de possibilité de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle étant une prairie, le classement en zone Agricole est justifié. L'aménagement du carrefour est nécessaire pour assurer la sécurité routière et relève de l'intérêt général.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 292	Elodie Roger
CL-50-ME-1	Parcelle (s) A 1678

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

A supposer que la parcelle faisant l'objet de la demande est la parcelle A1678 sur la commune de Meusnes, la parcelle est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle s'inscrit dans un contexte agricole et est située à proximité immédiate de parcelles cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

MEUSNES Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 292	Elodie Roger
CL-50 bis-ME-1	Parcelle (s) WV 133

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle A1678 concernée par la demande est en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La parcelle étant cultivée, le classement en zone Agricole est justifié.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 335	Claudette LE TRAOUEZ
CL-52-ME-1	Parcelle (s) B 485 705 706

OBSERVATION

Demande agrandissement de la zone UB de la parcelle B 485 à la même hauteur que les 2 autres parcelles B 705 et 706.

Réponse de la communauté de communes

Dans un soucis de cohérence, le zonage pourrait être revu. Néanmoins les parcelles concernées par la demande étant en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes et la commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenu. L'alignement de la zone UB pourrait se faire sur la même profondeur que la parcelle 823.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

MEUSNES

N° REGISTRE 4	Alexis Le Pavic
DM-1-ME-2	Parcelle (s) Chamberlin

OBSERVATION

remarques sur le hameau CHAMBERLIN

Réponse de la communauté de communes

Le hameau CHAMBERLIN a fait l'objet de l'étude STECAL et a été éliminé car il ne répondait pas aux critères définis.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 5	Anonyme
DM-2-ME-2	Parcelle (s) Chevrerie du Fouzon

OBSERVATION

Demande préservation activité agricole

Réponse de la communauté de communes

La parcelle 0D2532 pourra faire l'objet d'un classement en zone Agricole afin de préserver l'activité agricole.

Avis de la commission d'enquête

MEUSNES Autre changement de zonage

N° REGISTRE 291	Patrick Gibault
CL-48-ME-2	

OBSERVATION

MEUSNES Maire adjoint demande

C917: retirer la partie "emplacement réservé",

C2079 : créer pour cette parcelle" emplacement réservé ou UE une STEP vient d'être installée sur cette parcelle.

A2234 classer en UEnD775- D776- D778- D777- nD747- D746- D745- D744 D2700- D2697 à classer en UB

Réponse de la communauté de communes

Le hameau CHAMBERLIN a fait l'objet de l'étude STECAL et a été éliminé car il ne répondait pas aux critères définis. L'emplacement réservé sur la parcelle C917 pourrait être supprimé. Les équipement d'intérêt collectif étant autorisés en zone A, il n'est pas nécessaire de créer une zone UE sur la parcelle C2079. Les parcelles B868-B869-B745(partie) pourraient faire l'objet d'un classement en UBs afin de prendre en compte le projet de logement pour personnes vieillissantes. La parcelle A2234 pourrait faire l'objet d'un classement en zone UE. Les parcelles D2493, D2032, D0023, D2532 sont situées dans une rupture d'urbanisation à préserver d'urbanisation nouvelle. La proximité de la Chèvrerie du Fouzon justifie le classement en zone A. La parcelle B866 est en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Meusnes et la commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées, la parcelle B867 étant occupé majoritairement par une activité agricole, elle pourrait être classée en zone Agricole également. Les parcelles D775, D776, D778, D777, D747, D746, D745, D744, D2700 et D2697 sont en extension de de l'enveloppe urbaine de la commune de MEUSNES et la commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées

Avis de la commission d'enquête

NOYERS SUR CHER

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 21	Fougou Maryline
CL-7-NO-1	Parcelle (s) AT 57

OBSERVATION

Terrain constructible à l'achat qui ne l'est plus (A), conteste ce classement en zone agricole car selon elle il y a des maisons de chaque côté de son terrain

Réponse de la communauté de communes

La parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine de Noyers-sur-Cher et est intégrée aux zones appréhendées comme soumises à un risque par le PPRI. Par conséquent, leur classement en zone urbaine a été remis en cause.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 187	LUC FAUCHERE
TS-17-NO-1	Parcelle (s) AE 98-41

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient en partie constructibles

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AE98 est localisée en discontinuité de l'enveloppe urbaine (distance supérieure à 100 m entre deux constructions). La parcelle fait l'objet d'un classement en AOC ce qui justifie le classement en zone agricole.

La parcelle AE41 fait l'objet d'un classement zone UB.

Avis de la commission d'enquête

NOYERS SUR CHER Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 203	Claude ROBERT
CL-36-NO-1	Parcelle (s) AP 148 (E1200°

OBSERVATION

la parcelle cadastrale AP148 (ancienne E1200) est la seule parcelle située en bordure de la rue du Général de Gaulle, non classée en zone UB. Cette parcelle ne se trouve pas en zone inondable souhaite également que la partie non inondable de la parcelle cadastrale AP83 (ancienne ZA96) soit en UB

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AP148 pourrait être intégrée à la zone UB.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 381	Michel GOUNY
SA-24-NO-1	Parcelle (s) F 1003 F 1176

OBSERVATION

Parcelles viabilisées, proches d'habitation, rendant problématiques les traitements phytosanitaires demande leur constructibilité pour la parcelle F 1176 il demande que la limite de constructibilité soit au même niveau que les parcelles 1177 et 1273

Réponse de la communauté de communes

La proximité des parcelles agricoles cultivées avec des parcelles habitées ne justifie pas leur classement en zone urbaine. En effet, leur classement en zone U ou AU contribuerait à l'extension de l'urbanisation et à la consommation d'espaces agricoles. la commune dispose de suffisamment de potentiel en densification du tissu urbain et en extension de l'urbanisation pour répondre à son besoin en logements.

Avis de la commission d'enquête

NOYERS SUR CHER Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 385	LUC ET ERICK RIOLAND
SA-25-NO-1	Parcelle (s) Le gibet 47 ET 51

OBSERVATION

Demande classement en UB car aucune valeur agronomique

Réponse de la communauté de communes

La parcelle 47 au lieu-dit "Le Gibet" fait l'objet d'un classement en zone UB. La parcelle 51 est localisée quant à elle en second rideau en extension de l'enveloppe urbaine. Son intégration à la zone U ou AU contribuerait à la consommation d'espaces agricoles. La proximité de parcelles agricoles cultivées et l'intégration de la parcelle au périmètre AOC justifie le classement de la parcelle en zone A.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 386	LUC ET ERICK RIOLAND
SA-26-NO-1	Parcelle (s) La Coulonnière 1782

OBSERVATION

Demande classement en UB car aucune valeur agronomique semble être la seule parcelle non constructible de la zone

Réponse de la communauté de communes

L'absence de référence cadastrale ne permet pas à la collectivité d'analyser la demande. Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Noyers-sur-Cher. La commune dispose de suffisamment de possibilités de construction pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La proximité de parcelles cultivées, justifie le classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

NOYERS SUR CHER

N° REGISTRE 162	Jean-Jacques LELIEVRE
DM-49-NO-2	

OBSERVATION

Ci joint observations concernant le projet de PLUi Ex Val de Cher Controis

Réponse de la communauté de communes

Concernant les remarques formulées par Monsieur Lelievre (membre du Comité de Pilotage), elles ont été étudiées en amont de l'arrêt du PLUi et ont fait l'objet d'une réponse directement adressée à Monsieur Lelievre. La position de la CCV2C n'a pas évolué depuis.

Concernant les réclamations des vignerons :

- les zones UH correspondent à des villages dont l'enveloppe urbaine a été délimitée au plus près de l'existant. Une distance maximale de 75 m entre deux constructions le long d'une même voie a été retenue afin de délimiter ces enveloppes. Par ailleurs, les exploitations agricoles implantées en bordure de ces hameaux ont été exclues, à la demande de la chambre d'agriculture. Le classement des parcelles en AOC a également été pris en compte dans le cadre de la délimitation des zones UH.
- les règles applicables à la zone agricole notamment concernant l'implantation d'habitations nouvelles en lien avec l'exploitation agricole font application de la doctrine définies par la chambre d'agriculture et la CDPENAF.
- les règles de zone de non traitement ont été intégrées dans le PLUi par le moyen de l'OAP "frange urbaine". Le PLUi ne saurait modifier la réglementation en vigueur.

Avis de la commission d'enquête

NOYERS SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 246	MICHEL VAUVY
SA-22-NO-2	Parcelle (s) ZD 82 ZK 779 ZK 206 ZK 201 ZK 202 ZK 21 ZK 22

OBSERVATION

Demande que la parcelle ZD 82 soit classé en zone constructible demande à ce que les parcelles ZK 779 ZK 206 ZK 201 ZK 202 ZK 21 ZK 22 soient classées en terrain résidentiel de loisir conteste le classement des bordures de ses parcelles en zone humide alors que le terrains sont sains et séchants en bordure de canal

Réponse de la communauté de communes

Parcelles ZD82 et ZK229 introuvées.

Les parcelles ZK201, 206, 202,21 et 22 sont isolées en contexte agricole, localisées en bordure de canal et à proximité d'espaces agricoles cultivés classés en AOC justifiant le classement en zone N (parcelles ZK201, 202 et 206) et en zone A (parcelles ZK21 et 22).

Les zones humides identifiées au règlement graphique correspondent aux enveloppes de pré-localisation fournies par le SAGE. A ce titre, elles ont uniquement vocation à donner l'information au porteur de projet qu'il est nécessaire de réaliser un inventaire plus précis avant tout projet d'aménagement de ces terrains.

Avis de la commission d'enquête

NOYERS SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 308	PHILIPPE SARTORI
DM-102-NO-2	Parcelle (s) AS44 AS 45

OBSERVATION

Conteste le classement la,première (AS 44) n'est plus constructibles la deuxième est en N

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AS44 et une partie de la parcelle AS 45 sont intégrées au sein du périmètre du futur SPR (site patrimonial remarquable) de Saint-Aignan / Noyers-sur-Cher. Les travaux du SPR faisaient état d'un classement de ces parcelles en zone N ce qui justifie le classement en zone Nspr et N au PLUi. Une fois le SPR approuvé, ce dernier se substituera aux dispositions du PLUi.

Par ailleurs, les parcelles sont intégralement concernées par le périmètre des zones appréhendées comme à risque d'inondation par le PPRI, ce qui justifie leur classement en zone N.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 116	LUC E	FERICK RIOLAND
SA-14-NO-7	Parcelle	e (s) Le gibet 2066

OBSERVATION

Le plan 4 1 3 fait apparaître une cavité sur ce terrain, c'est une erreur

Réponse de la communauté de communes

Les cavités souterraines repérées au plan de zonage correspondent à l'inventaire réalisé par le BRGM et ne sauraient être modifiées.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

NOYERS SUR CHER Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 387	LUC ET ERICK RIOLAND
SA-27-NO-7	Parcelle (s) La Coulonnière 1782

OBSERVATION

Cette parcelle est dans un corridor écologique , quelles en sont les conséquences pour ce terrain ?

Réponse de la communauté de communes

Les projets ne doivent pas remettre en cause l'existence, la fonctionnalité et le principe de liaison des espaces naturels constitutifs des corridors écologiques. Les projets urbains situés en zone de corridors devront ainsi assurer la perméabilité des milieux auxquels est rattaché le corridor.

En cas de destruction partielle des espaces relais constitutifs du corridor, un rétablissement de la continuité devra être réalisé, avec une qualité au moins équivalente à l'existant.

Les opérations d'aménagement, constructions* nouvelles et extensions* de constructions* existantes devront respecter un principe de non-imperméabilisation et/ou végétalisation d'une part de leur unité foncière* :

- En zone UA : 20% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- En zone UB et AU : 40% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.
- En zone UI et UE : 30% de surfaces végétalisées et/ou non-imperméabilisées.

Sont entendues comme surfaces imperméabilisées* : les toitures, les terrasses, les allées et voiries, parkings avec revêtements imperméables, piscines, cours de tennis et toutes surfaces empêchant l'infiltration dans le sol des eaux de pluie.

Un abattement de 50% de la surface imperméabilisée est admis pour les surfaces semiperméables* (toitures végétalisées, matériaux semi-perméables notamment pour les aires de stationnement et allés)

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la CCV2C

OISLY

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 67	Michel MEUNIER
DM-15-OI-1	Parcelle (s) C 376 - C 657 et C 378

OBSERVATION

Demande que la zone constructible UB soit modifiée de façon à inclure les parties des parcelles C 376 - C 657 et C 378 situées chemin des Prés -

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de Oisly. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus.

Les parcelles concernées sont cultivées et insérées dans un contexte agricole, ce qui justifie leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 78	SYLVAIN CHARLENE FAUCHET
DM-19-OI-1	Parcelle (s) D 372, à D 347 et D 349

OBSERVATION

Ces parcelles constituent la limite du bâti (ancien et nouveau) et sont en continuité des parcelles nouvellement bâties (voir extrait de zonage) demnde qu'elles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande répondent aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, elles se situent dans la continuité de parcelles bâties. En conséquence, les parcelles D263 à D347 peuvent être classées en zone UB.

Avis de la commission d'enquête

OISLY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 102	KARL DANIAU
L-15-OI-1	Parcelle (s) OE 41 36

OBSERVATION

Conteste le classement en A, a un projet d'agrandissement de sa maison et demande le classement en UB

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Les parcelles concernées sont situées à proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées, ce qui justifie leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 135	JEAN-MARY RENAULT
CT-6-OI-1	Parcelle (s) E 360 361 362

OBSERVATION

Demande reclassement de ces parcelles qui sont en A et ne sont pas exploitables.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Les parcelles concernées sont situées à proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées, ce qui justifie leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

OISLY

N° REGISTRE 23	VERONIQUE PRINGERE
CM-1-OI-2	Parcelle (s) 271

OBSERVATION

Parcelle en zone A Demande si elle peut installer une roulotte sur son terrain pour un hébergement touristique.

Réponse de la communauté de communes

L'installation d'habitations légères de loisirs sur une période inférieure à 3 mois ne nécessite pas de demande d'autorisation d'urbanisme. En revanche, en cas d'installation permanente, les projets touristiques de diversification de l'activité agricole doivent faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général. Par ailleurs, ce type de zonage étant constitutif d'une exception aux règles de constructibilité en zone agricole et naturelle, il doit impérativement être justifié par un projet abouti. Le secteur ne pourra être classé en zone naturelle de loisirs que sous réserve que les porteurs de projet apportent les éléments justifiant l'existence d'un projet.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 140	M ET MME ROUBALLAY
CT-11-OI-7	Parcelle (s) F 539

OBSERVATION

Conteste la classification du bâtiment sis sur la parcelle F539 en bâtiment à protéger et approuve le classement du puit sur la parcelle F 374

Réponse de la communauté de communes

La classification du bâtiment sur la parcelle F539 en bâtiment à protéger n'est effectivement pas pertinente. Cet élément de protection est donc à retirer.

Avis de la commission d'enquête

OISLY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 209	Domaine Octavie Oisly
CL-38-OI-7	Parcelle (s) F 539

OBSERVATION

il apparaît un point de prescription : patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. Il doit s'agir d'une erreur car ce sont seulement des bâtiments d'exploitation.

Réponse de la communauté de communes

Le classement du puits sur la parcelle F 374 présente un enjeu pour la commune et peut être classé en bâtiment à protéger.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 309	M. ET MME ROMAIN GENTIL
L-55-OI-7	Parcelle (s) 27 route de Feings

OBSERVATION

Demande autorisation de construire son garage

Réponse de la communauté de communes

La hauteur des constructions des annexes à l'habitation pourrait être revu dans le règlement écrit.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

OISLY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 384	GENTIL
CT-0-OI-7	Parcelle (s) 675

OBSERVATION

Demande possibilité construire un garage 8x7m Ils ont fait une demande qui s'est traduite par un sursis à statuer, il veulent refaire une proposition de hauteur (le terrain est en UB) voir observation 309

Réponse de la communauté de communes

La hauteur des constructions des annexes à l'habitation pourrait être revu dans le règlement écrit.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

OUCHAMPS

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 68		Anonyme	
DM-16-OU-1		Parcelle (s) D 101 108 109	
	OBSERVATION		
Demande constructibilit	Demande constructibilité terrain en zone A		
R	éponse de la communauté de	communes	
Le classement de ces parcelles en zone agricole (A) est justifié par leur classement en AOC. La zone A a vocation à pérenniser le développement de l'activité agricole sur le territoire. A ce titre, le développement de l'urbanisation est fortement contraint (cf règlement écrit - destinations et sous-destinations autorisées).			
	Avis de la commission d'e	nquête	

OUCHAMPS Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 87	Michel BÉNARD
DM-28-OU-1	Parcelle (s) D177 178

OBSERVATION

Y a-t-il la possibilité d'aménager :Une ex grange, une étable, une écurie etc..., en gîte, en chambres d'hôtes. • Avons-nous le droit de construire de la maison sur une surface en pourcentage de l'existant. • Comme notre bien se trouve sur 2 parcelles et que cette 2ème parcelle n'est qu'un terrain, est-il possible d'envisager une construction ?

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont classées en zone A du fait de leur classement en AOC. La zone A a vocation à pérenniser le développement de l'activité agricole sur le territoire. A ce titre, le développement de l'urbanisation est fortement contraint (cf règlement écrit - destinations et sous-destinations autorisées). Seules sont autorisées les nouvelles constructions à destination de logements à condition d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Sont autorisées les changements de destination des bâtiments existants vers l'hébergement touristique à condition qu'ils

s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère. Si le bâtiment concerné répond aux critères retenus pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, il sera identifié au règlement graphique. Une demande d'information complémentaire pourra être réalisée.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 139	PATRICE AUBIER		
CT-10-OU-1	Parcelle (s) D 101		
	OBSERVATION		
Projet de construction sur cette parcelle , fera ou a fait l'objet d'un dépôt de dossier			
Réponse de la communauté de communes			
Sans objet.			
	Avis de la commission d'enquête		
La commission prend a	La commission prend acte de cette réponse		

OUCHAMPS Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 216	Samar Schneider
CL-41-OU-1	Parcelle (s) D 189 192 785

OBSERVATION

Conteste le classement en A et demande un classement en UH

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont isolées en contexte agricole et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie à l'article R.151-18 du le code de l'urbanisme. Les parcelles sont classées en AOC ce qui justifie leur intégration à la zone A.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 293	Me Lou DELDIQUE pour M et Mme PAULARD
CL-51-OU-1	Parcelle (s) AB 62 AB 63

OBSERVATION

Demande création d'un STECAL Nt pour hébergement en yourtes

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées au sein d'écarts en contexte agricole et naturel. Leur classement en zone de loisirs nécessite donc le recours à un STECAL (secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité). Ces STECAL, en raison de leur caractère exceptionnel et limité, doivent être délimités au plus près des besoins. Le secteur ne pourra être classé en secteur Nt que sous réserve que le porteur de projet apporte les éléments justifiant l'existence d'un projet.

Avis de la commission d'enquête

OUCHAMPS Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 348	Monsieur et Madame PINAULT
CT-27-OU-1	Parcelle (s) 141 153 152

OBSERVATION

demande la constructibilité de parcelles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 366	Jacques PINAULT
L-61-OU-1	Parcelle (s) AA 152 153 rue Victor Drugeon

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient constructibles en partie haute (en alignement avec les parcelles voisines tel que définie sur la pièce jointe)

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées.

Avis de la commission d'enquête

POUILLE

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 10	JOEL DELAUNAY
TS-1-PO-1	Parcelle (s) AL 329-331

OBSERVATION

Demande que ces parcelles deviennent constructibles car pas de valorisation possible en agriculture. Ces parcelles sont enclavées dans le hameau de la Tesnière, proches d'habitations, exiguës et desservies par les réseaux.

Réponse de la communauté de communes

Le hameau de la Tesnière ne répond pas aux critères nécessaires pour être identifié comme STECAL et comporte un nombre important d'exploitations agricoles ayant conduit à son classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 20	Marcel Boutard		
CL-6-PO-1	Parcelle (s) ZB 147		
	OBSERVATION		
Question sur constructibilité parcelle			
Réponse de la communauté de communes			
La parcelle ZB147 est classé en zone UB dans l'arrêt de projet du PLUi			
Avis de la commission d'enquête			
La commission prend acte de cette réponse			

POUILLE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 74	Jean Claude et Annie BROSSIER
TS-11-PO-1	Parcelle (s) BL 382

OBSERVATION

Incompréhension devant le classement en A de cette parcelle où ils désiraient faire construire une maison de plain pied

Réponse de la communauté de communes

La parcelle BL382 se situe dans un contexte agricole et naturel et elle est à proximité d'habitations isolées et d'une exploitation agricole. Elle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine. Le présence d'une cabane de jardin ne justifie pas le caractère urbain de la parcelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 95	GUY ET JEANNETTE LEBERT
L-8-PO-1	Parcelle (s) BL 34 35 36 37

OBSERVATION

Conteste la non constructibilité de ces terrains viabilisés sur lesquels ils avaient entamé un projet de construction.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées à proximité d'habitations isolées en contexte agricole/naturel et ne correspondent pas à la définition de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. Leur caractère boisé justifie leur classement en zone Naturelle

Avis de la commission d'enquête

POUILLE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 99	MICHEL ET JOSETTE BUCHET
L-12-PO-1	Parcelle (s) AO 0215, 0222,0237 510 239,0255 et 0260

OBSERVATION

Demande un surface constructible de 830 m² en créant un STECAL Nh qui avait été initialement accordé mais une rumeur de chenil a fait selon lui reculer la décision.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées à proximité d'un écart isolé en contexte agricole ne répondant pas aux critères nécessaires pour identifier un STECAL. Ces parcelles pourront être classées en zone Agricole étant donnée le classement d'une partie de ces parcelles en zone AOC.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 183	MARCEL GASTER
TS-13-PO-1	Parcelle (s) 53 54 55 56 268

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient maintenues en zone constructibles II manque la section de ces parcelles

Réponse de la communauté de communes

La demande concerne des parcelles situées entre des constructions isolées en contexte naturel ne répondant pas à la définition de la zone urbaine du code de l'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête

POUILLE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 306	Gloria Gibault
DM-100-PO-1	Parcelle (s) ZE0074

OBSERVATION

Classer en en parcelle constructible constructible elle s'insère dans la continuité des maison du village.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine de POUILLE et une habitation isolée en contexte agricole. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 380	Frédéric BELLOT
SA-23-PO-1	Parcelle (s) rue de la Bestière 332 127 128

OBSERVATION

LETTRE demandant qu'une parcelle appartenant à ses voisins (332) ne soit plus constructible en raison de la trop grande proximité de son exploitation et des risques de conflits de voisinage que pourrait engendrer une trop grande proximité entre son exploitation et l'habitat d'un tiers.

Réponse de la communauté de communes

La présence d'une activité agricole pourrait conduire à redélimiter l'enveloppe urbaine rue de la Bestière à POUILLE.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

POUILLE

N° REGISTRE 16	SIMONNET
TS-7-PO-2	Parcelle (s) BL 363

OBSERVATION

Cette parcelle jouxte une vigne classée en zone A, Madame SIMONNET demande que soit conservé ce classement afin de conserver un patrimoine viticole sur la commune

Réponse de la communauté de communes

Etant donnée la présence de vignes les parcelles BL341 et 342 pourront être classées en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 154	OLIVIER DENIAU
L-23-PO-2	Parcelle (s) AO 133 AO 137

OBSERVATION

Veut construire un chalet et un chenil pour élevage de chiens

Réponse de la communauté de communes

Le secteur est classé en zone Agricole compatible avec l'installation d'un élevage canin. La construction d'un chalet d'habitation sera alors soumise à l'avis de la CDPNAF.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

POUILLE Autre changement de zonage

N° REGISTRE 290	Benoît BOURRY
CL-48-PO-2	Parcelle (s) 53, 54 et 57

OBSERVATION

Ce parcelles sont en N demande qu'elles repassent en A car elles sont actuellement exploitées.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AL53, 54 et une partie de la AL 57 pourrait être classées en zone Agricole afin de permettre l'évolution sur site de l'exploitation agricole existante.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 305	François Gibault
DM-99-PO-2	Parcelle (s) AO317

OBSERVATION

reclasser en zone N la Parcelle AO317 car elle elle n'a absolument aucune capacité ni vocation à devenir Agricole, situé sur une pente totalement boisé, elle été auparavant classée N comme toutes les parcelles ayant exactement les même caractéristique en périphérie.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AO317 est en partie concernée par un classement en AOC justifiant son classement en zone Agricole. De plus la parcelle fait l'objet d'une demande de classement en Agricole. Etant donné la superficie de la parcelle, les secteurs boisés à préserver pourraient être classés en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

POUILLE

N° REGISTRE 106	Vincent LECLAIR
DM-37-PO-7	Parcelle (s) BL 59

OBSERVATION

Demande possibilité de construire un hangar agricole parcelle classée en A"

Réponse de la communauté de communes

La construction d'un hangar agricole est autorisée en zone Agricole. Etant donné le caractère viticole du secteur, les parcelles voisines de la Rochette pourraient également faire l'objet d'un classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

SAINT AIGNAN

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 72		M. ET MME PICHONNEAU
SA-8-SA-1		Parcelle (s) AA 148
OBSERVATION		
Parcelle AA 148 conteste le fait que la parcelle est devenue en partie inconstructible		
R	éponse de la communauté d	e communes
La référence cadastrale communiquée ne correspond à l'observation, la Collectivité n'a pas été en mesure d'analyser la demande.		
Avis de la commission d'enquête		
La commission prend a	cte de cette réponse	

N° REGISTRE 199	Anonyme
DM-56-SA-1	Parcelle (s) AW 415

OBSERVATION

ce terrain est situé à côté de terrains classés UB et en bordure de route il est en A souhaite qu'il soit en UB

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est non bâtie et localisée en extension de l'enveloppe urbaine de Saint-Aignan-sur-Cher. Elle est boisée et situées à proximité immédiate de parcelles agricoles cultivées et classées en AOC ce qui justifie son classement en zone A. La commune dispose de suffisamment de potentiel en densification et en extension du tissu urbain existant pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de cette parcelle en zone U ou AU ne répond pas à l'objet de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SAINT AIGNAN

N° REGISTRE 237	CABO CH ART	
L-52-SA-2	Parcelle (s) STECAL Ap	
OBSERVATION		
les parcelles STECAL Ap sont bien marquées sur le plan mais dans le règlement écrit page 110 il n'est pas fait mention de la pension Cabo'ch'art		
Réponse de la communauté de communes		
Le STECAL Ap Cabo'Ch'Art est cité p 228 du règlement écrit.		
Avis de la commission d'enquête		
La commission prend acte de cette réponse		

N° REGISTRE 241	JP MAYEUX
SA-17-SA-2	Parcelle (s) AM 14 AM 15

OBSERVATION

Ces parcelles qui supportent des bâtiments agricoles et une maison d'habitation sont incorporées à al zone UE ces parcelles font partie intégrante d'une exploitation viticole. Demande que ces parcelles soient exclues de la zone UE

Réponse de la communauté de communes

Ces parcelles ont été visées pour accueillir l'extension de l'hôpital de Saint-Aignan-sur-Cher et font l'objet d'un emplacement réservé à ce titre.

Avis de la commission d'enquête

SAINT AIGNAN Autre changement de zonage

N° REGISTRE 243	ZOO PARC BEAUVAL
SA-19-SA-2	Parcelle (s) STECAL NIe* AR 70 72 et 65

OBSERVATION

Le zoo parc de Beauval demande que les parcelles AR 70 72 et 65 soient maintenues dans la zone du STECAL avec un recul suffisant des hébergements touristiques (50 m préconisés) par rapport aux vignes au nord et à l'est

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AR70, 65 et 72 sont partiellement intégrées au STECAL NIc* dont la délimitation a fait l'objet de nombreuses remarques des services de l'Etat, de la chambre d'agriculture et de l'INAO tendant à limiter l'extension du STECAL vers l'est. La surface importante du STECAL a notamment fait l'objet de remarques dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées concernant l'importance de sa surface et l'emprise au sol autorisée sur le secteur. Il ne pourra pas être envisagé d'étendre le périmètre du STECAL.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 247	Pierre MAYEUX
CL-42-SA-2	Parcelle (s) AM 14 AM 15

OBSERVATION

Ces parcelles sont incluses dans un emplacement réservé pour l'agrandissement éventuel de l'hôpital des installation récentes pour les besoins de son activité viticole ont été réalisées il demande le maintien en zone A.

Réponse de la communauté de communes

Ces parcelles ont été visées pour accueillir l'extension de l'hôpital de Saint-Aignan-sur-Cher et font l'objet d'un emplacement réservé à ce titre.

Avis de la commission d'enquête

Contribution-observation à caractère environnemental

SAINT AIGNAN

N° REGISTRE 248	LOIR ET CHER NATURE
CL-43-SA-6	Parcelle (s) Vau de Chaume parcelle 15

OBSERVATION

la mare située sur la parcelle 15 du secteur de Vau de Chaume n'est pas signalée dans les documents. Cette mare contenait quelques espèces de tritons. Il aurait été possible de faire un corridor écologique entre cette mare et les étangs situés au sud de cette parcelle. Cette partie sud est d'ailleurs classée en zone humide de forte potentialité (Sage Cher Aval).

Réponse de la communauté de communes

Il existe effectivement un plan d'eau parcelle 12 au lieu-dit "Vau de Chaume" intégrée à l'inventaire des zones humides de forte potentialité du SAGE Cher Aval. Ces zones humides ont été reportées au règlement graphique à partir des éléments communiqués par le SAGE.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Autre Contribution-observation

SAINT AIGNAN

N° REGISTRE 269	Nathalie ROGER NANI
DM-70-SA-7	Parcelle (s) AN 64 65 66 AN281

OBSERVATION

Zone A demandent le maintien de ce classement Parcelle AN 281 demandent la possibilité de construire leur habitation principale pour être à proximité de leur exploitation maraîchère sur les parcelles précitées

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AN64,65 et 66 ont fait l'objet d'un classement en zone N en raison de leur caractère boisé. Leur classement en AOC pourrait justifier un classement en zone A. La parcelle AN 281 fait l'objet d'un classement en zone A justifié par la proximité d'exploitations agricoles et de terrains agricoles cultivés.

Les habitations en zone agricole sont autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier).

Avis de la commission d'enquête

SAINT ROMAIN

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 3	Nathalie Gomes
CL-3-SR-1	Parcelle (s) ZK7

OBSERVATION

Demande possibilité de mettre un chalet en bois sur la parcelle

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est classée en N. La zone N vise à protéger les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. En conséquence, le développement de l'urbanisation est fortement contraint. Aucune nouvelle construction à destination d'habitat n'est autorisée en zone N. Néanmoins sont autorisées les annexes aux constructions principales à destination d'habitat dans la limite de 50m² d'emprise au sol et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 56	CHARLES LIMOUSIN
L-6-SR-1	Parcelle (s) AD 144

OBSERVATION

Demande que son terrain soit constructible car il est clos et entouré par des habitations

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise. Le classement en zone A de la parcelle se justifie par son classement en AOC.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 69	MME BRENANS
SA-5-SR-1	Parcelle (s) AC 78

OBSERVATION

Cette parcelle se trouve classée en zone A dans le projet PLUi alors qu'elle était constructible et cette personne projetait de faire construire, un peu plus haut dans le terrain une maison. La fermette qu'ils occupent serait alors transformée en dépendance. La non constructibilité de ce terrain empêche la réalisation de leur projet

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle et la proximité de parcelles agricoles cultivées justifie son classement en zone agricole. Le classement en zone A de la parcelle répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 98	DANIEL SOULET
L-11-SR-1	Parcelle (s) AM 63

OBSERVATION

Conteste le fondement du classement de cette parcelle en zone A et demande un classement UB

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine et elle n'est pas bâtie. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 103	ALAIN M. ET MME CLAUDEL
L-16-SR-1	Parcelle (s) E 255 256 257 AA 44

OBSERVATION

demande constructibilité, leur fils va s'installer sur leur exploitation viticole et ces parcelles sont sur le siège de l'exploitation.

Réponse de la communauté de communes

Les habitations en zone agricole sont autorisées à condition d'être strictement liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée à justifier).

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 112	MICHELE ET JACQUES BOUIX
SA-11-SR-1	Parcelle (s) C 182 179 180 181

OBSERVATION

Demandent que ces parcelles redeviennent constructibles.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre les parcelles et leur classement en AOC justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 113	JEAN-PIERRE GROJO
SA-12-SR-1	Parcelle (s) ZT 14

OBSERVATION

Demande la constructibilité de cette parcelle viabilisée au moins en bordure de la route.

Réponse de la communauté de communes

A supposer que la parcelle faisant l'objet de la demande est la parcelle ZT14 sur la commune de Saint-Romain-sur-Cher, la parcelle est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine et elle n'est pas bâtie. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La parcelle concernée est encadrée au sud par des parcelles cultivées, et elle est même classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 114	JEAN-PIERRE GROJO
SA-12bis-SR-1	Parcelle (s) C 245

OBSERVATION

Demande la constructibilité de cette parcelle viabilisée

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. Les habitations localisées au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturelle dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle et son classement en AOC justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 147	SERGE ET CLAUDE BIGOT
CT-15-SR-1	Parcelle (s) AN 98

OBSERVATION

demande que cette parcelle reste constructible, elle est viabilisée et viendrait densifier le hameau

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A des parcelles répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 165	Manuel RODRIGUEZ
CL-26-SR-1	Parcelle (s) AO 69

OBSERVATION

Ont construit une maison achevée en 2020 avec le projet d'agrandir cette maison et d'installer quelques annexes sans avoir a se restreindre à 30 % de la surface déjà existante. Demandent maintien en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est intégrée dans un tissu urbain existant et est désormais bâtie. En conséquence, elle peut être reclassée en zone UB.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 186	OLIVIER FRAIGNEAU
TS-16-SR-1	Parcelle (s) ZE 30

OBSERVATION

conteste le classement en A de cette parcelle demande qu'elle devienne constructible , les terrains de ce hameau étant déjà bâtis, il n'y a plus aucune notion de terres agricoles et les petites parcelles restantes ne peuvent plus être exploitées pour l'agriculture du fait de leurs faibles dimensions et de la proximité immédiate d'habitations.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le classement en zone A des parcelles répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 191	Evelyne ROBERT
CL-31-SR-1	Parcelle (s) AO50, AO51, AO52 et AO53

OBSERVATION

Afin de ne pas être contrainte par cette surface au sol de 50 m² pour les annexes situées en zone N, je demande qu'une partie de la parcelle AO51 (ex ZC2), environ 500 m², soit intégrée à la zone UB, portant ainsi la limite de la zone UB à 30 mètres de la maison.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AO50, A051 et AO53 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A des parcelles se justifie par leur classement en AOC et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace. La parcelle AO52 est actuellement classée en zone UB dans le PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 194	Christophe Sommier
CL-33-SR-1	Parcelle (s) AO 58

OBSERVATION

Conteste son classement en zone A qui lui semble ne pas correspondre aux orientations du PADD en matière de logement

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est identifié au règlement graphique comme un terrain cultivé ou espace non bâti en zone urbaine en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette prescription vise à protéger des secteurs nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces secteurs font ainsi l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité. L'identification de ce secteur dans le bourg de Saint-Romainsur-Cher se justifie par la présence de parcelles agricoles cultivées.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 201	Christophe Martin
DM-58-SR-1	Parcelle (s) AH 72 44 43 45

OBSERVATION

demande classement en zone constructible AH 45 demande suppression servitude gaz

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est isolée en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie à l'article R.151-18 du le code de l'urbanisme ni aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle et son classement en AOC justifie son classement en zone agricole.

Le territoire de l'ex-Communauté de Communes Val de Cher Controis est concerné par la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression faisant l'objet d'une servitude l3 relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit figurer en annexe du PLUi. Le tracé des canalisations et des zones de dangers est ainsi reporté en annexe du présent PLUi.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 224	MARIE CHRISTINE JANVIER
L-39-SR-1	Parcelle (s) AK 45

OBSERVATION

Conteste le classement en zone A et demande que cette parcelle soit constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle et la proximité immédiate de parcelles classées en AOC justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 233	NATHALIE TOURLET
L-48-SR-1	Parcelle (s) ZR 36

OBSERVATION

Conteste le nouveau classement de cette parcelle et demande qu'elle soit constructible.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine et elle n'est pas bâtie. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées et son classement en AOC.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 242	Anonyme
SA-18-SR-1	Parcelle (s) AO 71 AM 117-118- 119-120

OBSERVATION

Conteste le classement de ces parcelles qui ne sont plus constructibles alors qu'elles sont viabilisées et entourées de parcelles construites

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AO71 faisant l'objet de la demande est identifiée au règlement graphique comme un terrain cultivé ou espace non bâti en zone urbaine en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cette prescription vise à protéger des secteurs nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces secteurs font ainsi l'objet d'une interdiction stricte de constructibilité. L'identification de ce secteur dans le bourg de Saint-Romain-sur-Cher se justifie par la présence de parcelles agricoles cultivées. Les parcelles AM 117, 118, 119 et 120 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise.

Par ailleurs, la viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 283	Anonyme
DM-84-SR-1	Parcelle (s) ° 267, 392 section F N° 279 et 278.N° 341, 340, 338, 337, 336, 277

OBSERVATION

Ces parcelles ne sont pas constructibles alors que celles alentour le sont.Pourquoi?

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles F267 et 392 faisant l'objet de la demande sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A de la parcelle F267 répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Le classement en zone N de la parcelle F392 se justifie par le caractère boisé de la parcelle.

Les parcelles F279 et 278 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A des parcelles se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Les parcelles F341, 340,338,337,336 et 277 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A des parcelles répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 303		Anonyme
DM-97-SR-1		Parcelle (s) D271
OBSERVATION		
« Montériou »Voudrait construire une maison sur cette parcelle qui est entourée d'habitations		
R	éponse de la communauté de	e communes
La parcelle faisant l'objet de la demande est classée en UB, elle est donc constructible.		
Avis de la commission d'enquête		
La commission prend acte de cette réponse		

N° REGISTRE 318	MYRIAM DESOLUE
GY-7-SR-1	Parcelle (s) D 3844

OBSERVATION

demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A de la parcelle se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées classées en AOC et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 353	Monsieur ROMAN
CT-32-SR-1	Parcelle (s) AH 361

OBSERVATION

Demande passage de sa parcelle en zone constructible (avis défavorable de la CDPENAF) cette parcelle est située à proximité des silos

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise. Néanmoins l'occupation actuelle de la parcelle pourrait justifier un classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 382	Michel GOUNY
SA-24-SR-1	Parcelle (s) G 684 (AM 168)

OBSERVATION

Parcelles viabilisée, proches d'habitation , rendant problématiques les traitements phytosanitaires demande sa constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. Le classement en zone A de la parcelle se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SAINT ROMAIN

N° REGISTRE 62	MM. FOURRET ET ALLION
DM-11-SR-2	Parcelle (s) ZI 55, 58,59

OBSERVATION

Ces terrains figurent sur le plan en tant que bois , or ils sont cultivés (vignes et cultures) demande reclassement en A

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande ne présentent pas de caractère boisé et sont classées en AOP, elles peuvent donc être classées en A.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 65	François Desloges
DM-13-SR-2	Parcelle (s) ZC 6 et 7 F868 869 870 871

OBSERVATION

parcelles classées en zone naturelle alors quelles sont en zone AOC TOURAINE et nouvellement classées en appellation TOURAINE CHENONCEAUX ;demande classement zone exploitable viticole"

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles ZC 6 et 7 faisant l'objet de la demande se situent dans un contexte agricole et à proximité immédiate de parcelles cultivées. Elles sont également classées en AOC. Elles peuvent donc être classées en zone agricole.

La référence cadastrale communiquée ne correspond à l'observation, la Collectivité n'a pas été en mesure d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

SAINT ROMAIN

Autre changement de zonage

SAINT ROMAIN Autre changement de zonage

N° REGISTRE 195	FLORENT LIMET
DM-53-SR-2	Parcelle (s) N° 30-32-34-38-40,

OBSERVATION

Désire acheter ces parcelles pour implanter son activité et demande à ce titre qu'elles soient classées en zone d'activité. En fait elles sont en en Ai* sauf les parcelles sauf les parcelles 38 et 40.

Réponse de la communauté de communes

Les STECAL "Ai" correspondent aux activités économiques existantes en contexte agricole susceptibles de se développer au cours des 10 prochaines années. Ils ont été délimités à partir des périmètres de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. Sans projet d'extension à court terme, les parcelles concernées ne peuvent être classées en Ai. Dans l'hypothèse d'un projet d'activités économiques sur ces parcelles, il pourra être envisageable de mettre en place une procédure d'évolution du PLUi. Les porteurs de projet peuvent communiquer des éléments justifiant un état d'avancement suffisant du projet à la CCV2C.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

BOISSIER
Parcelle (s) voir plan OBS 358

OBSERVATION

Demande la possibilité de construire un hangar de 150m² sur le fond de ses terrains car s'il le construisait sur la partie constructible ledit hangar serait visible de la voie et son aspect créérait une dysharmonie avec les autres maisons (cf plan OBS 358)

Réponse de la communauté de communes

La limite de la zone constructible pourrait être aligné sur les annexes existantes.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

SAINT ROMAIN Autre changement de zonage

N° REGISTRE 368	Michel TROTTIGNON
L-63-SR-2	Parcelle (s) ZS 13,35,36

OBSERVATION

Demande que ces parcelles qui jouxtent la zone d'activité de Saint Romain soient intégrées à cette dernière.

Réponse de la communauté de communes

Les STECAL "Ai" correspondent aux activités économiques existantes en contexte agricole susceptibles de se développer au cours des 10 prochaines années. Ils ont été délimités à partir des périmètres de l'existant en intégrant les projets d'extension connus.

Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. Sans projet d'extension à court terme, les parcelles concernées ne peuvent être classées en Ai. Dans l'hypothèse d'un projet d'activités économiques sur ces parcelles, il pourra être envisageable de mettre en place une procédure d'évolution du PLUi. Les porteurs de projet peuvent communiquer des éléments justifiant un état d'avancement suffisant du projet à la CCV2C.

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont actuellement classées en AOP, ce qui justifie actuellement leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

SASSAY

Classement en zone constructible habitation

SASSAY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 44	PULSATCONTRES
CL-14-SY-1	Parcelle (s) D 739

OBSERVATION

les 3/4 du terrain ne sont plus constructibles aimerait savoir ce qui motive cette décision car acquéreur

Réponse de la communauté de communes

Le zonage de l'enveloppe urbaine sera revu pour tenir compte des constructions existantes

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 134	CLAUDINE PIRES DIEZ
CT-5-SY-1	Parcelle (s) 738

OBSERVATION

désignation imprécise des parcelles demande que la parcelle 738 soit constructible

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en AOP de la parcelle justifie le classement en zone agricole et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 148	DANY DEBOUT
CT-16-SY-1	Parcelle (s) F348 F9

OBSERVATION

Il veut construire un garage atelier de 130m² le classement en zone N de sa parcelle le limite à 50m² il demande un classement adapté à la réalisation de son projet

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisée en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Les parcelles concernées sont encadrées par des parcelles cultivées et elles sont classées en AOC, ce qui justifie leur classement en zone agricole. Ce classement en zone A répond à l'objectif de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 261	Maire de SASSAY
SC-28-SY-1	Parcelle (s) route des Varennes

OBSERVATION

Route des Varennes Le maire réagit car ce secteur est en zone non constructible or la commune avait un programme d'urbanisation pour l'intégration des personnes non sédentaire, compte tenu de la réalité c'était un moyen d'éviter les constructions illégales

Réponse de la communauté de communes

Le secteur faisant l'objet de la demande est localisé au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Les parcelles localisées au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturelle dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre les parcelles et la proximité de parcelles agricoles cultivées justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 263	SYLVIANE TURMEAUX
SC-30-SY-1	Parcelle (s) D 543 541

OBSERVATION

Ces parcelles sont en A et N demande qu'elles soient en U sur une partie

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Les parcelles concernées sont encadrées au sud par des parcelles cultivées, classées en AOC, ce qui justifie leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 274	Laurent PINAULT
DM-75-SY-1	Parcelle (s) 204, 203 et 202

OBSERVATION

constructibles lors de leur achat il y a 20 ans. Le nouveau PLUI ne permet plus d'envisager le moindre projet de construction annexe, la limite de 50 m2 étant trop restrictive. Demande de réétudier le projet afin de laisser ces parcelles constructibles comme avant.

Réponse de la communauté de communes

La référence cadastrale communiquée ne correspond pas à l'observation, la Collectivité n'a pas été en mesure d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 295	STEPHANE LECLERCQ
DM-88-SY-1	Parcelle (s) 850188

OBSERVATION

Terrains viabilisés et clos qui ne sont plus constructibles, ils comptaient sur le produit de la vente pour fiancer les études de leurs enfants (4) demandent le classement en zone constructible.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées au sein d'un écart isolé en contexte agricole et naturel, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Les parcelles localisées au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturelle dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 314	Paul Veran
DM-103-SY-1	Parcelle (s) 207,208,209,210

OBSERVATION

Demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

Les références cadastrales communiquées ne correspondent pas à l'observation, la Collectivité n'a pas été en mesure d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 357	Alain VITRY
CT-36-SY-1	Parcelle (s) 829 296 sortie NE du Bourg

OBSERVATION

Demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objets de la demande sont situées entre la zone urbaine de la commune de Sassay et une habitation isolée en contexte agricole. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SASSAY

N° REGISTRE 260	Mairie de SASSAY
SC-27-SY-2	

OBSERVATION

OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'URBANISME CONCERNANT LE PLUI Lieu~dit << Le Taquet »: Réduire de moitié la zone AU. En effet le bas de terrain est trés humide et remettre en zone A la parcelle 672 : un hangar est déjà construit sur cette parcelle. Route du Clouseau : Pourquoi ne pas mettre en zone 2AU une bande de la parcelle 372 comme elle figurait au 1er arrêt du projet ?- Aprés le 1*' arrêt de projet, il a été supprimé les parcelles 541 et 543. Ces parcelles constructibles auparavant disposent de tous les réseaux et restent proche du Bourg. La proximité d'une exploitation agricole orientée vers le secteur sud du bourg et séparée par une route, ne pose pas de probléme particulier. Ne peut-on pas laisser une partie de ces parcelles ainsi que les parcelles 346 et 10 en zone UB ? Route de Soings : une partie des parcelles 829, 296 et 292 disposent elles aussi de tous les réseaux. Elles pourraient être gardées en zone UB également. Dans ce nouveau projet, la commune n'a plus de STECAL !!!

Réponse de la communauté de communes

L'absence de référence cadastrale ne permet pas à la Collectivité d'analyser la demande.

Le classement des parcelles en zone AU répond à la vision du développement du territoire projeté pour les dix prochaines années au regard de la structure territoriale actuelle du territoire. Une étude multicritères des secteurs proposés a été menée de façon à éclairer le choix des élus. Le choix de classement de ces parcelles a été réalisé, notamment, au regard d'enjeux urbains, paysagers, agricoles, environnementaux, lié aux risques, réseaux, fonciers. Par ailleurs, le bureau d'études en environnement Biotope a réalisé une étude des incidences des zones AU sur l'environnement dans le cadre de l'Evaluation Environnementale et une étude de terrain "zones humides" a été réalisée sur tous les sites soumis à OAP. Aucune zone humide n'a été identifiée. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements.

Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. La délimitation de STECAL en zone A et N est une possibilité mais en aucun cas il n'y a une obligation pour les communes d'avoir un ou plusieurs STECAL définis sur leur territoire. Les STECAL sont la conséquence d'une urbanisation historiquement diffuse au sein de la zone agricole. Les différentes typologies de STECAL retenues au sein du PLUi ont vocation à reconnaître des cas particuliers correspondant à des secteurs d'habitat, d'équipement, d'activités économiques et touristiques isolées en contexte agricole ou naturel. De façon à limiter les droits à construire au sein des STECAL, les typologies de STECAL ont été définies précisément

afin de n'autoriser que les destinations de constructions limitées aux besoins identifiés. Les contours des secteurs ont été définis au plus près des constructions et des projets identifiés sur le territoire.

Avis de la commission d'enquête

SASSAY Autre changement de zonage

N° REGISTRE 356	Alain VITRY
CT-35-SY-2	Parcelle (s) OAP SY

OBSERVATION

Le terrain de l'OAP a une forme qui pourrait être corrigée car le fond du terrain est proche d'un fossé. Il serait plus judicieux de le pivoter d'un quart de tour en longeant la voie.

Réponse de la communauté de communes

Le contenu de l'OAP prend en compte l'existence du fossé et prévoit un recul des constructions afin de garantir sa préservation.

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

SASSAY

N° REGISTRE 6	Isabelle PANGAULT
DM-3-SY-7	Parcelle (s) C41

OBSERVATION

Question sur la notion de long terme dans les zones à urbaniser et quels sont les éléments déclencheurs

Réponse de la communauté de communes

En application de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ont donc été classés en zone 2 AU les secteurs d'extension qui ne disposaient pas d'équipements publics en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Aussi, la zone est fermée à l'urbanisation et nécessitera une modification ou révision du PLUi pour être ouverte à l'urbanisation.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 321		Paul Veran	
GY-10-SY-7			
	OBSERVATION		
"Observation non interp	"Observation non interprétable"		
R	éponse de la communauté d	e communes	
Sans objet			
	Avis de la commission d'	enquête	
La commission prend a	cte de cette réponse		

SEIGY

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 35	Hervé BOULET
DM-4-SE-1	Parcelle (s) D1468 et D 1470

OBSERVATION

Classées en zone A A long terme (5 à 10 ans), envisage de déposer une demande d'autorisation afin de faire une extension de la maison. Il voudrait que ses parcelles dépendent d'un zonage qui lui permette d'envisager de concrétiser ses projets.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées au sein d'un écart isolé en contexte agricole et naturel, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le classement en zone A de la parcelle D1468 répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace. La parcelle D1470 présente un caractère boisé justifiant son classement en zone naturelle. Aussi, les principes de constructibilité sont contraints dans les zones A et N. En application du règlement écrit du PLUi, seront autorisées les extensions mesurées de constructions à usage d'habitation existantes sous réserve d'être inférieures à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLUi, dans la limite de 50m² maximum.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 70	REMI F	IERRETTE MANDARD
SA-6-SE-1	Parcelle	e (s) B 475

OBSERVATION

S'interroge sur la mention de patrimoine paysager à protéger, ne voit pas à quoi correspond cette mention qui lui semble abusivement attribuée et demande un classement U

Réponse de la communauté de communes

Sans objet. Aucune élément de patrimoine paysager à protéger n'apparaît sur cette parcelle sur le zonage.

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A de la parcelle répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 166	Marie-France CARRE
CL-27-SE-1	Parcelle (s) D 1111

OBSERVATION

A un projet de construction sur ce terrain qui accueille déjà la maison de sa mère . Ce terrain est en zone N

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole et naturel, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. La parcelle est encadrée de parcelles boisées, ce qui justifie son caractère boisé.

La zone N vise à protéger les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. En conséquence, le développement de l'urbanisation est fortement contraint. Aucune nouvelle construction à destination d'habitat n'est autorisée en zone N.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 167	Paul Legrand
CL-28-SE-1	

OBSERVATION

Envisage de construire pour s'installer à SEIGY, le terrain est en A avec une toute petite partie en UB; Il propose une implantation lui semblant compatible en zone A à la lisère de la zone UB

Réponse de la communauté de communes

La limite de la zone urbaine pourrait être revue dans l'alignement des limites parcellaires des parcelles 958 et 959.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 204	Joël GAUTHIER
DM-59-SE-1	Parcelle (s) E 1045 et 1072

OBSERVATION

demande que ces parcelles entourées d'habitations de tous côtés et à proximité du tout à l'égout, de l'électricité, du téléphone et de l'eau courante redeviennent constructibles

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise. Les parcelles sont classées en AOC, ce qui justifie leur classement en A.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SEIGY

N° REGISTRE 27	LUDOVIC BONVALLET
SA-2-SE-2	Parcelle (s) Stecal Nlc 461-33-32-463-506-43-44-404

OBSERVATION

propriétaire du terrain de camping faisant l'objet d'un classement en STECAL NIc Le terrain est composé des parcelles 461-33-32-463-506-43-44-404 les parcelles 463-504 font partie du terrain de camping et exploitées comme telles mais ne sont aps incluses dans le STECAL, il prévoit d'étendre son activité en incluant les parcelles 44-43-404 dans le STECAL

Réponse de la communauté de communes

Les STECAL "NIc" recouvrent les sites de campings et terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel susceptibles de faire l'objet d'évolution au cours des dix prochaines années. Ils ont été délimités au regard des périmètres existants et des projets connus. Aussi, les parcelles 463 et 506 sont à inclure dans l'enveloppe du STECAL NIc.

Avis de la commission d'enquête

Contribution-observation sur les zones inondables

SEIGY

N° REGISTRE 18	Dr Benoit LEBLANC
CL-4-SE-5	Parcelle (s) 428

OBSERVATION

Cabinet vétérinaire en activité sur cet ensemble demande pourquoi elle est classée en zone inondable et naturelle"C'est pourquoi je vous demande de classer la parcelle 428 en zone UB, comme elle l'était auparavant, sinon comme le précise le projet de nouveau PLUI,nje n'aurai plus le droit d'exercer une activité de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle"

Réponse de la communauté de communes

Le PLUi reporte au règlement graphique l'enveloppe de pré-localisation des zones humides de forte potentialité du SAGE Cher Aval. Le règlement écrit dispose qu'en cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une enveloppe de forte ou de très forte probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Cher Aval, il sera demandé de vérifier la présence de zones humides et qu'en cas de zone humide avérée, les dispositions évoquées précédemment devront s'appliquer. En conséquence, la parcelle qui fait l'objet de la demande est classée en zone N. Ce classement dans le PLUi ne s'oppose pas à la prestation de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle.

Avis de la commission d'enquête

SEIGY Contribution-observation sur les zones inondables

N° REGISTRE 76	Anonyme
DM-17-SE-5	

OBSERVATION

SEIGY le centre bourg, est entouré de collines de plus en plus déboisées (d'ou accentuation de la force des ruissellements de pluie vers le ruisseau en contrebas, qui réagit de plus en plus souvent et de plus en plus fortement aux intempéries). Si le PLUI est validé, avec notamment une augmentation de la bétonisation densifiée des sols, cela va augmenter le risque majeur d'inondation (déjà subie en 2016) Demande de ne pas densifier le bourg

Réponse de la communauté de communes

Le risque de débordement et de ruissellement est pris en compte par le report des PPRI, des AZI et des zones inondables selon connaissance communale sur le règlement graphique et le rappel ou la mise en place de prescriptions associées assurant la limitation de l'exposition au risque. La préservation de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique passe par la mise en place de % de végétalisation et/ou non imperméabilisation en zones UB et UH ainsi qu'au sein des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue. Les espaces naturels constitutifs des coeurs de biodiversité sont protégés de toute urbanisation.

Avis de la commission d'enquête

SEIGY Contribution-observation à caractère environnemental

N° REGISTRE 71	RE	MI PIERRETTE MANDARD
SA-7-SE-6	Par	rcelle (s) B 474

OBSERVATION

S'interroge sur la présence d'une zone humide figurant sur le plan."

Réponse de la communauté de communes

Le PLUi reporte au règlement graphique l'enveloppe de pré-localisation des zones humides de forte potentialité du SAGE Cher Aval. En cas d'identification de zones humides avérées dans le cadre de la mise en application du PLUi, le règlement écrit intègre des dispositions visant à assurer leur préservation. La prise en compte renforcée des zones humides du territoire dans le PLUi répond à l'objectif du PADD de préserver les espaces naturels clés du territoire participant à son identité.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 19	GAEL FOUQUEREAU
CL-5-SE-7	Parcelle (s) E 398

OBSERVATION

Voudrait construire un logement , a signé le compromis de vente.mais la parcelle n'est plus constructible.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est isolée en contexte agricole et naturel et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie à l'article R.151-18 du le code de l'urbanisme, ni aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle justifie son classement en zone agricole et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

SEIGY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 189	MAIRIE DE SEIGY
CL-29-SE-7	

OBSERVATION

SEIGY Erreur sur la listes des parcelles du camping Erreur sur parcelle C620 il faudrait que cette parcelle passe en zone naturelle et que le 2ème bâtiment (voir plans ci-joints) soit reconnu comme grange. La parcelle A 957 partie en zone Ub (un chemin d'accès une légère bande) et en grande partie en zone agricole. Il y a un projet de construction d'une maison d'habitation d'environ 150m² (voir plans joints). Les plans concernant deux implantations de la maison on souhaite que l'implantation n°2 de la maison soit pris en compte pour repousser la limite de la zone constructible Ub afin de permettre au propriétaire de profiter de ce terrain.

Réponse de la communauté de communes

Les STECAL "NIc" recouvrent les sites de campings et terrains résidentiels de loisirs existants en contexte naturel susceptibles de faire l'objet d'évolution au cours des dix prochaines années. Ils ont été délimités au regard des périmètres existant et des projets connus. Aussi, les parcelles 463 et 506 sont à inclure dans l'enveloppe du STECAL NIc.

Le PLUi reporte au règlement graphique l'enveloppe de pré-localisation des zones humides de forte potentialité du SAGE Cher Aval. En cas d'identification de zones humides avérées dans le cadre de la mise en application du PLUi, le règlement écrit intègre des dispositions visant à assurer leur préservation. La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre les parcelles justifie son classement en zone agricole et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

Si le bâtiment concerné (grange en l'espèce) répond aux critères retenus pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination, il sera identifié au règlement graphique.

Erreur référence cadastrale : Il s'agit surement de la parcelle B 957. La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre la parcelle justifie son classement en zone agricole et répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

SEIGY Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 193	MAIRIE DE SEIGY
CL-32-SE-7	

OBSERVATION

Demande de prise en compte des plans d'alignement de la commune

Réponse de la communauté de communes

Sans objet : pas de rapport avec le PLUi

Avis de la commission d'enquête

Réponse lapidaire, il convient de vérifier que l'absence de ces plans d'alignement dans l'état des servitudes publiques, figurant dans les annexes, ne provient pas d'une erreur matérielle

N° REGISTRE 213	Sylvie et Isabelle HUARD
DM-66-SE-7	Parcelle (s) Parcelle 527 rue de la Grand Chardon

OBSERVATION

Font part de difficultés pour consulter le dossier en mairie de Seigy Contestent et demandent des précisions sur el bornage délimitant les propriétés et emprises publiques , elles demandent une vérification de ces bornages et des précisions sur le plans d'alignement.

Réponse de la communauté de communes

Sans objet : le bornage ne relève pas du PLUi

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

SELLES SUR CHER

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 8	DOMINIQUE AUSSIETTE
SC-1-SC-1	Parcelle (s) ZT 260;261;263;264

OBSERVATION

ces parcelles s'inscrivent dans un ensemble cohérent limité par un fossé en équerre, la rue des Petits Jardins et la rue des Petits Clos. Il demande que à ce que ces parcelles soient constructibles car elles s'inscrivent dans une zone d'habitation et les limitations empêcheraient tout grignotage ultérieur

Réponse de la communauté de communes

Une partie des parcelles fait partie des secteurs d'extensions de la commune de Sellessur-Cher. Les autres parcelles concernées par la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère partiellement boisé de la parcelle à proximité de la Bièvre justifie son classement en zone naturelle

Avis de la commission d'enquête

SELLES SUR CHER Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 30	ANNIE HUMBERT
GY-1-SC-1	Parcelle (s) ZM 120

OBSERVATION

Selles sur Cher demande classement en zone constructible parcelle ZM 120

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZM120 est localisée à proximité d'habitations isolées en contexte naturel et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. Le caractère boisé de la parcelle justifie son classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 31	ANNIE HUMBERT
GY-2-SC-1	Parcelle (s) ZH 66

OBSERVATION

demande classement en zone constructible parcelle ZH 66

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZH66 est localisée à proximité d'habitations isolées en contexte naturel et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine tel que définit dans le code de l'urbanisme. Le caractère boisé de la parcelle justifie son classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 40	Valerie MOREUX
CL-13-SC-1	Parcelle (s) AD 7 , 8 , 9 et ZP 117

OBSERVATION

Terrains situés entre des maisons édifiées ou face à des maisons édifiées au moment de l'achat et sur des rues desservies par des équipements publics (eau potable , électricité , assainissement , voirie), le terrain section cadastrée ZP 117 n'est plus en zone constructible aimerait connaître les motifs du classement de ZP 117

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZP117, concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le classement en zone AOC viticole justifie son classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 58	GILBERT GERARD
SC-3-SC-1	Parcelle (s) ZK 33

OBSERVATION

rue de Turpinay conteste le classement en zone non constructible de son terrain qui ne serait pas valorisable sur le plan agricole et situé dans un environnement viabilisé."

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZK33 se situe dans une rupture d'urbanisation du village de Turpinay. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente (cf diagnostic), les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. En cohérence avec le PADD, le classement en Agricole est justifié par le caractère cultivable de la parcelle.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 59	LIONEL DE AGUIAR
SC-4-SC-1	Parcelle (s) AV 7 à AV 23

OBSERVATION

Parcelles classées en N sur le projet et auparavant en 2AU demande qu'elles soient constructibles.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AV7 à 23, concernées par la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère boisée de ces parcelles justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 82	Daniel BRIELLE
DM-23-SC-1	Parcelle (s) YC 107

OBSERVATION

Demande de classement en zone constructible"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle YC107 est localisée à proximité d'habitations diffuses en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définit dans le code de l'urbanisme. Le classement en AOC de la parcelle justifie son classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 96		PATRICK JOINEAU
L-9-SC-1		Parcelle (s) AR 12 13 14
OBSERVATION		
Conteste le classement de ces parcelles en zone non constructible."		

Réponse de la communauté de communes

Le zonage pourrait être revu afin de créer une continuité de la limite de la zone urbaine entre les parcelle 382 et 11. Soumise à l'OAP frange urbaine, cette modification n'entraine pas de création de potentiel ni ne remette en cause le parti d'aménager de la commune.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 100	RODOLPHE M. ET MME CONNIN
L-13-SC-1	Parcelle (s) AV 2 3 4 5

OBSERVATION

Ces parcelles sont partiellement en UB en N et en A.Demande qu'elles soient en UB

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AV2, 3, 4 et 5, concernées par la demande sont partiellement localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère arboré de ces parcelles justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 124	M ET MME GILBERT
SC-9-SC-1	Parcelle (s) ZK 33

OBSERVATION

remise d'une pièce complémentaire au dossier déposé le 21 janvier"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZK33 se situe dans une rupture d'urbanisation du village de Turpinay. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente (cf diagnostic), les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. En cohérence avec le PADD, le classement en Agricole est justifiée par le caractère cultvable de la parcelle.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 125	BERNARD ET VALERIE ARGY
SC-10-SC-1	Parcelle (s) BA 17 18 19 15 22 24 25 28 et BB 76 77 78 79

OBSERVATION

Demande suppression de la servitude sur les parcelles 17 et 18 et le maintien en zone constructible de l'ensemble de ces parcelles au motif qu'elles sont insérées entre des habitations et ne sont pas utilisables en agriculture et ne présentent pas d'enjeu écologique.

Réponse de la communauté de communes

Le maintien de l'emplacement réservé sera soumis à l'avis Commune de SELLES-SUR-CHER. Les parcelles concernées par la demande sont localisées à proximité d'habitations diffuses en contexte agricole/Naturel et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définit dans le code de l'urbanisme, le classement en AOC des parcelles BB 76 77 78 79 justifie leur classement en zone Agricole et le caractère boisé des parcelles BA 17 18 19 15 22 24 25 28 justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 126	CHRISTIAN DELALANDE
SC-11-SC-1	Parcelle (s) AR 1

OBSERVATION

Demande une modification de la limite de constructibilité en alignement avec celle de la parcelle voisine.

Réponse de la communauté de communes

La partie de la parcelle AR1 concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. La proximité immédiate d'espace cultivé justifie son classement en zone Agricole

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 128	JEROME BAILLY
SC-13-SC-1	Parcelle (s) ZM 310 311

OBSERVATION

avait acheté ce terrain il y a 15 ans pour construire 2 maisons dont une qu'il aurait mise en location pour compléter sa future retraite. Le fait qu'ils ne soit plus constructible est pour lui une catastrophe financière, il demande que ces parcelles redeviennent constructibles."

W

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont localisées à proximité d'habitations diffuses en contexte naturel et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définit dans le code de l'urbanisme, le caractère boisé des parcelles justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 173	BRUNO VALERIE M MME MOREUX
L-29-SC-1	Parcelle (s) AD 7-8-9 ZP 117

OBSERVATION

a fait l'objet d'une autre observation"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZP117, concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le classement en zone AOC viticole son classement en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 177	PHILIPPE DOUCET
SC-15-SC-1	Parcelle (s) AP 255

OBSERVATION

demande classement en zone UB"

Réponse de la communauté de communes

Le parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Néanmoins, étant donnée, l'intérêt paysager du site et son ouverture sur le canal de Berry, un classement en zone Naturelle, serait plus cohérent avec le PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 214	Francoise Devulder
CL-39-SC-1	Parcelle (s) E 3234 3235

OBSERVATION

Demande que ces parcelles formant encoche dans une zone UB soient constructibles"

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles concernées par la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère boisé de ces parcelles justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 254	MICKAEL MOISSON
SC-21-SC-1	Parcelle (s) E1243 La Conette

OBSERVATION

La Conette La zone constructible de sa parcelle a été réduite demande que la constructibilité de sa parcelle soit prolongée jusqu'au chemin "

Réponse de la communauté de communes

La partie de la parcelle E1243 concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère boisé du secteur justifie son classement en zone naturelle

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 257	ISABELLE PAUMIER
SC-24-SC-1	Parcelle (s) ZN 43

OBSERVATION

rue Louis et Léon Romieu Parcelle viabilisée mais classée en A , elle comptait sur la vente de ce terrain pour financer le séjour de sa mère en EHPAD

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZN13 est localisée à proximité d'habitations diffuses en contexte naturel et ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définit dans le code de l'urbanisme, le caractère boisé des parcelles justifie leur classement en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

Après visite des lieux la commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 258	M. CANELHAS
SC-25-SC-1	Parcelle (s) E1252 La Conette

OBSERVATION

La Conette La zone constructible de sa parcelle a été réduite demande que la constructibilité de sa parcelle soit prolongée jusqu'au chemin "

Réponse de la communauté de communes

La partie de la parcelle E1242 concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère boisé du secteur justifie son classement en zone naturelle

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 310	MARYSE ET MICHEL PERRIN
L-56-SC-1	Parcelle (s) Bezaine "Les Coulous" 1406

OBSERVATION

demande que ces parcelles soient constructibles

Réponse de la communauté de communes

La parcelleF1406 concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteur d'extension retenus. Le caractère boisé du secteur justifie son classement en zone naturelle

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 352	Monsieur et Madame UDRON
CT-31-SC-1	Parcelle (s) AX 174 175

OBSERVATION

Demande de modifier partiellement la zone constructible repoussant la limite entre zone UB et zone N afin de pouvoir envisager la construction d'annexes

Réponse de la communauté de communes

La construction d'extension et d'annexe à l'habitation est autorisée en zone N, sous réserve d'être à moins de 30 mètre de l'habitation, même si l'habitation est dans une autre zone.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Autre changement de zonage

SELLES SUR CHER

N° REGISTRE 180	25 riverains
SC-18-SC-2	Parcelle (s) AN et ZD

Signataires : LE SOURNE; GILBERT; DEVILLE-CHABOTTE; LAURENT; RIVIERE ; KEIRICISTER ; JUMEAU ; GAIO MARTINS-JORE; HERBET ; TINGOU6MOYSE; RIBAULT ; VIAULT; COUPPE DE KERMADEC. RODRIGUES ; BAMBONE; PLU ; GOLEAU ; BIET. FERRAGU ; LINDENMANN ; MACHADO ; OLIVEIRA ; THOMAS; GUERIN ; FORESTIER

OBSERVATION

Selles sur Cher Zones cadastrales AN et ZD

25 lettres identiques de riverains s'opposent à la création du STECAL au motif entre autres du déboisement que cela engendrera et soulignent le caractère néfaste pour l'accès au futur hôpital

Réponse de la communauté de communes

La création de STECAL Nv permet de répondre au Schéma Départementale d'Accueil des Gens du Voyages, avec lequel le PLUi doit être compatible. Des prescriptions particulières pourront être prises en terme d'emprise au sol et de préservation des éléments de patrimoine naturel afin de prendre en compte les enjeux de préservation du boisement. De plus, l'avancement des réflexions conduit à une meilleures localisation des projets entrainant une baisse de la superficie des STECAL.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

SELLES SUR CHER Autre changement de zonage

N° REGISTRE 379	COMMUNE DE SELLES SUR CHER
SC-35-SC-2	Parcelle (s) Lieu dit les 4 Piliers et lieu dit

OBSERVATION

Courrier demandant la réduction de la zone NV aux 4 Piliers et réduction Av au « Petit Clos et Landes Sud »

Réponse de la communauté de communes

Les STECAL pourront être redimensionnés afin de ternir compte de l'avancement et l'évolution des projets.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Modification du règlement écrit

N° REGISTRE 264	Mairie SELLES SUR CHER
SC-31-SC-3	

OBSERVATION

Demande que le centre-ville ainsi que le quartier du Bourgeau soient dûment répertoriés comme faisant partie intégrante de la protection des linéaires commerciaux en application de Particle L151-16 du Code de l'Urbanisme (cf liste des rues et plans cadastraux). Le règlement du PLUI viendra en appui pour interdire dans ce périmètre les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers l'habitat et permettre a confrario la transformation d'habitations en locaux commerciaux.

Réponse de la communauté de communes

Bien que la demande soit cohérente avec le PADD, il s'agit d'une prescription ayant un fort impact sur le droit de propriété, qui ne peut être intégrée au Plan sans avoir été présenté en enquête publique.

Avis de la commission d'enquête

La commission aimerait une réponse plus ouverte, cette réponse est certes conforme à la réglementation, mais il serait bon lors d'une modification ultérieure du PLUi d'envisager une réponse positive à cette demande.

Contribution-observation à caractère environnemental

N° REGISTRE 378	GEBERIT SERVICE
SC-34-SC-6	Parcelle (s) AN 3-85-86-88-89- 182a-222-223-224

OBSERVATION

Projet d'instauration d'un servitude d'utilité publique en préparation, le propriétaire demande que ces parcelles soient réservées à un usage industriel

Réponse de la communauté de communes

Le site est destinée à une opération de renouvellement urbain nécessaire à la mise en œuvre du PLUi. La demande de classement à usage industriel remettrait en cause la partie d'aménager de la Commune.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 61	NICOLAS SANSON
SC-6-SC -7	

OBSERVATION

Propriétaire de parcelles classées A et N souhaite construire un bâtiment pour ses chevaux. Fera parvenir un dossier.

Réponse de la communauté de communes

Les abris pour animaux sont autorisés sous certaines conditions en zone A et N.

Avis de la commission d'enquête

SELLES SUR CHER Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 122	M. DOUSSAUD
SC-7-SC-7	Parcelle (s) OAP SC 004

OBSERVATION

Le terrain a la forme d'une équerre avec 2 ailes inégales le bras longeant la rue Romieu est construit depuis peu ce qui réduit le terrain dédié à l'OAP. La partie non construite a une surface de 4900m² il convient de revoir el nombre de logements à la baisse.

Réponse de la communauté de communes

La construction existante sera partie intégrante de l'OAP et ne remet pas en cause sa faisabilité.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 129	MME HUMBERT
SC-14-SC-7	Parcelle (s) 290291

OBSERVATION

demandent où en est le projet de jardin partagé et si comme prévu il se fera à distance des limites de propriété.

Réponse de la communauté de communes

Les terrains concernés sont classées en zone Naturelle.

Avis de la commission d'enquête

SELLES SUR CHER Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 265	SONIA YOANN BERENGUER DODU	
SC-32-SC-7	Parcelle (s) Les Grandes Vignes 186-187-188	
OBSERVATION		
Oppositions au projet de PLUi"		
Réponse de la communauté de communes		
Le PLUi permet la mise en œuvre du Projet d'Aménagement de Développement Durable		

du territoire de l'ex-Val de Cher Controis celui-ci étant d'intérêt général.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 266	PATRICK M. MME BERENGUER
SC-33-SC-7	

OBSERVATION

Contestation du PLUi

Réponse de la communauté de communes

Le courrier ne permet pas de la localisation de la demande, ni la nature de celle-ci, ne permettant pas l'analyse de la Communauté.

Avis de la commission d'enquête

SOINGS EN SOLOGNE

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 66	François Vallon
DM-14-SO-1	Parcelle (s) F574 et F1291

OBSERVATION

parcelles route des Péans a la Fromonière Zone A C''est une dent creuse au milieu de construction neuves et anciennes, il y a même des maisons existantes plus loin et accolées aux parcelles demande de passage en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

La notion de "dent creuse" concerne uniquement les parcelles non bâties intégrées aux enveloppes bâties répondant aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Les parcelles localisées en extension des STECAL ou au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturelle dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Or les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine d'un STECAL Habitat. Les STECAL constituent des exceptions aux règles de constructibilité en zones agricoles et naturelles. A ce titre, aucune extension de leur enveloppe urbaine ne peut être admise.

Avis de la commission d'enquête

SOINGS EN SOLOGNE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 228	MARC GODET
L-43-SO-1	Parcelle (s) B 1701-1707 AE 91- 95

OBSERVATION

Demande que ces parcelles deviennent constructible

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles B1701 & B1707 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de Soings-en-Sologne. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées.

Concernant les parcelles AE 91 & AE95, elles sont classées en UB et sont donc constructibles.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 339	Pascal MARIONNET
CT-18-SO-1	Parcelle (s) AD 1 AD 2

OBSERVATION

Demande que ces parcelles à proximité des habitations de faible potentiel agronomique et de taille insuffisante redeviennent constructibles.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine. Elles ne sont pas bâties et ne sont pas encadrées par des parcelles bâties. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A se justifie par la proximité de parcelles agricoles exploitées.

Avis de la commission d'enquête

SOINGS EN SOLOGNE Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 340	Pascal MARIONNET
CT-19-SO-1	Parcelle (s) F879,628,87,85,84

OBSERVATION

Demande que ces parcelles à proximité des habitations de faible potentiel agronomique et de taille insuffisante redeviennent constructibles.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Les parcelles sont cultivées et sont insérées dans un contexte agricole qui justifie leur classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 342	Jacques MARIONNET
CT-21-SO-1	Parcelle (s) 128 (voir plan joint)

OBSERVATION

demande que cette parcelle viabilisée entourée d'habitations et formant dent creuse classée en N passe en UB

Réponse de la communauté de communes

Pour information, la viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La notion de "dent creuse" concerne uniquement les parcelles non bâties intégrées aux enveloppes bâties répondant aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. Les habitations localisées en extension des STECAL ou au sein d'écarts en contexte agricole ou naturel doivent conserver une vocation agricole et naturel dans un souci de modération de la consommation d'espaces et de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SOINGS EN SOLOGNE

N° REGISTRE 245	CHARLY RAVENELLE
SA-21-SO-2	Parcelle (s) D 1190

OBSERVATION

Depuis 40 ans cette parcelle n'est plus exploitée et accueille des camping caristes en visite oenologique, le repreneur de l'exploitation viticole envisage un projet oenotouristique (hébergement en cabanes, aire de jeux pour enfants) Demande classement de la parcelle en At*

Réponse de la communauté de communes

Les projets de diversification de l'activité agricole et de développement de l'oenotourisme doivent en effet faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général. Par ailleurs, ce type de zonage étant constitutif d'une exception aux règles de constructibilité en zone agricole et naturelle, il doit impérativement être justifié par un projet abouti. La parcelle ne pourra être classée en secteur At que sous réserve que le porteur de projet apporte les éléments justifiant l'existence d'un projet abouti.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

SOINGS EN SOLOGNE Autre changement de zonage

N° REGISTRE 256	Monsieur BIETTE
SC-23-SO-2	Parcelle (s) Champdilly 1790

OBSERVATION

Demande que le règlement lui permettre dans le cadre de son activité de viticulteur de pouvoir installer sur son terrain des gîtes sous forme de chalet ou de mobil-home

Réponse de la communauté de communes

Pas de section cadastrale.

Les projets touristiques de diversification de l'activité agricole et de développement de l'oenotourisme doivent faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général. Par ailleurs, ce type de zonage étant constitutif d'une exception aux règles de constructibilité en zone agricole et naturelle, il doit impérativement être justifié par un projet abouti. Le secteur ne pourra être classé en STECAL dans le PLUi que sous réserve que les porteurs de projet apportent des éléments justifiant un état d'avancement suffisant du projet. Si tel est le cas, les porteurs de projet doivent communiquer leurs éléments à la CCV2C pour un classement éventuel.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

N° REGISTRE 281	MAIRE DE SOINGS
DM-82-SO-2	Parcelle (s) AE 63 64 66

OBSERVATION

Reclasser en A la partie nord de ces parcelles prévues en AU

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et sont encadrées de parcelles bâties. Le classement de ces parcelles en zone AU répond à la vision du développement du territoire projeté pour les dix prochaines années au regard de la structure territoriale actuelle du territoire. Une étude multicritères des secteurs proposés a été menée de façon à éclairer le choix des élus. Le choix de classement de ces parcelles a été réalisé, notamment, au regard d'enjeux urbains, paysagers, agricoles, environnementaux, lié aux risques, réseaux, fonciers.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

SOINGS EN SOLOGNE

N° REGISTRE 341	Pascal MARIONNET
CT-20-SO-2	Parcelle (s) B 1481,1483

OBSERVATION

Demande que ces parcelles à proximité des habitations et viabilisées , à faible potentiel agronomique et de taille insuffisante soient classées en zone UI

Réponse de la communauté de communes

La zone UI correspond à des secteurs urbains accueillant les activités économiques diverses d'intérêt local ou intercommunal. Lors de l'élaboration du PLUi, ont été classées en zone UI les zones économiques existantes et les zones économiques en projet existants ou futurs. En outre, la zone AUI est destinée à accueillir à court terme de nouvelles activités économiques. Dans le PADD, une des orientations vise à favoriser l'implantation des moyennes et grandes entreprises génératrices d'emplois et de flux dans les 3 pôles du territoire ou à proximité des 2 échangeurs d'autoroutes ou des gares.

Sans projet d'extension à court terme, les parcelles concernées ne peuvent être classées en zone UI ou AUI. Dans l'hypothèse d'un projet d'activités économiques sur ces parcelles, il pourra être envisageable de mettre en place une procédure d'évolution du PLUi. Les porteurs de projet peuvent communiquer des éléments justifiant un état d'avancement suffisant du projet à la CCV2C.

Avis de la commission d'enquête

Contribution-observation sur les projets d'OAP

SOINGS EN SOLOGNE

N° REGISTRE 142	PATRICE DESLOGES
CT-13-SO-4	Parcelle (s) OAP SO 002

OBSERVATION

demande de modifier le projet de PLUi pour ce secteur afin d'abandonner cette Orientation d'Aménagement et de Programmation pour rendre ànnouveau possible la seule construction sur les zones UB

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et sont encadrées de parcelles bâties. Le classement de ces parcelles en zone AU répond à la vision du développement du territoire projeté pour les dix prochaines années au regard de la structure territoriale actuelle du territoire. Une étude multicritères des secteurs proposés a été menée de façon à éclairer le choix des élus. Le choix de classement de ces parcelles a été réalisé, notamment, au regard d'enjeux urbains, paysagers, agricoles, environnementaux, lié aux risques, réseaux, fonciers.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Contribution-observation sur les zones inondables

N° REGISTRE 79	Jérôme Drouot
DM-20-SO-5	

OBSERVATION

Attire l'attention sur des parcelle en zone AU qui seraient inondées tous les ans , il manque le nom de la commune concernée

Réponse de la communauté de communes

Les enjeux liés au risque d'inondation ont été pris en compte lors de la délimitation des secteurs d'extensions (AU).

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

SOINGS EN SOLOGNE

N° REGISTRE 259	FRANCOIS ROUMIER
SC-26-SO-7	Parcelle (s) 353-534-770-350- 351-352-532-603-770-597-599- 601-604-358
C	DBSERVATION
Vérifie le classement en zone agricole et son habitation après démolition d'u	e de ces parcelles voudrait construire une bergerie ne grange.
Réponse de la	communauté de communes
Pas de section cadastrale. Sans objet.	
Avis de la	commission d'enquête
La commission prend acte de cette ré	éponse

THENAY

Classement en zone constructible habitation

THENAY Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 168	CHRISTIANE GABILLET
L-24-TH-1	Parcelle (s) ZM57

OBSERVATION

Parcelle en A trop petite pour agriculture demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée au sein d'un écart isolé en contexte agricole, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone urbaine et ne répondant pas aux critères des STECAL habitat. Le contexte agricole au sein duquel s'intègre les parcelles et la proximité de parcelles agricoles cultivées justifie son classement en zone agricole.

La zone A a vocation à pérenniser le développement de l'activité agricole sur le territoire. A ce titre, le développement de l'urbanisation est fortement contraint (cf règlement écrit - destinations et sous-destinations autorisées).

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 231	INDIVISION CHENE
L-46-TH-1	Parcelle (s) AL 15 AL 16 AL 148

OBSERVATION

Pour les 2 premières parcelles a payé à la demande du maire 4 raccordements aux réseaux (8000 €) en 2014 alors qu'elles sont inconstructibles dorénavant . La parcelle AL 148 qui était jusqu'alors constructible ne l'est plus

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AL 15 & AL 16 faisant l'objet de la demande sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine et elles ne sont pas bâties. La viabilisation des parcelles n'est pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité des parcelles. La commune dispose de suffisamment de surfaces en extension pour répondre à son besoin en logements. L'intégration de ces parcelles en zone UB contribuerait à augmenter la consommation d'espaces agricoles et naturels et à favoriser un développement linéaire. Par ailleurs, la proximité de parcelles cultivées justifie le classement en zone A. La parcelle AL 148 faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités

proximité de parcelles cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole. Avis de la commission d'enquête

disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle concernée est insérée dans un contexte agricole et située à

N° REGISTRE 302	Anonyme
DM-96-TH-1	Parcelle (s) ZE-387 et ZE-135

OBSERVATION

(Hameau des Phages) Demande que ces parcelles acquises en 2006 au prix du terrain à bâtir redeviennent constructibles (elles sont en zone N)

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine (distance supérieure à 100 mètre de la construction la plus proche). Elles ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont isolées en contexte agricole et naturel et présentent un caractère boisé justifiant leur classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 323	noelle- claude poulin
DM-105-TH-1	Parcelle (s) AX 86

OBSERVATION

Demande de constructibilité sur l'ensemble de la parcelle

Réponse de la communauté de communes

La référence cadastrale communiquée ne correspond pas à l'observation, la Collectivité n'a pas été en mesure d'analyser la demande.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 349	Madame TOUPET
CT-28-TH-1	Parcelle (s) ZP 58 ZP 21

OBSERVATION

Leur parcelle a été divisée en 2, la parcelle sur laquelle est consruiite leur maison est en UB et la parcelle adjacente est en A ils demandent un classement UB pour l'ensemble des 2 parcelles.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle ZP 21 faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. La parcelle concernée est insérée dans un contexte agricole et située à proximité de parcelles cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 350	Madame HALLERY
CT-29-TH-1	Parcelle (s) AX 36 AX 37

OBSERVATION

La parcelle AX 36 est en UB demande que la parcelle AX 37 qui est adjacente et classée en A passe en UB

Réponse de la communauté de communes

La parcelle AX37 faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le classement en zone A de la parcelle répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 367	Elodie HERBELIN
L-62-TH-1	Parcelle (s) ZE 387, ZE 135

OBSERVATION

Hameau des Phages demande constructibilité de ces parcelles (zone N)

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine (distance supérieure à 100 mètre de la construction la plus proche). Elles ne répondent pas aux caractéristiques de la zone urbaine telle que définie par l'article R.151-18 du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont isolées en contexte agricole et naturel et présentent un caractère boisé justifiant leur classement en zone naturelle.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Autre changement de zonage

N° REGISTRE 328		Cédric ROBERT
DM-109-TH-2		Parcelle (s) Les Phages 351
	•	•

OBSERVATION

Projet touristique projet touristique sur la parcelle 351 (parcelle constructible achetée 35 000 € en 2013).3 gîtes équestres de 30 m2 avec 1 abri pour les chevaux

Réponse de la communauté de communes

Les projets d'hébergement de type touristique doivent faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général. Par ailleurs, ce type de zonage étant constitutif d'une exception aux règles de constructibilité en zone agricole et naturelle, il doit impérativement être justifié par un projet abouti. La parcelle ne pourra être classée en STECAL que sous réserve que le porteur de projet apporte les éléments justifiant l'existence d'un projet abouti.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

THENAY Autre changement de zonage

N° REGISTRE 337	Ribeiro Valerie
CL-54-TH-2	Parcelle (s) 351 352 Les Phages 10 route de Feings

OBSERVATION

THENAY 351 et 352 situées au 10 route de Feings Lieu dit Phages Projet touristique sur la parcelle 351 (parcelle constructible achetée 35 000 € en 2013). Veulent construire 3 gîtes équestres de 30 m2 avec 1 abri pour les chevaux

Réponse de la communauté de communes

Les projets d'hébergement de type touristique doivent faire l'objet d'un STECAL à titre exceptionnel justifié par un motif d'intérêt général. Par ailleurs, ce type de zonage étant constitutif d'une exception aux règles de constructibilité en zone agricole et naturelle, il doit impérativement être justifié par un projet abouti. La parcelle ne pourra être classée en STECAL que sous réserve que le porteur de projet apporte les éléments justifiant l'existence d'un projet abouti.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

THESEE

Classement en zone constructible habitation

N° REGISTRE 11	JEAN-CLAUDE ET MARC JANVIER
TS-2-TS-1	Parcelle (s) AW 38 39 et 41

OBSERVATION

Ces parcelles sont en friche depuis 30 ans et ne sont pas exploitables , demande constructibilité

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine de THESEE. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 12	Marc et Jean-Claude JANVIER
TS-3-TS-1	Parcelle (s) AX 123-126

OBSERVATION

demandent que ces parcelles classées en A devient constructibles et proposent ques les parcelles 120-113-124 passent en A

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles AX126 et 123 sont cultivées et classées en zone AOC, leur classement en zone Agricole est justifié. Les parcelles 120-113 et 124 sont également classées en A. La communauté suppose qu'il y a une erreur dans les réferences cadastrales, et qu'il s'agit des parcelles AX 126 et 123 : La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD. De plus l'analyse précise de ce secteur amène à reconsidérer le classement dans ce secteur en zone Agricole.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 13	Michel et Jéromes GALLARD et ROUSSELET
TS-4-TS-1	Parcelle (s) BC 40 BC 60-61-65

OBSERVATION

THESEE BC 40 Mr ROUSSELET BC60- 61 -65 Mr GAILLARD Ces parcelles étaient constructibles jusqu'à 65 m du bord de la route elles sont placées en zone A; Il demandent qu'elles restent constructibles car ces terrains sont à proximité du bourg , desservis par les réseaux et l'autre côté de la rue est constitué d'habitations

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles BC60-61-65 faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine de THESEE. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD. Le classement en zone AOC justifie le zonage Agricole. La parcelle BC40 est classée en zone UB : communauté suppose qu'il y a une erreur dans les réferences cadastrales, mais les éléments fournis ne permettent pas de faire une autre analyse de la demande.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 14	Michel GAILLARD
TS-5-TS-1	Parcelle (s) AB 205

OBSERVATION

Vigne ayant vocation à être arrachée car il est difficile de la traiter en raison de sa proximité avec des habitations.

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine de THESEE. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD. Le classement en zone AOC et la présence de vigne justifie le zonage Agricole.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 46	Bannier Hubert
CL-16-TS-1	Parcelle (s) AB 149,AB 365

OBSERVATION

AB 149 surface 1787 m² AB 365 surface 1532 m² Aimerait que ces parcelles desservies en bordure de route par adduction d'eau, EDF, assainissement et Téléphone soient classées en Zone UB. Ces parcelles situées entre des maisons poseraient des problèmes pour le traitement en raison des nouvelles normes de l'environnement.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont situées à proximité d'habitations isolées en contexte agricole et de bâtiments d'exploitations agricole, ne répondant pas à la définition de la zone urbaine du code de l'urbanisme. De plus, l'étude de ce secteur amène à modifié l'identification des bâtiment pouvant changer de destination de ce secteur, certains ne répondant pas aux critères définit pour l'élaboration du PLUi

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 47	Bannier Hubert
CL-17-TS-1	Parcelle (s) ZM 164 ZM 165

OBSERVATION

THESEE ZM 164 surface 1226 m2 ZM 165 surface 50 m² Aimerait que ces parcelles desservies en bordure de route par adduction d'eau, EDF, assainissement et Téléphone soient classées en Zone UB. Ces parcelles situées entre des maisons poseraient des problèmes pour le traitement en raison des nouvelles normes de l'environnement.

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande ne sont pas localisables d'après cadastre.gouv. Les éléments fournies ne permettent pas d'en faire une analyse.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 150	GERARD CHABAULT
L-19-TD-1	Parcelle (s) AX 474 AX 477

OBSERVATION

Le terrain est desservi par le tout à l'égout, adduction d'eau, réseau électrique et teléphonique, Demande reclassement en zone constructible

Réponse de la communauté de communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande sont localisées en extension de l'enveloppe urbaine de THESEE. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

N° REGISTRE 169	JEAN-PIERRE HERBELIN
L-25-TS-1	Parcelle (s) AX 316

OBSERVATION

Demande CU pour construction d'une maison la parcelle est en zone A"

Réponse de la communauté de communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine de THESEE. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. L'urbanisation de ce secteur serait considéré comme de l'extension non compatible avec les orientations du PADD.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

N° REGISTRE 383	Annie BLANCHET
TS-18-TS-1	Parcelle (s) AV 217

OBSERVATION

Demande que la parcelle AV 217 soit non constructible car il y a des caves au sol

Réponse de la communauté de communes

La présence de caves dans le secteur et la faible densité de construction pourront entrainer un changement de classement du secteur de CHAULLION - LA BOUGUONNETIERE en cohérence avec les observations du Préfet.

Avis de la commission d'enquête

Autre changement de zonage

THESEE

N° REGISTRE 63	BRUNO CADORET
TS-Non traité-TS-2	Parcelle (s) AY 362-363-3 64-366-367

OBSERVATION

Sa maison est implantée sur une de ces parcelles . Il demande la mise à jour des n°s de parcelles. Demande que la limite de la zone UB soit rectifiée de manière à ce qu'elle suive les limites de propriété pour englober la totalité des parcelles 363 et 364, ainsi que soit repositionné l'emplacement réservé (passage d'eau en vert sur le plan)

Réponse de la communauté de communes

Le cadastre sera mis à jour avant l'approbation. Les ajustements de zonage demandés et justifiés pourront être effectué.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Contribution-observation à caractère environnemental

N° REGISTRE 240	THIERRY TROUSSELET
SA-16-TS-6	

OBSERVATION

Conteste la future zone d'activité de la commune de Thésée qui favorise l'artificialisation des sols alors que son exploitation agricole est partiellement inondable. Il demande si cette zone ne peut pas être déplacé d'un kilomètre au bout du giratoire de l'autoroute

Réponse de la communauté de communes

Le secteur n'a pas obtenu la dérogation au principe d'urbanisation limité du Préfet. La Communauté ne pourra pas classer ce secteur en zone Ui pour l'approbation.

Avis de la commission d'enquête

Autre Contribution-observation

THESEE

N° REGISTRE 153	JEAN PIERRE BARON
L-22-TS-7	Parcelle (s) AV 10 12 247

OBSERVATION

demande que ces parcelles ne soient plus constructibles car elles sont sur des cavités

Réponse de la communauté de communes

La présence de caves dans le secteur et la faible densité de construction pourront enctrainer un changement de classement du secteur de CHAULLION - LA BOUGUONNETIERE en cohérence avec les observations du Préfet.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 185		MME SANDRE
TS-15-TS-7		Parcelle (s) AX 331
OBSERVATION		
Il y a une construction sur cette parcelle souhaiterait que le plan soit mis à jour		
Réponse de la communauté de communes		
Le cadastre sera mis à jour avant l'approbation.		
Avis de la commission d'enquête		
La commission prend acte de cette réponse		

Toutes communes

Autre changement de zonage

N° REGISTRE 158	Anonyme
DM-45-GE-2	

OBSERVATION

Classer toutes les parcelles en zone agricole interdit à l agriculteur qui dispose d un terrain privatif non cultivé d y établir un gîte ou même dans son lieu d habitation, alors que cela qui lui permettrait de combler les mauvaises récoltes par un revenu complémentaire en lien avec son activité agricole

Réponse de la communauté de communes

Les règles applicables en zone agricole répondent à un objectif de limitation du mitage des espaces agricoles et naturels et de préservation de l'activité agricole en limitant l'implantation de tiers à proximité des parcelles cultivées et des exploitations agricoles.

Avis de la commission d'enquête

La commission appuie cette réponse et en confirme le bien fondé

Contribution-observation à caractère environnemental

Toutes communes

N° REGISTRE 198	MAIRIE DE CHATILLON SUR CHER
CL-34-GE-6	

OBSERVATION

PARC PHOVOLTAIQUE Ce projet s'étend sur 32,33 ha (zone clôturée) sur les communes de Méhers, Chémery et Chatillon-surCher

Demande des dérogations importantes dans les secteur Nenr ou Npv en ce qui concerne les enjeux environnementaux pour pouvoir implanter ces panneaux (32,33 ha)

Réponse de la communauté de communes

Un projet de parc photovoltaïque a été identifié en STECAL Nenr afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques, les autres projets ne justifiaient pas d'un été d'avancement suffisant permettant leur intégration au PLUi. Dans tous les cas, les projets futurs pourront faire l'objet de procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre leur réalisation.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

N° REGISTRE 250	EDF RENOUVELABLES
CM-6-GE-6	

OBSERVATION

"CHEMERY MEHERS CHATILLON SUR CHER Demande d'adaptation du PLUI aux contraints du projet de centrale photovoltaïque sur 32,33 ha"

Réponse de la communauté de communes

Un projet de parc photovoltaïque a été identifié en STECAL Nenr afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques, les autres projets ne justifiaient pas d'un été d'avancement suffisant permettant leur intégration au PLUi. Dans tous les cas, les projets futurs pourront faire l'objet de procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre leur réalisation.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 7	PATRICK VAUVY
SA-0-GE-7	

OBSERVATION

PARC PHOVOLTAIQUE Ce projet s'étend sur 32,33 ha (zone clôturée) sur les communes de Méhers, Chémery et Chatillon-surCher

Demande des dérogations importantes dans les secteur Nenr ou Npv en ce qui concerne les enjeux environnementaux pour pouvoir implanter ces panneaux (32,33 ha)

Réponse de la communauté de communes

Un projet de parc photovoltaïque a été identifié en STECAL Nenr afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques, les autres projets ne justifiaient pas d'un été d'avancement suffisant permettant leur intégration au PLUi. Dans tous les cas, les projets futurs pourront faire l'objet de procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi afin de permettre leur réalisation.

Avis de la commission d'enquête

La commission recommande que soient analysés exhaustivement les potentiels agricoles et environnementaux avant de conclure.

N° REGISTRE 89	Anonyme
DM-30-GE-7	

OBSERVATION

Remarques sur la procédure:Dossier indigeste pour le public Pourquoi le zonage d'assainissement n'est il pas intégré? Réglement écrit cohérent mais documents graphiques difficiles à déchiffrer. Quels sont les critères qui ont présidé au choix des OAP

Réponse de la communauté de communes

La procédure d'élaboration d'un PLUi répond à des exigences réglementaires spécifiques définies par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement (notamment).

Les critères de sélection des secteurs d'extension soumis à OAP sont détaillés dans le rapport de justification du PLUi (réalisation d'une analyse multicritères reprenant les enjeux urbains, paysagers, environnementaux et agricoles de chaque secteur).

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 262	Maire de SASSAY
SC-29-GE-7	

OBSERVATION

Questions déposées par le maire de Sassay :

Voir tuiles plates 44/m2 et autoriser tuiles plates 22/m2 couleur ardoise.

Les terrains situés en patrimoine protégé sont-ils constructibles ?

Les plateformes gaz ne sont pas identifiées en patrimoine industriel?

Pourquoi seulement une partie de fossé est en patrimoine protégé au lieu-dit << Les Sablons » ?

Réponse de la communauté de communes

La densité de tuiles autorisée a été votée par le Comité de Pilotage lors de la définition des règles à inscrire au règlement écrit. Il pourra être proposé au Comité de Pilotage d'autoriser, en outre, les tuiles plates d'une densité de 22/m².

Concernant les plateformes de gaz, il ne s'agit pas de patrimoine industriel à protéger (pas d'intérêt architectural). Elles sont néanmoins prises en compte dans le cadre du PPRT annexé au PLUi.

Concernant le fossé au lieu-dit "Les Sablons", il ne s'agit pas d'une protection patrimoniale mais d'une prescription identifiant un secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général. Le secteur étant inondable, la partie classée en zone urbaine a été rendue inconstructible (sauf conditions particulières).

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

Autre Contribution-observation

N° REGISTRE 277	Agnès Marie
DM-78-GE-7	

OBSERVATION

"Dans le PLUI il est prévu pour les annexes , une hauteur maximum de 4 m avec une pente de toiture entre 35° et 45° (pour les constructions de plus de 20m2). 4 m n'est pas assez haut ! Le plafond d'un garage doit être au minimum à 2m, 2m20, ce qui laisserait une hauteur de 1m80 à 2 m pour faire une pente réglementaire. Donc plus personne ne pourra, par exemple, faire un double garage..."

Réponse de la communauté de communes

Il pourra être envisagé d'augmenter la hauteur maxi autorisée des annexes à 5 m ou d'exclure les annexes de la règles relative aux pentes de toitures.

Avis de la commission d'enquête

La commission prend acte de cette réponse

N° REGISTRE 327	Anonyme
DM-108-GE-7	

OBSERVATION

L'Orientation thématique "Franges urbaines" est très bien pour protéger le paysage de notre territoire, mais nous souhaiterions qu'elle prenne d'avantage en compte les constructions existantes pour définir la limite de l'urbanisation.

Réponse de la communauté de communes

L'OAP "Franges urbaines" s'applique, comme son nom l'indique, à l'interface entre les enveloppes urbaines répondant aux caractéristiques des zones urbaines et à urbaniser telles que définies par le code de l'urbanisme et les espaces agri-naturels. L'OAP frange urbaine sera revu pour mieux prendre en compte la front batî existant et clarifier la différence entre limites parcellaires et limites de zone.

Avis de la commission d'enquête

Cette réponse reçoit l'assentiment de la commission

LISTE DES DOUBLONS

N°	Lieu	N°	Nom	Commentaires	COMMUNE
			Fougou		NOYERS SUR
22	CL	8	Maryline	Pièces jointes au précédent courriel 21	CHER
25	СМ	3	MME LEVEAUX ET CHERRAT	CHEMERY Vente d'un terrain en Juillet 2020 avec CU autorisant construction, sur le projet le terrain n'est plus constructible. Le notaire leur a dit qu'elles pouvaient se prévaloir du CU (L410) doublon avec 249	CHEMERY
28	SA	3	DEVULDER	conteste le classement des parcelles E3234 et E3235 qui ne sont plus constructibles" Doublon avec 214	SELLES SUR CHER
37	DM	6	Dyé	Doublon avec la précédente 36	FRESNES
43	DM	10	SOMMIER	complète la remarque précédente 42	CONTRES
49	L	1	PUSKULLU TRIOREAU	Ce terrain disposait d'une partie constructible de342m² qui ne le semble refus PC malgré CU" doublon avec 77 et 97	CONTRES
60	sc	5	JOINEAU	Demande que la constructibilité soir étendue à l'ensemble de sa propriété doublon avec 96	SELLES SUR CHER
64	DM	12	DESLOGES	"Voir observation 65"	SAINT ROMAIN
75	TS	12	PETEL	Mémoire appuyant l'observation N° 81 ce mémoire a été joint à l'observation 81	ANGE
85	DM	26	JANVIER	demande de classement en zone constructible doublon avec 41	THESEE
97	L	10	PUSKULLU TRIOREAU	Demande de garder une surface de 342 m² constructible sur ce terrain jadis en U" doublon avec 77 et 49	CONTRES
105	DM	36	BONVALLET	doublon avec 104	SEIGY
109	DM	40	BONVALLET	projet PHOTOVOLTAIQUE doublon avec 108	CHOUSSY
111	SA	10	MME RIBOUT	doublon avec 110	COUFFY
130	DM	41	Particulier	complément observation 112	SAINT ROMAIN
138	СТ	9	EREA INGENIERIE	Projet de parc Photovoltaïque fera l'objet d'un dépot de dossier	CHOUSSY
144	CL	23	CARRE	demande de pouvoir construire sur ce terrain où sa mère habite déjà une maison doublon avec observation n°166	SEIGY

Communauté de communes Val-de-Cher Controis-enquête publique unique-Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Val-de-Cher Controis et abrogation de cartes communales-Arrêté de Madame la Vice-présidente de la Communauté de communes Val de Cher Controis n° ST6-2020 du 8 décembre 2020-Décision N° E20000092/45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 6 octobre 2020

N°	Lieu	N°	Nom	Commentaires	COMMUNE
145	CL	24		DOUBLON AVEC OBSERVATION 142	SOINGS EN SOLOGNE
152	L	21		doublon avec observation 143	MAREUIL SUR CHER
159	DM	46	Entreprise	doublon avec 160	CHEMERY
170	L	26	DELAUNAY	Parcelle de petite taille pour utilisation agricole et entourée d'habitations ne comprend pas son nouveau classement " Doublon avec 10	POUILLE
181	SC	19	MARTIN	demande la non reconduction de la servitude de stockage de gaz, au motif que cela a un impact négatif sur la valeur de ma résidence principale par la conscience de l'écologie qui augmente dans la population et les acquéreurs sont exigeants en ce qui concerne les risques d'accidents écologiques doublon avec 201	SAINT ROMAIN
101			W/ UCTIV	Voir observation N° 194"	S/ (IIV) TOWN (IIV
192	DM	52	SOMMIER	Markey DEVINEDED OF LEG OUR OUED	SAINT ROMAIN
212	DM	65	devulder	Madame DEVULDER SELLES SUR CHER conteste le classement des parcelles E3234 et E3235 qui ne sont plus constructibles" Doublon avec 214	SELLES SUR CHER
215	CL	40	devulder	Madame DEVULDER SELLES SUR CHER conteste le classement des parcelles E3234 et E3235 qui ne sont plus constructibles" Doublon avec 214	SELLES SUR CHER
218	L	33	URBANSOLA R	Opérateur panneaux photovoltaiques demande que le classement des parcelles OB 1316-1317- 1328-1329-2318-3273-3274-3275 soit compatible avec la mise en place de panneaux photovoltaiques."	CHATILLON SUR CHER
223	L	38	SARL LA CHAPINIERE DE CHATEAUVIE UX SARL LE MANEGE DE LA CHAPINIERE	Voir observation identique à 163	CHATEAUVIEUX
			DUFLOS	·	LASSAY SUR
234	СМ	49 5	CHERRAT	Conteste le projet sur zone UL doublon avec 234 Terrain acheté il y a peu avec CU (2020) peut construire dans les 4 ans mais n'a pas les disponibilités pour construire dans l'immédiat demande que la parcelle AC 227 reste constructible en alignement avec la parcelle voisine	CROISNE
252	СМ	8	ANGIER	"DOUBLON AVEC OBSERVATION 253"	CHEMERY
255	SC	22	DARME	doublon avec 377	CHATILLON SUR

Communauté de communes Val-de-Cher Controis-enquête publique unique-Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Val-de-Cher Controis et abrogation de cartes communales-Arrêté de Madame la Vice-présidente de la Communauté de communes Val de Cher Controis n° ST6-2020 du 8 décembre 2020-Décision N° E20000092/45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 6 octobre 2020

N°	Lieu	N°	Nom	Commentaires	COMMUNE
					CHER
279	DM	80	Anonyme	"Voir observation 278"	FOUGERES SUR BIEVRE
287	CL	45	Luc Huguet	Complément observation 275	MEUSNES
289	CL	47	cyril c	Demande le maintien d'une partie du terrain en surface constructible pour construire un garage (60 m²).	GY EN SOLOGNE
301	DM	95	De Marcheville	Conteste la pertinence d'implanter un centre de remise en forme. Doublon avec 298	LASSAY SUR CROISNE
313	L	59	GREPILLOU X	Doublon avec 315	CONTRES
322	GY	11	RAQUIN	doublon avec observation 9	CHATILLON SUR CHER
324	DM	106	Charbonnier Baud	"Complément 222"	LASSAY SUR CROISNE
325	DM	107	Charbonnier Baud	"Complément à l'observation 222"	LASSAY SUR CROISNE
336	CL	53	Ribeiro	voir observation 337	THENAY
343	СТ	22	BENARD	Demande changement de destination de bâtiments construits sur ces parcelles avant 1930 doublon avec 87	OUCHAMPS
369	L	64	DEVULDER	Madame DEVULDER SELLES SUR CHER conteste le classement des parcelles E3234 et E3235 Doublon avec 214	SELLES SUR CHER
370	L	65	DALIBARD	DOUBLON AVEC 208	
371	L	66	Schneider	Doublon avec 216	OUCHAMPS
372	L	67	FOUQUERE AU	doublon avec observation 19	SEIGY
374	L	69	Domaine Octavie Oisly	doublon avec OBSERVATION 209	OISLY
375	L	70	MAIRE DE SOINGS	doublon avec 281	SOINGS EN SOLOGNE

OBSERVATIONS REÇUES HORS DELAIS

Monsieur GAILLARD THENAY Monsieur et Madame ROBERT THENAY

INTEGRATION DU TOME 2 DANS LE RAPPORT

AVERTISSEMENT

Le rapport complet de la commission d'enquête est articulé autour de deux tomes pour des raisons de volume des informations traitées.

Le Tome 1

Le Tome 2 objet du présent document comprend d'une part, les observations du public, recueillies pendant l'enquête, et. d'autre part les demandes de la commission d'enquête à la CC VAL2C, qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse.

Il comporte en annexe les réponses au questions des PPA prises en compte par la CCV2c selon les dispositions décrites dans la réponse à la question ENQ6

Le Controis en Sologne le 22 mars 2021

La commission d'enquête

Yves CORBEL Président Bernard MENUDIER Membre titulaire

Pascal HAVARD Membre titulaire

ANNEXE REPONSE AUX OBSERVATIONS DES PPA



Délégation urbanisme ouest

Adresse: 3 rue de Tasmanie 44 115 BASSE GOULAINE

Tel: 02 40 34 00 53



COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS

DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier de PLUi arrêté

Document de travail du 29 juillet 2020

Ce document est annexé au rapport d'enquête N° E20000092/45 TOME 2 OBSERVATIONS

éveilleurs d'intelligences environnementales® www.altereo.fr

Identification du document

Élément	
Titre du document	Analyse des remarques formulées par les PPA sur le dossier de PLUi arrêté
Nom du fichier	V2C ANALYSE AVIS PPA octobre2020.docx
Version	17/12/2020 15:13:00
Rédacteur	MPR
Vérificateur	CBI
Chef d'agence	SEC

SOMMAIRE

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	5
ANALYSE DU CONTENU DES AVIS PPA	6
Avis du Centre regional de la propriete forestiere (IDF – CVL)	6
AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BLERE VAL DE CHER	7
AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE	8
Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie 41	
Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualite	
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 41	
AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMERATION BLESOISE	21
AVIS AGGLOPOLYS	26
AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 41	
AVIS DE LA REGION CENTRE VAL DE LOIRE AVIS DE LA MISSION REGIONAL DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	
AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 41	

annexé au rapport d'enquête N° E20000092/45 TOME 2 OBSERVATIONS

éveilleurs d'intelligences environnementales® www.altereo.fr

LISTE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Organisme	Avis	Date
CNPF IDF - CVL	Remarques sur la liste des espèces exotiques	04/05/2020
	envahissantes	
CCBVC	Absence de remarques	19/05/2020
ARS	Favorable avec réserves	03/06/2020
CCI 41	Favorable avec remarque : demande de prise en	05/06/2020
	compte d'un projet touristique à Thenay	
INAO	Favorable avec remarques	05/06/2020
CA 41	Favorable avec réserves	11/06/2020
SIAB	Favorable avec remarques	23/06/2020
Agglopolys	Favorable	06/07/2020
CD41	Favorable avec remarques	28/07/2020
Région CVL	Remarques	29/07/2020
MRAE	Remarques	17/09/2020
DDT41	Réservé	18/09/2020
CDPENAF	Favorable sous réserve	13/10/2020
Préfet de Loir-et-Cher	Dérogation au principe d'urbanisation limitée à	16/10/2020
	l'exception de 15 secteurs dans leur ensemble et d'un	
	secteur partiel	

éveilleurs d'intelligences environnementales® www.altereo.fr

ANALYSE DU CONTENU DES AVIS PPA

La C.C Val de Cher Controis a arrêté son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération en Conseil Communautaire en date du 25 février 2020. Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des remarques issues de la consultation des Personnes Publiques Associées et les propositions de modifications à apporter pour y répondre.

Pas de modification

Modification à réaliser à l'impact limité

Modification à acter avec la CCV2C

AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE (IDF – CVL)

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES F	POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS	
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Préservation des bois et forêts	Vous avez transmis au CRPF par courrier reçu le 16 mars 2020 les documents arrêtés du PLUi de votre intercommunalité et je vous en remercie. Le règlement écrit prévoit de classer les bois et forêts en zone N; nous nous accordons sur ce choix. De plus, le PADD prévoit page 21 d' « Affirmer l'identité rurale du territoire Val de Cher Controis » et de « soutenir l'activité agricole et forestière ». Pour celle-ci, il veut « permettre le développement de l'activité sylvicole pour valoriser les boisements selon une gestion durable et encourager la valorisation agricole et sylvicole des terres de mauvaise qualité et des friches. » Nous ne pouvons qu'approuver ces orientations qui pourraient se décliner par la suite en actions concrètes.	Pas de modification		
Espèces exotiques envahissantes	Mais page 28 il est affirmé la volonté de : « lutter contre les espèces invasives en incitant la plantation d'espèces locales. » Malheureusement le changement climatique provoque à remettre en cause l'adaptation d'espèces autochtones qui sont en voie de disparition. Il existe aussi des pathologies massives (sur frêne commun par exemple avec la chalarose) qui vont provoquer la disparition de certaines essences forestières. Or, le robinier faux acacia est considéré comme espèce indésirable car figurant dans certaines listes d'espèces invasives. Mais ces listes ne font pas le consensus et ne peuvent être retenues. Cet arbre est une essence forestière intéressante, pour son bois en particulier, et pourra substituer des essences disparues.	Nous ne sommes pas favorables à exclure le Robinier faux acacia. Cette espèce étant classée comme invasive avérée secondaire d'après la Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, novembre 2017, CBNBP.		Règlement écrit
Espaces boisés classés	A toutes fins utiles je vous adresse une nouvelle note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.	Nous prendrons connaissance de la note sur la prise en compte des EBC dans les PLU		

AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BLÉRÉ VAL DE CHER

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Néant	Absence de remarques	Pas de modification		

AVIS DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Eau destinée à la consommation humaine	Réserve L'ensemble des captages d'alimentation d'adduction publique sont dotés de périmètres de protection des captages et dispose d'une quantité suffisante pour l'augmentation de la population sur le territoire. Néanmoins, il est nécessaire avant tout projet d'urbanisme d'engager une réflexion sur l'état des réseaux ou sur un autre système d'alimentation (interconnexion, nouveau forage, nouveau château d'eau) permettant d'accroitre la production et de sécuriser la distribution, notamment pour les communes de Contres, St Aignan et Soings en Sologne. Les conclusions de la sécurisation de la distribution de l'eau reprise dans les études patrimoniales, de 2016, effectuées sur les différentes communes de la communauté de communes devront être prises en compte.	Les conclusions de cette étude de sécurisation de la distribution d'eau potable seront prises en compte. Par ailleurs, la liste des travaux en cours de réalisation ou programmés sera complété.		Règlement
Accueil de logements adaptés aux séniors	Réserve > Il est surtout envisagé de construire des maisons individuelles sur les différentes communes. Aussi, une réflexion peut être menée d'implanter des logements adaptés aux seniors, à proximité d'établissements de soins / médico-sociaux, de cabinets médicaux et autres services présents sur le territoire (écoles, commerces) cela afin de favoriser la mixité sociale.	Plusieurs communes ont pour projet d'accueillir l'implantation de résidences séniors matérialisés dans le PLUi par un classement en zone UBs (Contres, Fougèressur-Bièvre et Selles-sur-Cher) ou par la programmation de l'OAP applicable au secteur (Saint-Romain-sur-Cher, Mareuil-sur-Cher et Sassay).		Règlement
Zones d'activités à proximité de zones d'habitations	Réserve De nombreux projets de zones d'activités sont programmés à proximité de zones d'habitations. Afin de prévenir les nuisances sonores, pour la santé des habitants, il est rappelé: de prévoir un aménagement avec des zones tampons entre les activités et les habitations, d'orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux zones sensibles au bruit en utilisant l'effet d'écran, d'isoler les sources de bruit, de mener une réflexion sur l'aménagement des accès aux zones d'activités sans nuire à la qualité de vie des zones d'habitats.	Les zones d'activités à créer (zones AUi) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant notamment à prendre en compte la problématique des nuisances sonores. Les OAP situées à proximité de zones d'habitation prévoient une desserte n'induisant pas d'augmentation du trafic à proximité des zones habitées et le maintien d'une zone tampon végétalisée assurant l'interface avec l'habitat. Il pourra être ajouter, dans le cadre de ces OAP, une mention relative à l'orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux zones sensibles au bruit en utilisant l'effet écran et à l'isolation des sources de bruit. Ces orientations pourraient également être reprises dans le cadre de l'OAP « Commerce et Artisanat ».		ОАР
	Réserve > Sur le fond des document fournis, il aurait convenu d'actualiser certaines données entre le premier dossier et celui-ci, par exemple de préciser : le nombre de médecins présents sur le territoire, la création de nouvelles maisons santé pluri-disciplinaire, la prise en compte du SDAGE 2016 – 2021,	Les données relatives à l'offre en établissements de santé seront mises à jour. Le SDAGE 2016-2021 sera pris en compte. Pour information, l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE a été réalisée dans notre rapport		Rapport de présentation

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE 41

éveilleurs d'intelligences environnementales® www.altereo.fr

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Développement de l'attractivité du territoire	Les axes mis en avant dans ce projet, notamment ceux visant à développer l'attractivité du territoire, nous paraissent cohérents avec les besoins de l'intercommunalité et du département en matière d'accueil d'entreprises, de nouveaux habitants et de touristes.	Pas de modification		Néant
Projet touristique commune de Thenay	A ce titre, nous tenons à vous rappeler notre demande du 19 février 2020 portant sur la requalification de parcelles classées actuellement en zone naturelle (N) au lieu-dit Le Gué Saint-Martin, au sein de la commune du Controis-en-Sologne. Il s'agit des parcelles AT 56, 57, 58 et 70, qui seraient à classer en zones naturelles de loisirs (NL). Cette modification aurait pour objet de permettre le développement d'un projet d'hébergement insolite (yourtes et tipis) porté par le propriétaire des terrains situés sur ces parcelles, à proximité de l'étang du Roger. Ce projet semble opportun pour un territoire à vocation touristique, responsable dans son approche, avec une implantation dénuée de risque lié à la topographie.	Pas de modification (sous réserve de confirmation de la CCV2C) : le projet cité localisé sur la commune de Thenay à proximité de l'étang du Roger (qui fait déjà l'objet d'un projet d'hébergements insolites) a été pris en compte. Un STECAL a été créé en tenant compte du risque d'inondation par rupture de digue.		Zonage

AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Complément du rapport de présentation	En page 33 du document, il conviendrait de corriger « OAP » par « AOP » ou « AOC/AOP » pour les deux premières occurrences. Par ailleurs, l'appellation « Coteaux du Vendômois » concerne plutôt la partie ouest que la partie est du territoire départemental. Il serait par ailleurs bien de préciser que les AOC/AOP présentes sur le territoire de la Communauté de Communes, outre leur aire géographique (ensemble des communes sur lesquelles elles sont reconnues), font l'objet d'une délimitation parcellaire pour la production des raisins. Pour les dénominations « Chenonceaux » et « Oisly » de l'appellation Touraine, ces délimitations sont en cours de réalisation, et les projets devraient prochainement être soumis à consultation publique.	Les modifications et ajouts demandés seront effectués.		Rapport de présentation
Complément du rapport de présentation	Le diagramme en « camembert » de la page 42 mériterait une légende plus détaillée. En effet il n'est pas précisé à quoi correspondent les pourcentages représentés. Par ailleurs, toutes les AOC françaises (à l'exception des eaux-de-vie) étant reconnues en AOP au niveau européen, il faudrait fusionner les deux catégories dans la représentation.	Les modifications et ajouts demandés seront effectués.		Rapport de présentation
STECAL Beauval	Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en lien avec le zoo de Beauval ont été rattachés aux catégories A (Az, Ash, Azc) ou N (NLc*; Nzp), ce qui est discutable au regard de l'ampleur et du contexte des installations,. Un classement en U indicé aurait pu être envisagé.	Un classement en zone U avait été proposé initialement et remis en cause par les services de l'Etat préférant le recours au STECAL associé à des règles renforcées en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions.		Rapport de justification des choix
STECAL Beauval	En page 176, les STECAL identifiés en lien avec le zoo de Beauval (près de 95 ha) font l'objet d'une catégorie particulière (alors qu'ils pourraient être listés dans la catégorie « économie »), et sont malheureusement oubliés dans le tableau de synthèse des surfaces en extension par vocations. Ce point mérite d'être corrigé. De même, les surfaces affectées aux parkings du zoo, zonées en Nzp, ainsi que l'extension en Nlc* ont été oubliées dans ce tableau, ce qui devra être corrigé – et portera le total à plus de 180 ha. En page 202, les surfaces de parking du zoo de Beauval (Nzp) ne figurent pas non plus dans le tableau des STECAL impactant des AOC viticoles, alors que les surfaces en jeu sont loin d'être négligeables. En particulier sur la « Mifrerie Nord », à Saint-Aignan, où les terrains ont récemment été acquis et terrassés, au mépris du règlement d'urbanisme actuellement en vigueur (secteur zoné en A).	Les STECAL ne sont pas comptabilisés comme des surfaces en extension de l'urbanisation mais en tant que STECAL (p169 du rapport de justification). En effet, une large partie du STECAL Az correspond en réalité à l'emprise existante du ZooParc de Beauval. Les surfaces classées en Nzp ne correspondent pas ni à des STECAL ni à de la consommation d'espace étant donné que le règlement n'y autorise que les stationnements et aménagements légers assurant l'accès du site aux visiteurs.		Rapport de justification des choix
Tableau de synthèse du zonage	Il est dommage que le tableau de synthèse de la page 199, ou au moins le diagramme en « camembert » correspondant ne fasse pas clairement apparaître les surfaces en STECAL. Celles-ci correspondent de fait plus à des zones urbaines qu'à des zones agricoles ou naturelles. De même, l'emprise de l'autoroute (environ 29 km de linéaire sur le territoire de la communauté de communes) peut être estimée à un total de l'ordre de 300 ha, comptabilisés en A non indicé. A défaut de faire l'objet d'un zonage spécifique, cette surface conséquente pourrait au moins être signalée, voire défalquée des surfaces en A non indicé avec lesquelles elles n'ont plus vraiment de points communs.	Le diagramme de la page 199 a vocation à synthétiser les surfaces du PLUi par zone et non à réaliser une analyse des surfaces artificialisées et de la consommation d'espace.		Rapport de justification des choix
Coquille	La page 203 présente des tableaux de bilans de surfaces impactées par le projet de PLUi. Il conviendra de retirer « Crémant » et mettre « Cheverny » dans le titre du troisième tableau (correction d'une coquille).	Cette coquille sera corrigée.		Rapport de justification des choix

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Cartographie des AOC viticoles	L'annexe 5.15 présente une « cartographie des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal ». Il serait plus précis de parler de « délimitation parcellaire des AOC viticoles présentes sur le territoire intercommunal ». Mais il conviendra surtout de rattacher la délimitation présente sur la commune de Fougères-sur-Bièvre, indiquée en « Crémant de Loire », à son AOC la plus locale, l'appellation « Cheverny ». En fait, il est possible de produire du « Crémant de Loire » (sous réserve des autres dispositions du cahier des charges de l'appellation) à partir des raisins récoltés sur toutes les parcelles délimitées en AOC « Touraine » ou « Cheverny », c'est-à-dire pratiquement sur toutes les parcelles délimitées de la Communauté de communes (à part sur la commune de Selles-sur-Cher, en appellation viticole « Valençay »). Pour ne pas surcharger et compliquer la carte, il serait plus simple de supprimer toute référence à l'appellation « Crémant de Loire ».	Le titre de l'annexe sera corrigé. L'appellation Crémant de Loire sera supprimée et remplacée, sur la commune de Fougères sur Bièvre par l'appellation Cheverny.		Annexes
Exception à la hauteur maximale autorisée en zone A	En zone agricole, concernant la hauteur des constructions, l'INAO demande que soient explicitement ajoutées à la liste des installations techniques non prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée (page 238, outre les antennes, pylônes, éoliennes et autres châteaux d'eau) les bâtiments techniques agricoles et notamment les chais viticoles.	Cette remarque pourra être prise en compte.		Règlement écrit
Toiture des bâtiments agricoles.	Concernant les toitures (page 241), l'Institut souhaite que les toitures à double pente des bâtiments à usage agricole (et pas uniquement des extensions de construction ou des annexes) puissent déroger à la règle du minimum d'angle de 35 degrés.	Cette remarque pourra être prise en compte.		Règlement écrit
Autorisation des bâtiments agricoles en zone N.	Enfin, ne serait-ce que dans la mesure où il semble possible que des parcelles cultivées ou cultivables soient incluses dans le zonage en N non indicé, il conviendrait de ne pas y interdire l'exploitation agricole (page 247).	Il ne semble pas pertinent d'autoriser l'implantation de bâtiments agricoles au sein de la zone naturelle recouvrant des espaces boisés, cours d'eau et plans d'eau constitutifs de la Trame Verte et Bleue.		Règlement écrit
Zone UL à Angé	Angé Sur « Le Biard » il est prévu d'instaurer un secteur UL de 3 100 m², sur une partie de la parcelle 321. Les terrains concernés sont classés en AOC/AOP « Touraine » et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux »., plus à l'ouest un emplacement réservé « réservé aux installations d'intérêt général » (cf. page 4 de la liste) n'aboutit pas à la partie concernée de la parcelle 321. L'INAO demande que la surface nécessaire au projet (dont la description n'a pas été trouvée dans le dossier) soit plutôt recherchée en zone N à proximité, ou de l'autre côté de la zone UB située au nord de la parcelle.	Etant donné l'absence de véritable projet sur le secteur classé en zone UL à Angé, il me semble délicat de le maintenir sans justification supplémentaire. Concernant l'emplacement réservé, il n'a pas vocation à créer une nouvelle voie de desserte mais à permettre la requalification d'une voirie privée existante.		Zonage
Zone AU à Chateauvieux	Châteauvieux Le secteur AU sur « Le Haut du Peu » prolonge vers l'est un développement linéaire, et étend la zone de contact avec un secteur agricole classé en AOC/AOP « Touraine ». Pour des raisons liées aux conflits d'usage et à la préservation du paysage lié à l'appellation, l'INAO émet un avis très réservé sur ce secteur, la relocalisation de la zone AU compatible avec les contraintes de l'exploitation agricole est attendue par les services de l'INAO	Concernant la zone AU à Châteauvieux, ce secteur participe à l'équilibre générale du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Châteauvieux afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi		Zonage

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Châtillon-sur-Cher, village de la Haye- Jallet	Châtillon-sur-Cher A la Haye-Jallet, les parcelles 1702 à 1704, classées en AOC « Touraine », sont actuellement plantées et zonées en Uh. Elles s'insèrent par ailleurs dans un tissu bâti qui semble pour une bonne part agricole. L'Institut demande que ces parcelles soient rattachées à la zone A adjacente au nord.	Les parcelles citées sont intégrées au village de la Haye Jallet (zone Uh). Elles ne sont pas bâties. Néanmoins, le classement en zone A des parcelles 1702 à 1704 implique également le retrait de la parcelle 1705 (bâtie) de la zone UH.		Zonage
Secteur des « Quatre Piliers » à Noyers-sur- Cher	Noyers-sur-Cher La qualité des situations viticoles fait que le secteur des « Quatre Piliers » sera proposé au classement en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». Or le zonage prévu en Ub des parties sud des parcelles 992 à 999 les priverait de tout accès et condamnerait leur exploitation agricole. L'INAO demande donc de les zoner entièrement en A, de même que la parcelle 1004 (intégralement zonée en UB), qui se rattache manifestement à la parcelle 1003 et non à la 1005 (bâtie) qui la longe. L'étroitesse de cette parcelle 1004 la rend de toute façon non constructible.	Le classement en zone A de ces parcelles pourrait se justifier au regard de la nécessité de maintenir l'accès aux parcelles agricoles. Idéalement, il faudrait classer en zone A l'ensemble des parcelles localisées au nord de la voie.		Zonage

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Saint-Aignan-sur- Cher : zone 2AUi et AU	Saint-Aignan Au sud de l'agglomération de Saint-Aignan (sur « Vau de Chaume » et « Les Gâches »), des zones 2AUi et AU empiètent sur des coteaux viticoles globalement exposés au sud, et inclus dans le projet de délimitation en AOC/AOP « Touraine Chenonceaux ». L'INAO demande le retrait du secteur 2AUi (actuellement planté en vigne), et a minima de limiter le secteur AU à la seule pointe formant un rentrant dans le secteur UE, de manière à réduire la superficie AOC consommée, et à laisser une parcelle agricole de forme plus facilement exploitable, et présentant une plus faible surface de contact avec le secteur agricole.	Concernant la zone AU, il s'agit du seul secteur à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme une commune pôle dans le PADD, il est nécessaire de garantir les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin d'être moins impactant sur la zone AOC, le secteur pourrait être redélimité dans sa partie sud. Le secteur d'extension "Chemin des Ormeaux" a fait l'objet d'un effort de réduction considérable suite au 1er arrêt de projet notamment afin de limiter les incidences sur l'activité agricole et sur les périmètres AOC. Le secteur a donc été divisé en deux susceptibles d'accueillir respectivement 15 logements (soit 30 logements au total sur un objectif de production global de logements neufs de 153 logements sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Il s'agit des seuls secteurs d'extension retenus par la commune, le reste des logements neufs étant à construire en densification. La zone 2AUi, n'est en l'état pas ouverte à l'urbanisation, mais est importante pour le développement économique d'un des pôles du territoire. Le secteur resterait classé en 2AUi.		Zonage
Saint-Aignan, zones Nzp « La Mifrerie Nord » et « La Caillette Nord »	Un secteur d'environ 5 ha est zoné en Nzp sur « La Mifrerie-Nord » et « La Caillette-Nord », pour étendre les parkings du zoo de Beauval. Classés en AOC/AOP « Touraine », ces terrains s'insèrent dans un secteur viticole largement planté. Alors qu'ils sont aujourd'hui zonés en A dans le plan d'urbanisme actuellement opposable, il apparaît qu'ils ont pour une bonne partie fait l'objet de travaux de terrassement à la pelleteuse, en violation du règlement du document d'urbanisme actuel. L'INAO ne peut que le regretter et demande a minima que les terrains encore intacts du secteur soient zonés en A.	Un classement en zone Agricole ne permettrait pas un retour des sites vers l'activité agricole étant donné leur acquisition et leur occupation actuelle par le ZooParc. Le classement en zone Nzp a vocation à prendre en considération l'évolution de l'occupation des sols et à encadrer le développement et l'aménagement des aires de stationnement.		Zonage

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
		Compte tenu des nombreuses remarques concernant ce secteur, plusieurs options sont envisageables :		
		- Réduction de la superficie du STECAL au plus près des besoins de construction,		
	Sur « Les Charbonniers », un STECAL en NLc* de plus de 63 ha est prévu II correspond au projet des « lodges de Beauval » qui avait été présenté en réunion au printemps 2019. Les terrains en jeu ne sont	- Réduction de l'emprise au sol autorisée des constructions au sein du STECAL,		
Saint-Aignan, « Les Charbonniers »	pas classés en AOC/AOP « Touraine », mais situés en continuité à l'ouest (secteur planté en vigne sur « Le Clos de la Girardière » et « La Rabrie »). Outre la surface de terre agricole en jeu, qui interpelle nécessairement pour un STECAL par définition de taillée limitée, la question de la cohabitation du fonctionnement potentiel de ce secteur avec l'activité agricole, notamment en termes d'accès et de déplacements. Le document qui nous avait été fourni en 2019 faisait en effet état d'une capacité d'accueil de 550 visiteurs par jour (10 hébergements) et de 50 à 70 personnes y travaillant en pleine saison.	 Réalisation d'une OAP sous réserve que le ZooParc de Beauval fournisse des éléments de projets suffisants. Concernant la période de transition vers la 		Zonage
STECAL NIc*	On note enfin que le règlement écrit interdit en zone Nlc* l'exploitation agricole (ce qui interroge sur le devenir de la zone dans l'attente de la réalisation du projet) mais autorise les bâtiments pour le commerce de détail et la restauration dans la limite de 20% de la surface du STECAL (sous réserve de ne pas	·		Londe
	compromettre l'activité agricole ou forestière!). L'avenir de ce secteur ne peut pas être confié au seul respect du règlement de la zone Nlc*; vu son ampleur et les enjeux, il est indispensable de mettre en place une OAP le concernant.	secteur. Le règlement de la zone Nlc* n'autorise pas la constructions de bâtiments agricoles car cette destination n'est pas en cohérence avec le projet de campings et terrains résidentiels de loisirs. Cela n'empêche pas pour autant la culture		
		des sols. L'autorisation des activités de commerce et de restauration sont en lien avec l'implantation de structures à vocation d'hébergements touristiques.		
Sassay, Zone AU	Sassay Le secteur AU sur « Le Taquet » est situé sur des terrains classés en AOC « Touraine ». Son urbanisation tendrait à combler une coupure urbaine. D'après l'OAP correspondante, l'accès au lotissement se ferait presque en face du site d'exploitation agricole présent immédiatement au nord. L'Institut souhaite donc le retrait de ce secteur AU du projet, et suggère que les superficies nécessaires au développement urbain de la commune soient recherchées à proximité du centre-bourg (par exemple sur « Les Sablons »).	La zone AU sur le secteur « Le Taquet » ne conduit pas à combler une coupure d'urbanisation. Il s'agit d'une extension de l'urbanisation sur un secteur jugé stratégique par la commune. Les autres secteurs d'extension de la commune sont localisés à proximité immédiate de la centralité. La localisation de l'accès sur l'OAP constitue un principe d'aménagement s'imposant dans une relation de compatibilité. Sa localisation exacte pourra donc être adaptée aux contraintes techniques éventuelles. Le déplacement du secteur d'extension vers une autre site impliquerait la réalisation de nouvelles études de terrain notamment sur le volet environnemental.		Zonage

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Sassay, parcelle 41 sur « La Tenue du Moulin »	D'une superficie de près de 70 ares, la parcelle 41, sur la « Tenue du Moulin », plantée en vigne, a été identifiée en 2019 en « Touraine Oisly », et figure naturellement dans le projet de délimitation parcellaire de cette dénomination, de même que le secteur attenant immédiatement au nord-est (également planté en vigne). Pour des raisons liées au potentiel viticole de cette parcelle, l'INAO demande qu'elle soit rattachée au secteur A adjacent. Si cette surface (prévue en UB dans le premier arrêt du projet) s'avérait indispensable au développement de la commune, elle pourrait sans doute être trouvée également aux « Sablons ».	Il est important de rappeler que la localisation des secteurs en extension a été étudiée au regard des enjeux multiples à prendre en compte et a fait l'objet d'une analyse multi-critères suite à laquelle la commune a retenu les secteurs de développement stratégique au regard de son projet de territoire.		Zonage
Seigy, secteurs At*	Seigy A proximité des hameaux de la Touche et du Carroir, plusieurs secteurs ont été zonés en At* (STECAL correspondant à des « hébergements hôteliers et touristiques en lien direct avec la valorisation de l'activité agricole »). Tous sont situés sur des terrains classés en AOC/AOP « Touraine ». Sans être opposé au principe de telles zones, l'Institut s'interroge sur leur justification et leur bien-fondé aux endroits retenus. Les deux petites, vers la Touche, sont disjointes et tendent à créer un mitage de l'espace viticole. Celle du Carroir représente un total de plus de 80 ares, qui tend à fragmenter un espace agricole. La relocalisation des STECAL en continuité de zones déjà bâties est attendue par les services de l'INAO.	La justification des STECAL At* sur la commune de Seigy pourra être renforcée. Les secteurs ne correspondant pas à un projet concret devront être supprimés. L'emprise des STECAL pourra être revu afin de correspondre à la délimitation des projets.		Zonage
Seigy, hameau du Grand Chardon	Rien ne justifie le zonage en UB de la parcelle 1502 au sud du hameau du Grand Chardon, dans un secteur classé en AOC/AOP « Touraine ». Cette parcelle semble faire partie du très vaste jardin de la maison bâtie sur la parcelle 1501. Le zonage en UB de la parcelle 1502 autoriserait sa construction après une cession, ce qui accroîtrait un développement urbain linéaire. L'Institut demande donc que la parcelle 1502 soit zonée en A ou N.	La parcelle 1502 fait l'objet d'un permis de construire. Son classement en zone UB vise à prendre en considération les droits à constuire accordés.		
Seigy, zone AU la Souriterie	A l'ouest du chemin de la Souriterie, l'INAO ne s'oppose pas au zonage en AU d'un secteur classé en AOC/AOP « Touraine » et maintenant largement mité par l'urbanisation et devenu quasiment inexploitable. En revanche, l'Institut souhaite le retrait du projet du secteur AU situé à l'est de ce chemin.	Il me semble que le secteur à l'est du chemin de la Souriterie a déjà été supprimé. Des informations supplémentaire seront demandées à l'INAO sur la localisation du secteur cité.		

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE 41

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avi s CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Néant	Introduction Plusieurs remarques faites par la Chambre d'Agriculture lors de la réunion des personnes publiques associées, suivie d'observations complémentaires transmises en janvier 2020 à la communauté de communes dans le cadre du premier arrêt de projet, ont été prises en compte.	Pas de modification		
Evolution des sites d'exploitation existants en zone UA, UB et UH.	Réserve Plusieurs sites d'exploitation agricole ont été recensés en zones Ah, ainsi qu'en cœur de bourgs ou de hameaux (zones UA, UB, UH). Le règlement autorise seulement les évolutions et mises aux normes des sites d'exploitation dans les zones UA, UB, UH. En zone agricole Ah, seules les extensions et mises aux normes sont autorisées. Afin de permettre le développement de ces entreprises agricoles, nous vous invitons à adapter le règlement pour permettre les nouvelles constructions liées à l'évolution des sites d'exploitation existants dans ces zones (constructions, extensions, annexes).	Il pourrait être envisagé d'autoriser les constructions nouvelles, extensions et annexes liées à l'évolution et à la mise en aux normes des exploitations sous réserve de respecter le principe de réciprocité.		Règlement écrit (zones UA, UB et UH)
Exploitations en zone N	Réserve Exploitations en zone N Il est possible que des sites d'exploitation soient localisés en zone N Par exemple, Angé • EARL LECLAIR au 50, route de la vallée Pouillé • EARL Domaine de la Rochette, 79 rue de Montrichard Nous vous invitons à privilégier un classement en A de ces sites agricoles. Afin de ne pas empêcher le développement éventuel d'entreprises agricoles qui seraient classées en N, nous vous invitons à autoriser en zone N les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants dans ces zones.	Les deux exploitations citées seront classées en zone A. Le règlement de la zone N pourra être modifié afin de permettre les extensions et annexes liées aux sites agricoles existants.		Zonage et règlement écrit de la zone N
Projet Méthycentre à Angé	Réserve Projet Methycentre au lieu-dit le Préau à Angé La zone Ai* au lieu-dit le Préau ne permet pas les constructions agricoles, ce qui pourrait être pénalisant compte-tenu de sa proximité au site d'exploitation. La zone prévue pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique, ou être intégrée en Zone A si le règlement n'est pas limitant pour le projet d'énergie renouvelable.	Pas de modification : La zone Ai* constitue un zonage spécifique correspondant au périmètre du projet de méthycentre. L'exploitation agricole n'aura pas vocation à s'étendre sur ce périmètre.		Zonage et règlement écrit

Développement linéaire	Réserve Développement linéaire Le PLUi prévoit plusieurs secteurs d'extension linéaire sur des espaces cultivé ou à proximité (par exemple à Fresnes, parcelle 0C 465), et qui auront de incidences en matière de possibilité d'exploitation future (en particulier compt tenu de la nouvelle réglementation en matière de Zones Non Traitées). Certaines de ces zones seraient à revoir, en privilégiant des secteur d'urbanisation en densification.	468 747 1156 315 904 907 1143 188 1241 1245 189 1145 18	Zonage
Zones UI à Thésée et St Romain sur Cher	Réserve o Zone UI à Thésée Cette zone est localisée sur des parcelles cultivées, importantes pour l'exploitant concerné, notamment par leur situation hors zone inondable (contrairement aux 2/3 de sa SAU). Un secteur plus à l'Est sur la commune de Saint-Romain-sur-Cher, à proximité de l'échangeur A85, pourrait accueillir une zone d'activités sur des espaces actuellement en friches (parcelles ZH 49 à 55) (cf plans en annexe).	Pas d'intégration en zone AUI du secteur sur la commune de St Romain sur Cher : Le secteur proposé à Saint-Romain-sur-	Zonage
Zone UI à Chémery	Réserve o Zone UI rue Nationale à Chémery Nous vous invitons à ne pas empiéter sur l'espace agricole, en restreignant zone UI à la partie déjà aménagée (parcelle AB 180, partie Ouest)	La zone UI à Chémery pourrait être limité à l'emprise du PA existant. La parcelle appartenant à la CCV2C pourrait être classé en 2AUi.	Zonage
Zone 2AU à Sassay	Réserve o Zone 2AU à Sassay route de Soings / route de Contres Nous nous interrogeons sur la zone 2AU envisagée sur un secteur à proximité de vignes, notamment au regard de sa localisation et sa forme. Si ce secteur est amené à être urbanisé lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme, il conviendra de prévoir un recul suffisant par rapport aux vignes.	Pas de modification : à l'ouverture de l'urbanisation du secteur, une OAP sectorielle sera élaboré et pourra prévoir une marge de recule.	Zonage

Secteur NIc Les Charbonniers	Réserve o NIc Les Charbonniers à Saint-Aignan-sur-Cher Le projet touristique lié au Zoo de Beauval, au lieu-dit les Charbonniers, est si en partie Nord Est en contiguïté de vignes. Pour éviter tout problème cohabitation et de contraintes d'exploitation de ce vignoble en milieu rural, n demandons que le projet soit limité au chemin situé à l'Est du secteur, excluant la parcelle AR nº70. A minima, il conviendra de prévoir dans règlement un recul suffisant des hébergements touristiques (au moins mètres) par rapport aux vignes présentes au Nord et à l'Est de ce STEC (parcelles AR 1 à 9, 62 à 64 entre autres). Nous demandons également à prévoir des accès au sud, et éviter le chemin Charbonniers au Nord Est très emprunté à des fins agricoles.	64 65 66 71 TRICALDIERE 81		ematiques urbaines
Zone Ai au lieu-dit	Réserve o Zone Ai au lieu-dit Les Bois de la Paroisse à Saint-Romain-sur-Cher			
Les Bois de la Paroisse à St Romain sur Cher	Une zone Ai est identifiée au Nord de l'autoroute A85. Nous vous invitons dans le règlement à ne pas autoriser des activités nuisantes pour le vignoble qui jouxte cette zone Ai en partie Nord (poussières, rejets polluants, odeurs), ou que pourrait porter atteinte à l'image et au développement oenotouristique de l'AOP.	si ce type de règle dépasse le cadre du PLU).	Règleme	ent écrit

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C))	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Projet photovoltaique à Méhers	o Nenr - Projet photovoltaïque à Méhers Il est prévu un STECAL Nenr de 9,9 ha pour l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol à Méhers. Il conviendrait d'inscrire ce STECAL sur les espaces de faibles enjeux agricoles notamment à l'Est (cf cartographie des potentiels agronomiques). Le secteur à enjeu maraîchage (notamment sur les parcelles ZD 43) serait à exclure, classer en A et remettre en état pour mise en valeur agricole. Plusieurs parcelles plus au sud, au lieu-dit Les Terres Noires à Chatillon-sur-Cher, présentant un potentiel agricole limité, pourraient éventuellement être intégrées au projet photovoltaïque.	La délimitation de la zone Nenr correspond au périmètre communiqué par le porteur de projet. Néanmoins, le projet d'implantation ayant évolué, la localisation du STECAL serait modifiée en conséquence.		Zonage
ER 90 à Contres	o ER n°90 à Contres Cet emplacement réservé destiné à l'extension de la station d'épuration prévoit une superficie de 4,8 ha correspondant à des mesures compensatoires trop impactantes en matière de consommation d'espace. Nous vous invitons à réduire la superficie de l'emplacement réservé ER n°90 aux seuls besoins d'équipement.	La délimitation de l'ER 90 pourra être revue au plus près du besoin en équipement		Zonage
Classement en zone A	Classement des zones A/N Nous vous rappelons que sur les pâtures et surfaces en gel, ainsi que les friches ayant un potentiel agricole, un classement en A est à privilégier. Au lieu-dit Les Dix bosselées au Nord de Sassay, plusieurs parcelles cultivées seraient à classer en A (parcelles 0B 17, 19, 51).	Un classement en zone A des parcelles citées pourra être envisagé.		Zonage
EBC	Espaces Boisés Classés De manière générale, nous vous invitons à ne classer que les bois ayant un réel intérêt paysager et écologique, et à se réinterroger sur le classement de certaines parcelles ou bois qui ne sont plus existants.	Pas de modifications : La délimitation des EBC a été réalisée au plus près de l'existant et de manière à tenir compte de l'intérêt paysager et écologique des boisements.		Zonage
Changement de destination	Changements de destination Il conviendra de s'assurer que les changements de destination ont été prévus pour permettre l'évolution de certains bâtiments d'exploitation.	Pas de modifications		Zonage
Zones humides	Zones humides La cartographie des zones humides de fortes potentialités (annexe 5.16.) pose question dans certains secteurs qui n'apparaissent pas spécialement humides (Exemple : Saint Romain Est au lieu-dit le Landin).	Pas de modifications La cartographie des zones humides correspond à une enveloppe de pré-localisation. Le règlement écrit dispose que, sur ces secteurs, des études complémentaires seront à réaliser afin de vérifier le caractère avéré ou non de la présence de zones humides.		Zonage

Voirie rurale et agricole	Voirie rurale et agricole / circulation des engins agricoles Dans le cadre d'aménagements futurs, nous vous invitons à veiller à la possibilité d'usage des voiries rurales par les engins agricoles : largeur suffisante, aménagements routiers appropriés, stationnements routiers hors emprise de circulation nécessaire en prévoyant par exemple des emplacements réservés. Un nombre de places de parking suffisants sur l'opération serait à prévoir dans le principe des OAP, afin d'éviter les futurs stationnements sur l'emprise publique, susceptibles de gêner les circulations des engins agricoles.	Possibilité de rajouter dans les principes généraux des OAP le principe selon lequel l'usage des voiries rurales par les engins agricoles devra être pris en compte dans l'aménagement. Pas de modifications: Le nombre de stationnements à prévoir est défini par le règlement écrit.	OAP et règlement écrit
	Transitions paysagères - OAP Nous soulignons l'intérêt des OAP sectorielles et thématiques qui prévoient des franges ou des espaces de transition paysagère en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles. Il conviendra de s'assurer de leur mise en œuvre, que ce soit pour des zones U ou AU proches de zones cultivées, et prenant en compte les dernières dispositions de la réglementation ZNT. Par exemple, il conviendrait de prévoir un espace au Nord-Est de la zone AU rue du Paradis à Soings-en-Sologne, ainsi qu'au Nord de la zone 1AU du Bourg de Sassay (proximité de vignes).	Modification à faire: prévoir une frange paysagère au nordest de la zone AU rue du Paradis à Soings-en-Sologne et au nord de la zone 2AU du Bourg de Sassay (si maintenue).	

AVIS DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION BLÉSOISE

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Densification	En localisant 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines, I projet s'inscrit bien dans un objectif de renouvellement urbain. Le principe densification pourrait avantageusement être développé et précisé. Le potentiel au sein de enveloppes urbaines est très important, notamment au niveau des parcelles déjà urbanisées souvent de très grandes tailles. Vu le succès de l'opération menée par le SIAB sur son territoire, nous sommes disponible pour échanger sur la démarche BIMBY (Build in my backyard) si vous souhaitez l reproduire. L'objectif est de favoriser la production et la transformation d'une offre d logements bien situés, à proximité des services et des réseaux, en accompagnant le habitants volontaires.	Pas de modifications		Néant
Densité	Les densités prescrites moyennes minimales (de 8 à 15 logements par ha) semblent faible A titre informatif, le SCoT Blaisois préconise des densités minimales de 10 à 15 lgt/ha por les communes rurales, de 15 à 20 pour les communes relais, et supérieures pour le cond'agglomération.	Tensemble des communes est de 5,7 logements/nectare. Dans le		PADD

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Dávalannamant		Un réel effort a été réalisé par la CCV2C pour réduire les surfaces en extension à vocation économique en vue du second arrêt de PLU. La justification du besoin en surfaces à vocation économique a également été étoffée.		
Développement économique	Les surfaces laissées en extensions pour le développement économique et commerci (84 ha) semblent encore importantes.	Pas de modifications : La CCV2C n'envisage pas de revoir sa stratégie de développement économique.		Zonage
		Quelques secteurs de développement économique pourront être exclus à la marge (ex : secteurs en zone UI à Thésée).		
	Concernant le logement locatif social , il serait intéressant de préciser le taux actuel p commune (diagnostic), et de préciser les besoins par commune traduits par des object dans certaines OAP (justification des choix).	objectifs de logements sociaux définis dans les OAP pourra être		RP, OAP et
Logements sociaux	L'objectif global d'environ 25 logements sociaux supplémentaires (chiffré dans les OAP), so 2,5 logements par an, parait faible au regard de l'objectif indiqué dans la justification de choix (« maitenir le taux à 7,5 % des résidences principales ») et des besoins diversifiés po les jeunes, les saisonniers, les seniors, les ouvriers, les familles mono-parentales	Il conviendra de renforcer les justifications concernant l'objectif de production de logements sociaux. Le rapport de présentation		règlement
		intégrera l'objectif de production de LS par commune. Pas de modifications :		
Paysage et patrimoine	On peut souligner la volonté d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine. La question des formes urbaines pourrait être plus détaillée. Certaines préconisations d'intégration paysagère, indiquées en OAP, pourraient gagner en force en étant intégrées au règlement.	La question des formes urbaines est majoritairement traitée dans le cadre du règlement écrit. Les formes urbaines des constructions au sein des zones d'activités économiques ont également fait l'objet de préconisations dans le cadre de l'OAP thématique « commerce et artisanat ». La CCV2C a souhaité mettre l'accent sur l'intégration paysagère des constructions et la préconstruction du patrimaine hâtique les contours les préconstructions de la préconstruction du patrimaine hâtique les contours les préconstructions de la préconstruction du patrimaine hâtique les contours les préconstructions de la préconstruction du patrimaine hâtique les contours les préconstructions de la préconstruction du patrimaine hâtique les contours les préconstructions de la préconstruction du patrimaine préconstructions de la préconstruction de la pr		OAP et règlement
	Toroc on claim integraces and regionicing.	constructions et la préservation du patrimoine bâti sur les secteurs à enjeux. Le recours à l'outil OAP a été réfléchi et privilégié pour sa souplesse et son caractère pédagogique.		
Stratégie commerciale	La stratégie commerciale pourrait être davantage développée, en précisant le diagnosti commercial (nombre de grandes et moyennes surfaces, taille, localisation) et en localisar des secteurs préférentiels limités de maintien ou création de surfaces commerciales. Le commerce de flux pourrait également être davantage régulé, afin de limiter le risque de vacance commerciale en cœur de bourgs.	Pas de modifications : La stratégie commerciale est développée dans le cadre de l'OAP thématique « commerce et artisanat ». La		RP et pièces réglementaires
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Diagnostic	Diagnostic L'ajout d'une carte dans le diagnostic permettrait de visualiser les territoires et comm limitrophes.	Une cartographie du contexte territorial sera ajoutée au diagnostic		RP diagnostic

Le scénario démographique choisi, avec 11 % d'habitants supplémentaires, parait amt A titre comparatif, le SCoT du Blésois a pour objectif 10 000 habitants supplémentaire une hausse d'environ 8 %. Concernant la limitation de l'exposition aux risques : Au-delà de « la limitation des imperméabilisations (chaussées, constructions) dans les projets de constructions », Le SIAB encourage la maîtrise des eaux pluviales par des techni alternatives et une gestion au plus près du point de chute. La phrase : « favoriser des occupations du sol permetitant l'écoulement des eaux » pour être précisée (lorsque la gestion au plus près du point de chute est insuffisa permettre l'écoulement des eaux de ruissellements, issues notamment des pluies et débordement de cours d'eau, vers les exutoires naturels).	an en moyenne. Ce scénario a été retenu pour sa pertinence au regard des paramètres suivants : La tendance démographique observée sur la période précédente (c'est-à-dire un taux de croissance annuel moyen de +0,4%) et la volonté politique de revenir à un taux de croissance similaire à celui observé avant la crise de 2008 (+0,6% entre 1999 et 2008), Le scénario de développement retenu sur le territoire de l'ex-		PADD
--	---	--	------

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Justification des choix	Justification des choix Certains établissements recevant des écoliers venant du territoire du SIAB, il intéressant de préciser l'impact du scénario retenu sur les équipements exist notamment les collèges et lycées publics et privés dans et hors territoire (quelle propie de scolaires attendue au global, et par territoires). Certaines vignes sont enclavées et donc difficilement exloitables, le document per préciser:	la capacité d'accueil des équipements scolaires. Néanmoins, nous nous limiterons aux établissements localisés au sein du territoire et à l'apport estimé de scolaires lié à la croissance démographique du		RP Justifications
	CM005 Vigne sur la partie nord-ouest, enclavée par la zone UE (équipement) L'érable. ME001 Vignes dans la partie sud, enclavée.	La justification des choix sera complétée par la mention des vignes enclavées.		
OAP – protection des lisières des réservoirs boisés	Remarques générales sur les OAP: Les règles générales communes aux OAP apportent de la qualité au projet. Le SCoT du Blaisois prescrit une protection des lisières des réservoirs boisés, sur distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. La distance de 2 pourrait être augmentée.	La distance pourrait être augmenté à 50 mètres afin d'être cohérent avec les territoires limitrophes.		OAP sectorielles
OAP sectorielle – préservation des vergers	OAP sectorielle CF001 Est-il possible de préserver le verger existant ? CF002 Est-il possible de préserver le verger existant ? CC001 Est-il possible de préserver les vignes existantes ? CM003 Est-il possible de préserver les vignes et le verger existants ?	CF001: la conservation du verger implique la réduction de moitié du secteur d'extension. CF002: Possibilité d'intégrer une orientation portant sur la conservation, dans la mesure du possible du verger. Néanmoins, cela pose question quant à la densité imposée sur le secteur. CC001: Les vignes sont présentes sur la frange ouest, il pourra être étudié de réduire la surface du secteur afin de les préserver. CM003: La préservation du verger et des vignes existantes		OAP sectorielles
		implique la réduction de moitié de la surface du secteur d'extension.		
Règlement	Règlement - Part de surfaces végétalisées et/ ou non imperméabilisées : l'emploi simple du « et retrait du « ou » dans la règle générale garantirait une végétalisation minimale favor l'intégration paysagère, à la lutte contre les îlots de chaleur, à la biodiversité	Pas de modifications : L'emploi du « et/ou » vise à laisser plus de souplesse dans la mise en application de la règle et à permettre notamment le recours à des revêtements perméables pour des aires de stationnement ou voies d'accès.		Règlement
Actualisation du diagnostic	Diagnostic – p.27 à actualiser pour correspondre aux données de la p.62 du rapport de présenta	Les données seront mises à jour		Rapport de présentation

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Erreurs à corriger Rapport de présentation	 Rapport de Présentation, justification des choix: p.92. « il convient de réaliser 1 086 logements sociaux » : cette phrase semble errone * environ 25-30 logements sociaux sont demandés dans les 7 OAP. * Pour passer de 6,8 % à 7,5 %, a minima 286 logements sociaux seraient nécessa p. 97. « entre 71 et çà mètres » : 90 mètres p. 204 : erreurs manifestes dans le tableau de bilan du passage des cartes communal PLUi, à reprendre. (ligne à reprendre à partir de Lassay jusqu'aux totaux : lignes et t des U-PLUi, A-PLUi et N-PLUi à corriger) p. 203 : titre du tableau à corriger pour l'AOC Cheverny (notée Valençay) : p. 223 : « Règles applicables espaces libres et plantations au sein de la TVB » : ajouter 	Les corrections seront apportées au rapport de présentation		Rapport de présentation
Zonage - remarque de forme	 Zonage L'inscription systématique des numéros de parcelle au plan de zonage empêche parfo voir si la parcelle est bâtie ou non. Il serait intéressant de prévoir un plan complémen sans les numéros de parcelle. 	Il conviendra d'envisager avec la CCV2C la solution à apporter à ce problème		Zonage
OAP – remarques de forme	 OAP sectorielles p.29 : « logement sociaux » : s manquant p.41 : OAP CM005 Les Cosses point de localisation à corriger 	Les corrections seront apportées aux OAP.		OAP sectorielles
Règlement – remarques de forme	 Règlement p.24 « dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'a construction principale. » 	Les corrections seront apportées au règlement écrit.		Règlement écrit

AVIS AGGLOPOLYS

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Néant	Agglopolys, qui élabore également un PLU intercommunal, émet un avis favorable au présent document et souligne les points de comparaison entre nos démarches tout en préservant les spécificités de nos territoires : - atténuer l'exposition aux risques et préserver les paysages, le patrimoine et l'environnement, - répondre aux besoins du territoire, - apporter une cohérence d'ensemble au territoire et de la qualité aux projets. Vous trouverez en annexe des questionnements dont les réponses nous aideront à parfaire notre compréhension du dossier. Nous sommes en effet confrontés à des problématiques territoriales similaires sur Agglopolys et, afin de trouver le bon équilibre entre la réponse aux besoins de nos habitants et usagers et la préservation de la qualité de nos territoires, vos approches nous seront certainement utiles. Croyez bien que nous connaissons la difficulté d'élaborer un document aussi complexe qu'un PLUi, aussi nos remarques ne sont bien que des demandes de précisions.	Pas de modifications		Néant
		Concernant les objectifs de densité minimale fixés dans le cadre du PADD, elles ont été retenues au regard de la réalité du territoire et dans un objectif de renforcement de la densité moyenne. En effet, la densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la densité moyenne définie est de 11 logements /ha.		
	Remarques générales Pour l'habitat, avez-vous étudié des densités supérieures ? Agglopolys encourage à une gestion alternative des eaux pluviales au plus près du point de chute. Comptez-vous mettre en place ce type de projet ? Agglopolys prend note de la vigilance collective à avoir concernant la ressource en eau, et de la régulation des captages supplémentaires permettant d'assurer l'équilibre de la nappe phréatique.	Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements. Concernant la gestion alternative des eaux pluviales, le règlement encourage l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : «Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les		

	aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés. »	
Diagnostic Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le diagnostic présentant les territoires et	Une cartographie du contexte territorial pourra être ajoutée au diagnostic.	
communes limitrophes. Quel est le nombre de moyennes et grandes surfaces commerciales actuel ? Leur surface ? Leur capacité d'extension ? Quelle régulation envisagez-vous pour protéger le commerce de proximité ? Certains établissements recevant des écoliers venant du territoire d'Agglopolys, quelle est la capacité d'accueil actuelle des collèges et lycées ? Quelle est la part actuelle d'écoliers fréquentant des établissements au sein d'Agglopolys ?	Des éléments concernant la surface actuelle, le taux d'occupation des ZAE et notamment des zones commerciales et du rythme de commercialisation pourrait être rajouté. L'OAP « Commerce et Artisanat » a vocation à organiser le développement économique à l'échelle de la C.C Val de Cher Controis et à renforcer l'attractivité des centralités et leur offre	Diagnostic
PADD Vous avez fait le choix d'un scénario démographique ambitieux, avec 11 % d'habitants supplémentaires. A titre comparatif, le PLUi d'Agglopolys a pour objectif 6 750 habitants supplémentaires, soit une hausse d'environ 6,5 %. Comment conciliez-vous cet objectif avec les grandes orientations qui vont dans le sens d'une préservation des paysages, de l'environnement, des formes urbaines et du patrimoine ?	commerciale de proximité. Plusieurs moyens ont été mis en œuvre afin de limiter l'incidence du développement démographique du territoire sur les paysages, l'environnement, les formes urbaines et le patrimoine : - Densification du tissu urbain existant, - Augmentation de la densité des opérations d'aménagement à vocation d'habitat en cohérence avec le tissu environnant, - Encadrement de la programmation et de l'aménagement des secteurs stratégiques de développement futur via les OAP, - Réalisation d'une OAP thématique « franges urbaines et paysagères », - Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et des éléments patrimoine bâti et paysager à conserver, - Etc	PADD
Justification des choix Est-il possible de préciser l'impact du scénario retenu sur les équipements existants, notamment les collèges et lycées publics et privés dans et hors territoire ?	Le scénario retenu a pour vocation de maintenir les équipements et notamment les équipements scolaires sur le territoire.	Rapport de justifications

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL 41

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Aménagement routier	1. En matière d'aménagement routier: Ce territoire est concerné par plusieurs aménagements routiers départementaux. Trois projets majeurs mentionnés au PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durables): > La déviation de Chémery Le tracé préférentiel de la déviation est arrêté ; le montage du dossier d'étude d'impact est en cours. > La déviation de Contres (section sud entre route de Selles sur Cher et route de Saint Aignan sur Cher) Plusieurs variantes de tracés sont actuellement à l'étude. > L'étude de réalisation d'un demi-échangeur autoroutier sur l'Autoroute 85 au sud du Cher Afin d'améliorer la desserte du ZooParc de Beauval, ce demi-diffuseur sera	Pas de modifications : les projets sont mentionnés au PADD et pris en compte dans le cadre des projets de développement futur.		Néant
	complété d'une voie de liaison vers le ZooParc incluant des sections neuves et le réaménagement de voies existantes. Ainsi que la sécurisation de carrefours routiers, et notamment la création d'un giratoire Route Départementale (RD) 976 / 158 à Angé et d'un giratoire RD 675 / 21 à Oisly pour lesquels les travaux sont prévus en 2020.	Ce projet étant à l'étape d'étude de faisabilité, il n'est pas possible de l'intégrer au projet de PLUi.		Néant
Divers	 Enfin, quelques remarques à prendre en considération sur les éléments du PLUI: ✓ apparition de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural à Mareuil sur cher, ✓ apparition des enveloppes de pré-localisation des zones humides de forte probabilité du SAGE Cher aval, pour lesquelles il est demandé de vérifier leur présence dans le cadre d'un projet, ✓ apparition de dispositions applicables aux corridors écologiques, ✓ les zones de développement futur d'habitations à Chémery sont pour certaines proches de la déviation (mais déjà au PLU actuel), suffisamment proches pour rendre nécessaires des protections phoniques en cas d'application du critère d'antériorité (si dépôt du PC avant la date d'ouverture de l'enquête de DUP. 	Il sera demandé des compléments d'information concernant les trois premières remarques. Enfin, concernant les zones de développement futur d'habitations à Chémery, les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées pourrait faire mention des obligations d'isolation acoustiques liées au projet de déviation.		OAP

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Aménagement foncier rural	2. En matière d'aménagement foncier rural : Trois points sont à soulever : > Une vérification sera faite par un géomètre en charge de l'aménagement foncier de Châteauvieux sur le devenir des parcelles qui acquièrent le statut de parcelles constructibles (3 secteurs dont 1 est inclus dans l'aménagement foncier). > les potentialités foncières de la commune de Chémery sont bien toutes situées à l'intérieur de la courbe dessinée par le projet de déviation du bourg. > de façon générale, l'optimisation de la construction en utilisant les dents creuses et la densification sont évidemment les bonnes pistes pour éviter la consommation d'espace, mais force est de constater que certaines communes (en particulier au bourg de Seigy) sont situées très (trop) près de cours d'eau qui ont déjà débordé.	Pas de modifications.		Néant
Développement touristique	3. En matière de développement touristique : Il convient de porter à connaissance les éléments suivants concernant la commune de Thenay : Le département, dans le cadre de sa politique de soutien au développement touristique, a été informé d'un projet d'hébergements insolites (tipis et yourtes) au droit de la partie "haute" des parcelles AT 56, 57, 58 et 70. Pour que ce projet puisse aboutir, il conviendrait que le classement "Zone Naturelle de Loisirs - NI" soit appliqué à la surface concernée de l'emprise du projet. Le classement projeté dans le document soumis à avis étant "Zone Naturelle - N" il y a donc impossibilité de construire même pour de l'habitat mobile. Il semble, cependant, que des éléments détaillés avaient déjà été portés à la connaissance de la communauté de communes du Val de Cher Controis en ce sens par les pétitionnaires, sans effet à ce jour.	Un STECAL a été identifié pour ce projet.		
Pratique de sport de nature	4. En matière de pratique de sport de nature inscrit au Plan Départemental des ltinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI): Il convient de mettre à jour l'annexe 5.9 "plans départementaux". Vous trouverez à cet effet, la liste actualisée des délibérations communales relatives aux PDIPR et PDESI. Par ailleurs, l'annexe 5.14 "Emplacements réservés" comprend un grand nombre de projets susceptibles d'impacter les sites de pratique de sports de nature inscrits aux PDIPR et PDESI (élargissement de voirie, aménagement de carrefour, d'aires de stationnement) ou bien les compléter (création d'accès, d'aire de pique-nique, de desserte, de voirie). Il conviendra, lors de la conception des aménagements, de prendre en considération les itinéraires figurant à ces plans, dont des extraits peuvent être transmis sur simple demande. Dans le cas où les projets auraient une incidence négative sur les itinéraires et les sites du PDESI, il conviendra de saisir préalablement la commission départementale des espaces, sites et itinéraires (CDESI) de Loir-et-Cher, au conseil départemental.	L'annexe 5.9 « plans départementaux » sera mise à jour		

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	 5. En matière de patrimoine naturel : J'attire votre attention sur le fait que : ✓ page 147, à Noyers-sur-Cher, la zone industrielle à développer semble se trouver pour partie en zone inondable, ✓ page 217, à Saint-Aignan, STECAL de 3ha28a au Moulin de Bout de Chien, à destination de projet d'hébergements saisonniers pour les employés de Beauval : n'existe-t-il pas de risque inondation sur ce secteur ? 	La zone industrielle située en zone inondable à Noyers-sur-Cher n'a pas vocation à être développée. Le classement en zone UI vise à permettre la mise aux normes et l'évolution des activités économiques déjà implantées dans la zone. Le STECAL Azh située à Saint-Aignan-sur-Cher et destiné à l'accueil d'hébergements saisonniers n'est pas soumis au risque d'inondation et accueille déjà des hébergements destinés aux saisonniers du ZooParc de Beauval.		
Patrimoine naturel	Les enjeux liés au patrimoine naturel sont globalement bien pris en compte. Il conviendrait toutefois :	L'annexe 5.8 ENS ainsi que l'évaluation environnementale seront actualisés afin d'intégrer l'ENS des Buttes de Blumont (déjà intégré au dossier de PLUi dans le cadre du 2 nd arrêt) et des Prairies du Fouzon. Le diagnostic et les prescriptions paysagères pourraient être complétés en intégrant les secteurs concernés par les paysages des ravins et rouères en rive gauche de la Vallée du Cher. L'évaluation environnementale en fonction des ajouts intégrés au PLUi, pourra être complété plus spécifiquement pour ce secteur L'évaluation environnementale sera complétée par les enjeux relatifs aux populations de chiroptères. Néanmoins, aucune étude spécifique à la trame noire n'a été menée jusqu'à présent. Il semble donc complexe d'intégrer cet enjeu à cette étape de l'étude. La possibilité d'ajouter dans le règlement écrit partie TVB des recommandations relatives aux chiroptères (éclairage notamment) spécifique à la Vallée du Cher sera étudiée. Compte tenu de l'état d'avancement du dossier, il n'est pas envisagé de modifier le PADD.		

AVIS DE LA RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Démographie	Démographie Le diagnostic indique un taux de croissance démographique annuel de 0,38 % entre 2008 et 2013, et 0,6 % entre 1999 et 2008. L'évolution annuelle moyenne de population de l'actuelle communauté de communes étant de 0% de 2012 à 2017 (source : INSEE) et son taux de variation annuel moyen 2011-2016 étant de 0,03% (source : INSEE – PILOTE 41), l'objectif démographique du PADD (axe 1 objectif 3) d'une croissance de 0,76% par an apparait ambitieux au regard des tendances récentes observées. Les besoins en foncier, logements, équipements, etc. étant étroitement liés aux objectifs démographiques, ces derniers font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la Région.	Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l'échelle intercommunale de soutenir la croissance du territoire et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix.		Rapport de justification, diagnostic et PADD
Coopération et armature territoriale	Le territoire est à la croisée de deux pôles régionaux (Blois, Tours) et de deux pôles d'équilibre et de centralité (Romorantin-Lanthenay, Vierzon) identifiés dans l'armature territoriale régionale du SRADDET (règle n°2 : Tenir compte de l'armature territoriale régionale). Il paraît utile de replacer le territoire au cœur de l'armature environnante, que ce soit en relation avec les pôles précités ou avec l'autre partie de la communauté de communes, afin de définir des objectifs de coopérations territoriales internes et externes (règle 1 : renforcer les coopérations territoriales et encourager les démarches mutualisées). Le diagnostic identifie trois centralités à l'échelle du territoire, correspondant aux pôles urbains de Contres, Saint Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher. Le PADD répartit le gain de population selon 4 niveaux de centralité, dont 42% pour les « centralités majeures » précitées à fort potentiel de développement : celles-ci se trouvent par conséquent minoritaires dans le développement projeté (règle 3 du SRADDET : garantir et renforcer les fonctions de centralité des pôles urbains et ruraux sur les territoires).	Il peut être envisagé de faire mention de l'armature territoriale régionale dans le diagnostic et/ou le rapport de justifications. Les centralités majeures accueillent une majorité (42%) de l'offre en logements sur le territoire. Le reste de l'offre en logements est ensuite réparti entre les centralités secondaires (24%), les centralités locales (24%) et les communes rurales (10%). Il est important de rappeler que les centralités secondaires et locales jouent un rôle de centralité de proximité et de polarités intermédiaires non négligeable. Ainsi, le projet de PLUi répond à la règle n°3 du SRADDET : garantir et renforcer les fonctions de centralités pôles urbains et ruraux sur le territoire.		Rapport de justification, diagnostic et PADD

Artificialisation des sols et consommation

foncière

Artificialisation des sols / Consommation foncière

Pour garantir sa compatibilité avec le SRADDET, le PLUI doit démontrer qu'il priorise l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés avant les extensions, ce qui vaut pour le développement résidentiel comme économique (règle générale n°5).

S'agissant de la consommation d'espaces à vocation résidentielle, la réduction de 15% des surfaces consommées à l'horizon 2029 par rapport à la période précédente est de faible ampleur par rapport aux objectifs du SRADDET (cibles : Diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025, Réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro en 2040). De la même manière, la diminution de la consommation à vocation économique et d'équipements est en-deçà des cibles fixées dans le SRADDET pour le territoire régional ; il n'est pas précisé dans le PLUI les éléments de justification du foncier à urbaniser à des fins économiques et le niveau des besoins n'est pas précisément démontré (les besoins sont estimés à 94,1 ha dont 10,1 ha en densification, alors que 104 ha ont été consommés entre 2006 et 2015).

Il est à noter que les objectifs du PADD sur la production de logements neufs visent l'absence de nouvelle artificialisation de terres agricoles, sans mention toutefois des zones naturelles pourtant les plus consommées sur la période précédente.

Enfin, ne sont pas identifiés les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée (règle 4 : en vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée) alors que le « maintien d'une agriculture dynamique et d'excellence » fait partie des enjeux prioritaires dans le diagnostic du territoire.

Il convient de rappeler que le projet de PLUi permet de contribuer à une réduction de 44% de la consommation foncière en extension pour l'habitat par rapport à la décennie précédente. En effet, 60% de la production de logements neufs est prévue en densification (1408 logements) contre 40% en extension (617 logements).

Le projet de territoire contribue donc à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et naturels destinée à l'habitat. Il permet également de répondre au besoin en logements associé au scénario de développement démographique retenu ainsi qu'à assurer le développement économique et de l'offre en éguipements associée.

Concernant les surfaces prévues en extension (toutes destinations), les secteurs présentant un enjeu écologique ou agronomique mis en évidence par la CDPENAF feront l'objet d'une analyse détaillée et certains seront exclus du projet de PLUi sous réserve de ne pas remettre en question l'économie générale du projet.

Concernant la consommation d'espaces à vocation économique et à vocation d'équipements, des efforts supplémentaires pourraient être appréciés et contribueraient à renforcer la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET.

Il est possible de rajouter une mention relative à la réduction de l'artificialisation des espaces naturels dans le cadre du PADD sans modifier l'économie général de ce dernier (et donc sans nécessité de nouveau débat).

Concernant la règle n°4 du SRADDET : le PLUI n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l'objet de protection renforcée (par exemple interdisant l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADDET. Exemple :

- Classement en zone Np: zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères.
- Classement en zone Ap : espaces agricoles classés en AOC, espaces agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple.

Rapport de justifications et règlement

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Offre de logement	Contenu Office de logement Les besoins en matière de création de logements paraissent très importants. En effet, outre le scenario démographique ambitieux évoqué précédemment, les projections prévoient un desserrement des ménages de 2013 à 2029, triplé par rapport à la période 2008-2013, justifiant à lui seul un nombre de logements si créer de 966 sur la période 2019-2029. Ainsi, il semble que les effets du desserrement sur les besoins en logements soient maximisés d'une part par une progression particulièrement importante du taux et d'autre part parce qu'il n'a pas été tenu compte du fait qu'une partie du desserrement des ménages, notamment des jeunes, peut s'opérer en dehors du territoire. S'agissant de la reconquête des logements vacants, elle constitue une priorité régionale forte. Il est relevé le travail d'inventaire qui a été initié par l'EPCI invitant les communes à identifier les logements vacants à partir de cette analyse, qui n'intègre pas néanmoins des résultats sur Contres, Selles sur Cher et St Algnan sur Cher mais une extrapoliation. Aussi, le parc de logements vacants à remobiliser a été probablement apprécié de façon très prudente et ne tenant pas compte de l'évolution de la vacance du parc actuellement occupé. Pour garantir sa compatibilité avec le SRADDET, le PLUI devrait prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain (règle n°15 : prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain (règle n°15 : prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain). Par ailleurs, il est à noter que les projections prévoient un renouvellement urbain maximal dans les 10 prochaines années, avec une consommation de l'intégralité du foncier disp	Concernant les besoins en logements liés à la baisse de la taille des ménages, le scénario retenu se base sur une poursuite de la tendance au desserrement des ménages (- 0,14 points entre 2013 et 2029). La taille des ménages à l'échelle de l'ex-CCV2C était de 2,29 en 2013. Elle est ainsi estimée à 2,15 à l' horizon 2029. Cette hypothèse repose principalement sur le facteur majorant que constitue le vieillissement de la population ainsi que sur l'augmentation du nombre de divorces. L'hypothèse retenue concernant le desserrement des ménages est donc réaliste. Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Pour les communes n'ayant pas retourné les éléments relatifs à l'analyse de la vacance, une extrapolation a été réalisée afin de déterminer un objectif de remobilisation cohérent. Pour ce faire, un pourcentage de 20% a été retenu sur le nombre de logements vacants de longue durée estimés. Il correspond au nombre de logements vacants inventoriés avec une information suffisante et jugés remobilisables assez facilement (pour les communes ayant répondu) sur le nombre total de logements vacants inventoriés avec une information suffisante. L'extrapolation réalisée pour la remobilisation des logements vacants n'est donc pas prudente mais basée sur la fiabilité des données communiquées et sur un pourcentage observé sur les communes ayant répondu au questionnaire. Un objectif de remobilisation des logements vacants plus important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH. La CCV2C a conscience de la nécessité d'aller plus loin dans la démarche de remobilisation des logements vacants. Néanmoins, l'EPCI souhaite bénéficier d'une période d'observation d'environ 5/6 ans dont les résultats justifieront, au terme de cette période,	•	` '
		de débloquer ou non les zones 2AU en fonction de la dynamique observée de remobilisation des logements vacants. Des indicateurs de suivi ciblés sur l'observation de l'évolution de la vacance seront prévus en conséquence. Le potentiel de logements identifiés en renouvellement urbain et en densification (changement de destination, logements vacants, potentialités au sein du tissu urbain existant) fait		

systématiquement l'objet d'un pourcentage de réalisation. Le projet de PLUi n'envisage donc pas un renouvellement urbain	
maximal et des possibilités de renouvellement urbain seront	
maintenues pour les années suivantes.	

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Développement économique: accueil des entreprises	 En matière d'accueil des entreprises: Le PADD (axe 1 objectif 1) prévoit de favoriser la requalification des friches industrielles et économiques, ce qui rejoint une priorité régionale. La dynamique d'aménagement des zones, appréciée notamment par le taux d'occupation ou le rythme de commercialisation, n'est pas explicitée dans le diagnostic, ce qui aurait permis de justifier des surfaces nouvelles à produire. Le potentiel de densification estimé à 8,9ha (diagnostic), contre 10,1 ha (document de justification des choix), paraît peu élevé au regard des 35,6 ha de foncier disponible dans les zones (diagnostic)/40,1 ha (justification des choix) identifiés. Le PLUi prévoit environ 84 ha en extension sur 340 ha existants (diagnostic et justification des choix), soit environ le même ratio que la densification, ce qui est en contradiction avec l'objectif de modération affiché par le PADD (axe 4 objectif 5). En l'absence de précisions sur les secteurs d'extension envisagés (99 ha dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques, dont seulement 10 traités dans les OAP sectorielles), il ne peut être démontré la compatibilité de ces objectifs avec la cible régionale de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (cible régionale). L'objectif 3 prévoyant la promotion de nouveaux modes de travail (télétravail, espaces partagés) et l'objectif 4 de l'axe 2 du PADD l'anticipation du déploiement des communications numériques en direction de futures zones d'activité, les prévisions en matière d'accueil des entreprises gagneraient à être mises en perspective, dans l'esprit de transition écologique et numérique prôné par le SRADDET. 	Le diagnostic est le rapport de justification des choix seront mis en cohérence concernant le potentiel de densification du tissu économique. Le pourcentage de rétention foncière retenu pour la densification du tissu urbain pourrait être revu à la baisse. Des informations concernant le taux d'occupation ou le rythme de commercialisation des zones d'activités sur le territoire pourrait être rajouter afin renforcer les justifications relatives aux secteurs retenus pour le développement économique. La réduction des surfaces retenues en extension pour le développement économique renforcerait la compatibilité du PLUi avec le SRADDET. Des informations supplémentaires le déploiement des communications numériques en direction des futures zones d'activité pourraient être ajoutée dans le rapport de présentation afin de renforcer les justifications relatives aux secteurs de développement économique retenus dans le cadre du PLUi.		Diagnostic, rapport de justifications et règlement
Développement économique : agriculture	• En matière agricole : Il semble nécessaire de définir les qualifications de « terrains de faible potentiel agricole », « terres de mauvaise qualité » et de « friches », notamment lorsqu'il s'agit de concilier les objectifs (axe 3 objectif 1) de priorisation d'artificialisation pour limiter les impacts sur terres agricoles d'une part (règle 4 : en vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée), et de la valorisation sylvicole et agricole d'autre part. S'agissant de l'objectif d'installation, de maintien et de développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, il parait pertinent de disposer d'un plan d'action et d'un indicateur chiffré des installations envisagées précisant les filières agricoles concernées, et d'évaluer notamment la place de l'agriculture biologique.	Il ne ressort pas du champ d'application du PLUi de définir un plan d'action du développement des activités agricoles sur le territoire. Le projet de PLUi a vocation à permettre la pérennisation, le développement et la valorisation de l'activité agricole sans définir les modalités précises de cet objectif et sans distinguer les filières agricoles et les modes de production. Concernant la règle n°4 du SRADDET: le PLUi n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l'objet de protection renforcée (par exemple interdisant l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADDET. Exemple: - Classement en zone Np: zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères.		Règlement

éveilleurs d'intelligences environnementales®

- Classement en zone Ap : espaces agricoles classés en AOC, espaces	
agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple.	

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Développement touristique	et 4 du PADD): La véloroute le long du Cher, désormais appelée « Cœur de France à vélo », va devenir le nouvel axe touristique structurant du territoire, il importe de valoriser ce parcours cyclable (règle n°25 : veiller à la cohérence des projets avec le Schéma National et Régional des Véloroutes), et que les villages traversés par l'itinéraire se convertissent à l'accueil des cyclotouristes afin d'enrichir l'infrastructure cyclable (axe 2 objectif 3 du PADD). Le tourisme fluvial sur la partie du Cher canalisé en direction de l'aval vers Tours, à partir de l'écluse de jonction avec le canal de Berry (commune de Noyers-sur-Cher), pourrait constituer un nouvel élément d'attractivité dans les prochaines années, qu'il sera nécessaire de concilier avec les objectifs de restauration de continuité écologique (règle 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets). Fleuron du territoire, ambassadeur de la région, le ZooParc de Beauval constitue un atout mais exige en retour une qualité d'accueil, des équipements et services, et de mobilité qu'il convient d'entretenir et d'améliorer pour la satisfaction des hôtes. Le projet d'une marque territoriale (axe 1 objectif 2 du PADD) à l'échelle des 37 communes risque d'avoir peu de résonance touristique. La Vallée du Cher, en association avec les territoires de l'Indre-et-Loire, du Cher et de l'Allier, semble plus adaptée. L'offre d'hébergements touristiques est conséquente, centrée notamment autour de l'attractivité du ZooParc de Beauval, le territoire de Saint-Algnan/Selgy représente presque la moitié des lits touristiques du Val de Cher Controis. Le diagnostic ne recense pas les hébergements collaboratifs (type Airbnb) ; il n'indique pas non plus les taux d'occupation ni leur variation tout au long de l'année. Ces données auraient permis d'avoir ne idée plus précise sur les besoins. Les nouvelles offres et modernisations d'hébergement devraient se centrer notamment sur l'accu	Pas de modifications : les projets d'itinéraires piétons et cyclables ont été intégrés au PADD et pris en compte dans le cadre de sa traduction réglementaire. Concernant l'offre en hébergements touristiques, la CCV2C ne dispose pas de données concernant les hébergements collaboratifs et les taux d'occupation associés. Les données demandées par la Région CVL impliqueraient la réalisation d'une étude spécifique de l'offre en hébergements.		Diagnostic
Mobilité	Le projet de PLUI étant majoritairement axé sur le routier, il paraît d'une part nécessaire de fixer un objectif de baisse de la part modale de la voiture individuelle solo et un second d'amélioration de l'efficacité énergétique et de diminution des gaz à effet de serre dans le secteur des transports (règle 16), d'autre part d'exposer un objectif de développement des mobilités douces (règle 27 : favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public) et des transports collectifs. Il pourrait également être utilement cité le rôle d'information des communes et de l'intercommunalité sur les transports existants, pour mieux faire connaître l'offre actualisée depuis le transfert de compétence (règle 19 : Favoriser l'information, la distribution et les tarifications multimodales partout en région). En effet, l'offre de trains Rémi et l'offre de cars Rémi 41 régulière et à la demande, ainsi que les autres modes alternatifs à la voiture, peuvent faire l'objet d'informations locales. A ce titre le site d'information multimodale JVMalin (www.jvmalin.fr) permet des recherches d'itinéraires pour tous les modes et réseaux de transports de la région Centre Val de Loire. Son calculateur intègre également les recherches pour des trajets à vélo, et il intègrera également à compter de l'automne 2020 des propositions de trajets de covoiturage.	renouvelables » et notamment à « Limiter les émissions de gaz à effet de serre en diversifiant les modes de déplacements ». Cette orientation se traduit réglementaire par : - L'identification de 18,4 km de cheminements piétons et cyclables à préserver sur le territoire, - La définition d'emplacements réservés pour la création ou l'aménagement de voies douces, - La délimitation des secteurs d'extension à vocation d'habitat à		Diagnostic et PADD

		Pour rappel, le Plan Climat Air Energie Territorial de la C.C Val de Cher Controis a été validé le 28 octobre 2019. Les objectifs et orientations qu'il définit en matière de diminution des GES pourront être rappelés dans le cadre du diagnostic. Concernant l'information sur l'offre en transports collectifs sur le territoire de la CCV2C, les données du diagnostic seront mises à jour et le site www.jvmalin.fr sera explicitement cité.	
Paysages	Paysages Il faut souligner positivement l'importance donnée par le projet de PLUI à la valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager (axe 3 objectifs 3 et 4), notamment dans une visée touristique. Au-delà de la préservation des grandes entités paysagères, des objectifs de préservation du patrimoine architectural et urbain pourraient utilement être introduits (règle 13 : préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager). La référence à la démarche de Pays d'Art et d'Histoire est absente du document.	Ces orientations de traduisent réglementairement de la manière suivante : - Identification de 7 ensembles bâtis à protéger,	PADD

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Milieux aquatiques	 Thématique milieux aquatiques: S'agissant du diagnostic, les documents actuellement en vigueur sont le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (règles de gestion de la nappe du Cénomanien), le SAGE Cher aval approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 26/10/2018, le dernier arrêté des zones vulnérables nitrate en date de 2017. Il est proposé d'actualiser le document avec les données 2017 de l'Etat de lieux 2019, et de préciser la position de la communauté de communes au regard de l'obligation réglementaire de la prise de compétence gestion des milieux aquatique et prévention des inondations (GEMAPI), notamment vis-à-vis des syndicats de rivières portant les contrats territoriaux milieux aquatiques (CTMA). Il apparaît opportun également dans le diagnostic de nuancer l'enjeu de « maintien des étangs, ruisseaux et canaux pour leur rôle identitaire et écologique » : suivant leur implantation et configuration, les étangs peuvent constituer un obstacle à la continuité écologique (sédimentaire et piscicole). Aussi, pour certains, il peut être intéressant de les aménager ou effacer pour un bénéfice écologique. Concernant le PADD, il existe un enjeu de restauration de la continuité écologique du Cher canalisé (cf. ci-dessus), le Nouvel Espace du Cher (NEC) portant un CTMA contenant notamment des actions sur les ouvrages. 	Concernant les données du diagnostic relatives au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Cher, elles seront mises à jour. Concernant l'enjeu de « maintien des étangs, ruisseaux et canaux pour leur rôle identitaire et écologique », il est sous-jacent qu'il s'agit des plans d'eau présentant un intérêt écologique et donc ne constituant pas un obstacle à la continuité écologique. Une phrase pourra être ajoutée afin d'apporter la précision. Concernant le PADD, L'orientation « Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques » intégrée à l'axe 4 objectif 2 répond à l'enjeu de restauration de la continuité écologique du Cher.		Diagnostic et PADD
Biodiversité	• Thématique biodiversité La trame verte et bleue du territoire reprend et précise celle du Pays Vallée du Cher et du Romorantinais, notamment le maillage en corridor pour les sous-trames des milieux humides, des milieux ouverts mésophiles et des pelouses calcicoles (règles 36 : identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique, et 40 : identifier les mares, zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme). Le PADD détaille par contre peu les objectifs et modalités de la préservation de la fonctionnalité des réservoirs et des corridors écologiques (règle 37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000 ; règles 38 et 39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire et des projets), sans reprise de la spatialisation des menaces et contraintes de l'état initial de l'environnement. La traduction concrète dans les OAP et le règlement graphique des choix de préservation et/ou de restauration s'en trouve limitée. Le projet de PLUI prévoit par ailleurs que l'édification de nouvelles clôtures soit soumise à déclaration préalable dans le cadre d'une délibération communautaire à venir. Toutefois il ne délimite aucun site ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique dans lesquels une déclaration préalable pourrait être exigée par délibération. Délimiter de tels sites ou secteurs serait de nature à garantir que les nouvelles clôtures permettron notamment la circulation des espèces en forêt (règle 39).	 Identification des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue au règlement graphique et définition de règles différenciées et adaptées à leur préservation. Identification d'espaces paysagers à protéger, 		

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Energie / Qualité de l'air	Energie / Qualité de l'air Une analyse sera réalisée dans le cadre du PCAET réglementaire de la communauté de communes. Il faut néanmoins souligner que la famille d'enjeux « Promotion du développement durable (déplacements, énergie, consommation d'espace, etc) » doit être jugée prioritaire dans une relation de compatibilité avec le SRADDET.	Pas de modifications.		
Déchets / Economie circulaire	Le rapport de diagnostic fait référence au Plan départemental de prévention et gestion des déchets non dangereux du Loir-et-Cher, remplacé par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), lui-même adopté en octobre 2019 puis intégré au SRADDET pour en constituer le volet « déchets ». Le PRPGD/SRADDET définissent la prévention des déchets comme une priorité (règle n°43 : Mettre en œuvre la hiérarchie des modes de traitement des déchets), il pourrait être utile d'ajouter l'élaboration d'un plan local de prévention des déchets (PLP) dans les objectifs du PADD (règle n°47 : Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale). Cela permettrait en outre d'intégrer la question des dépôts sauvages, et de sensibiliser la population, concourant ainsi à l'objectif 4 de l'axe 4 du PADD. Les réflexions telles que celles sur la Vallée du Cher sur l'intégration de recyclerie ou de points d'apports volontaires pour le réemploi, sur les mêmes lieux que les déchèteries ou à proximité, sont recommandées (règle n° 42 : Tenir compte des objectifs et contribuer à la mise en œuvre des plans d'actions sur les déchets et l'économie circulaire). Il pourrait être ajouté dans le même objectif 4 la nécessaire prise en compte des déchets issus des opérations de démolition (diagnostic déchets/ressources avant démolition, réemploi des matériaux), ainsi que la prise en compte de la gestion des déchets en cas d'inondations. Par ailleurs, prévoir des démarches d'Ecologie Industrielle et Territoriale dans les zones d'activités pourra utilement favoriser la complémentarité des entreprises souhaitée par l'objectif 1 de l'axe 1 du PADD (règle n°47 : Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale).	Le rapport de diagnostic sera mis à jour pour intégrer les évolutions récentes en matière de gestion des déchets. Le PADD n'a pas vocation, étant donné l'état d'avancement du dossier, à être modifié en profondeur en intégrant de nouvelles orientations.		

AVIS DE LA MISSION RÉGIONAL DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Etat initial : Consommation d'espaces naturels et agricoles	Le dossier présente un état des lieux de la taille des parcelles destinées aux logements réalisés entre 2006 et 2015. Elle est en moyenne de 1 739 m², et des disparités importantes existent entre les communes. Au global, sur le territoire, la densité est estimée à 5,7 logements/hac et qui reflète une absence d'économie d'espace et, en particulier dans le sud du territoire. Il est relevé à bon escient que les communes les moins peuplées consomment le plus d'espace naturel et agricole (p. 104, pièce 1.1 du diagnostic territorial). Selon le diagnostic, 104 hectares ont été urbanisés à des fins économiques entre 2006 et 2015. Pour l'habitat, le diagnostic présente un bilan à la fois en nombre de logements et en espaces consommés (p. 100 et s. pièce 1.1 du diagnostic territorial). Il est fait état d'une réalisation des logements principalement dans le bourg des communes (à 60 % soit 772 logements). Les espaces consommés étant quant à eux répartis à 30 % dans l'enveloppe urbaine et 70 % en extension. Le territoire fait l'objet d'une consommation d'espace en extension particulièrement élevée et peu vertueuse avec environ 156 ha consommés pour 790 logements. De plus, il est à noter que cette analyse retient les extensions linéaires le long des axes de circulation reliés au centre bourg sans discontinuité de plus de 150 mètres. Cela permet d'y inclure les logements à l'écart des centres bourg, susceptibles d'être assimilés à de l'extension de l'urbanisation. Les consommations d'espaces naturels et agricoles en extension de l'urbanisation sont ainsi susceptibles d'avoir été sous-estimées. L'autorité environnementale recommande de distinguer de manière précise dans le rapport de présentation les progressions de l'urbanisation en extension et en densification des centres bourgs en utilisant un critère de distinction plus stricte.	La méthodologie retenue dans le cadre du PLUi a consisté à comptabiliser le potentiel en densification du tissu urbain existant (remobilisation des logements vacants, changements de destination, dents creuses, parcelles densifiables et poches aménageables au sein des bourgs, villages et hameaux) sous forme de potentiel en nombre de logements et non en surfaces à construire. En effet, ces espaces ne relèvent pas tous d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, étant enclavés au sein du tissu urbain. Néanmoins, ce potentiel en logements (tenant compte du phénomène de rétention foncière qui n'est pas pris en compte dans l'analyse de la MRAe) a effectivement été déduit des surfaces à produire en extension pour répondre au besoin en logements. Une estimation des surfaces potentielles en densification pourra être réalisée avant l'approbation du PLUi, elle tiendra compte du phénomène de rétention foncière. Des efforts considérables ont été réalisés entre le 1er et le second arrêt de PLUi. La distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.		
Etat initial : Biodiversité	D'après le dossier, le territoire est concerné par onze zonages d'inventaires (ZNIEFF) ou réglementaires (trois sites Natura 2000) ainsi que des éléments de la trame verte et bleue (TVB) issus du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et de trames vertes et bleues locales (Pays de Romorantin notamment). L'autorité environnementale note que deux ZNIEFF de type 1 validées en 2015 et en 2017 sur les communes de Méhers et de Feings auraient dû figurer dans l'état initial. Deux autres ZNIEFF de type 1, diffusées très récemment, en janvier 2020, sont également à signaler sur la commune de Gy-en-Sologne (Tome 2 état initial de l'environnement, p. 51).	L'état initial sera mis à jour pour intégrer ces ZNIEFF.		
	L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de la biodiversité.			

	Concernant les inventaires, il est mentionné dans le dossier que les zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), comprenant quasiment toutes les zones AU, (ouvertes à l'urbanisation) ont fait l'objet d'un inventaire de terrain. Toutefois ces inventaires portent sur l'occupation du sol et la présence de zones humides sans qu'aucune cartographie précise des milieux identifiés ne soit restituées dans le dossier.	Seuls les éléments à conserver ont été géolocalisés, assortis de prescriptions/recommandations à intégrer au projet de PLUi. La méthodologie de l'évaluation environnementale sera complétée, notamment sur la partie inventaires de terrain. Une restitution cartographique des éléments à préserver sera présentée.
	Il est également indiqué qu'aucun inventaire de terrain n'a été réalisé concernant plusieurs sites destinés à des aménagements en zone naturelle ou agricoles (STECAL – secteur de taille et de capacité limitées), concernant des emplacements réservés ou encore 5 zones AU, y compris à l'intérieur des sites Natura 2000. Il importe de renseigner l'état initial de l'environnement en mentionnant les résultats des inventaires de zones humides concernant les zones d'aménagements futurs inventoriées comme potentiellement humides. En outre, le diagnostic portant sur les prairies reste imprécis.	Un encart spécifique aux zones humides inventoriées au niveau des secteurs de projet, sera intégré à l'état initial pour intégrer une notion de surface. La partie « analyse des incidences sur le patrimoine naturel » de
	L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'état initial des milieux prairiaux et de joindre une cartographie des zones humides notamment pour les zones qu'il est prévu de faire muter.	l'évaluation environnementale sera complétée avec un zoom spécifique aux milieux prairiaux. Une représentation cartographique mettant en parallèle le RPG le plus récent et le projet de PLUi permettra de mettre en avant les surfaces préservées.
	Concernant les points de prélèvement d'eau, l'état initial omet de mentionner les débits réglementaires et de les comparer avec les volumes annuels prélevés sur chaque forage (p. 21 et s. de l'état initial, pièce 1.1 tome 2). Les analyses de la qualité de l'eau, datent de 2015 et auraient mérité d'être actualisées par les données disponibles en date de 2019.	L'analyse comparative des débits réglementaires et des débits
Etat initial : Gestion et protection des eaux	Concernant l'assainissement, l'état initial de l'environnement manque de précision et fait apparaître des inexactitudes³. Le dossier devrait faire état des stations jugées non conformes en performance en 2018 en considération des données disponibles sur le portail d'information sur l'assainissement communal. L'autorité environnementale relève que des centralités à l'échelle du territoire comme Selles-sur-Cher et Saint-Aignan ont des stations jugées non conformes en performance en 2018, tout comme une majorité des stations dont sont équipées certaines communes⁴.	prélevés est présentée dans la partie « analyse des incidences sur la ressource en eau ». L'état initial sera complété avec cette même analyse, déclinée pour chacun des forages. L'état initial sera mis à jour concernant la partie assainissement.
	L'autorité environnementale recommande d'approfondir le diagnostic territorial concernant l'assainissement communal.	
	Le document analyse la trame viaire existante et relève à bon escient :	
	 les points noirs de la circulation identifiés (notamment les accès au Zoo de Beauval et les traversées du Cher); 	
	 les projets en cours pris en compte (créations de déviations notamment); 	
	 les circulations agricoles qui sont jugées majoritairement « sans problème », en particulier au niveau du Zoo de Beauval, des ponts de Saint-Aignan et dans la traversée des bourgs; 	Les données relatives à la thématique des déplacements pourront
	 les risques liés au transport de matières dangereuses. 	être mises à jour.
Etat initial :	Une carte de trafic (p. 110 du diagnostic territorial) vient étayer le dossier, mais elle apparaît peu lisible et date de 2015.	
Mobilité, transports et déplacements	Le dossier mérite d'être approfondi sur l'enjeu des déplacements domicile / travail. Ces derniers sont étudiés à partir des données INSEE assez anciennes. Les principaux pôles extérieurs d'influence sont recensés, mais des contradictions existent entre les différents documents du dossier. C'est notamment le cas concernant la proportion d'habitants qui travaillent hors de leur commune de résidence évaluée à 71 % en 2012 (p. 27 tome 1 diagnostic territorial) puis à 85 % en 2013 (p.28 tome 2 de l'état initial).	Les incohérences entre les pièces du dossier seront corrigées.
	L'autorité environnementale recommande d'améliorer le diagnostic territorial des	
	déplacements quotidiens domicile / travail. Le dossier recense correctement des possibilités de stationnement dans le territoire (vélo inclus) et des bornes de recharges pour les véhicules électriques ainsi que les nouveaux projets d'implantation. Il étudie également la desserte ferroviaire ainsi que les liaisons douces, les voies cyclables. Il omet cependant de prendre en compte les aires de co-voiturage ce qui est regrettable compte tenu de la part importante de déplacements domicile / travail identifiée sur le territoire.	Un recensement des aires de covoiturage pourra être intégré.

	Le secteur des transports est identifié comme le deuxième secteur consommateur d'énergie sur le territoire intercommunal et comme premier émetteur de gaz à effet de serre (évaluation environnementale p.16). Le dossier traite de manière satisfaisante de la qualité de l'air jugée bonne sur le territoire. L'état initial rappelle également les enjeux sur les nuisances associées aux transports. Toutefois l'analyse s'appuie sur l'arrêté préfectoral du 15 avril 2010 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (p.41 du tome 2 de l'état initial), alors que cette cartographie a été actualisée le 30 novembre 2016. Le dossier aurait également dû se référer à la carte de bruit stratégique du département, adoptée le 26 juillet 2018. L'autorité environnementale recommande d'actualiser l'état initial de l'environnement concernant les nuisances sonores en s'appuyant sur les données disponibles les plus récentes. Au regard des tendances observées concernant la croissance démographique des périodes passées, c'est-à-dire 0,6 % pour la période 1999 – 2008, 0,38 % pour 2008 – 2013 et une stagnation entre 2012 et 2017 d'après l'INSSE, la croissance démographique affichée de 0,76 % par an au cours de la période 2019 et 2029 semble très ambitieuse.	Le classement sonore des infrastructures terrestres de 2016 sera pris en compte, ainsi que la carte de bruit stratégique de 2018. Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l'échelle intercommunale de soutenir la croissance
	L'autorité environnementale recommande de justifier le scénario démographique retenu au regard des tendances plus récentes de variation de la population observées, notamment sur la période 2012 – 2017 ou d'indiquer les outils dont la communauté de communes se dote pour atteindre un objectif aussi ambitieux.	du territoire et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix.
Articulation plans et programmes	Les éléments permettant de justifier le potentiel d'urbanisation à vocation économique du PLUI sont fournis (pièce 1.2 du rapport de présentation, p.62 et s.), avec moins de précision que pour l'estimation des besoins pour l'habitat. Il aurait été utile que le dossier relate les friches à occuper en priorité avant de conclure à l'ouverture de nouvelles zones d'extension. Le chapitre correspondant à la prise en compte du SRADDET est présenté de manière claire dans l'étude d'impact (p. 44 et 65 et s. pièce 1.3 évaluation environnementale). Il est correctement rappelé que le PLUI doit être compatible avec les règles générales de ce schéma. Le dossier indique qu'en vue de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée doivent être cartographiés. A ce titre, est présentée la cartographie des seuls espaces boisés classés (EBC), les secteurs agricoles n'étant pas représentée. C'est regrettable, alors que l'évolution de l'urbanisation au détriment de ces espaces pourrait avoir des effets délétères sur le foncier agricole, comme il y est fait référence dans le diagnostic du territoire. L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier une carte des secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée.	Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distifiguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension). Concernant la règle n°4 du SRADDET: le PLUi n'identifie pas de secteurs agricoles et sylvicoles faisant l'objet de protection renforcée (par exemple interdisant l'implantation d'exploitations agricoles ou forestières au regard des enjeux écologiques, paysagers ou agronomiques). Ce type de zonage pourra être envisagé afin de rentrer en compatibilité avec le SRADDET. Exemple: - Classement en zone Np: zones naturelles boisées présentant un intérêt paysager (interface avec un cours d'eau ou avec une zone habitée) ou écologique. Néanmoins, ce classement risque de se superposer avec les prescriptions déjà retenues à cet effet telles que la Trame Verte et Bleue, les Espaces Boisés Classés et les prescriptions paysagères. - Classement en zone Ap: espaces agricoles classés en AOC, espaces agricoles à l'interface avec des zones habitées par exemple.
	La compatibilité du PLUi avec le SRADDET concernant le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant (p.45 pièce 1.3 évaluation environnementale) n'est pas convaincante. Le PLUi introduit l'objectif de mobiliser « une partie des potentialités foncières à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (construction neuve en dents creuses, ou sur des parcelles densifiables) », sans déterminer la part de la reconquête de logements vacants devant être menée en 10 ans.	Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
	L'autorité environnementale recommande, à partir de l'analyse menée par les communes sur les logements vacants, de déterminer les logements devant être remobilisés en priorité et de présenter les moyens mis en œuvre pour l'atteinte de l'objectif.	Un objectif de remobilisation des logements vacants plus important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH.

	<u>, </u>	<u>-</u>	
	Des efforts considérables ont été réalisés entre le 1 ^{er} et le second		
L'autorité environnementale rappelle que le recours aux STECAL, par dérogation à			
modéré. Elle recommande de limiter le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emprises			
au strict nécessaire à la réalisation des projets.			
Les densités moyennes pour les opérations nouvelles en extension et en densification à			
logements à l'hectare selon le type de commune (p. 8 OAP Sectorielles, principes généraux de			
	effectivement été exclus.		
outre, la densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU			
sols observé au cours des dernières années.	· · ·		
autorité environnementale recommande de :			
revoir sensiblement le découpage du zonage réglementaire en resserrant le contour extérieur des enveloppes urbaines :	•		
de l'espace au moyen de la programmation d'opérations adaptées à chaque	,,		
	,		
petit conectif.			
Concernant la dévalement économique la DADD avivilésia bien l'implementation de mayannes et	l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.		
de grandes entreprises dans les trois pôles principaux, Contres, Saint-Aignan et Selles-sur-Cher.			
	, ,		
ocation de commerce et d'artisanat vers d'autres destinations telles que l'habitat. Cela conforte			
l'objectif d'implantation des activités commerciales et artisanales dans le tissu urbain existant. La mobilisation des friches économiques concourt également à limiter l'étalement urbain.	, , ,		
e PLUi affirme que l'extension de l'urbanisation par la création ou la création de zones d'activités			
conomiques a été limitée. Il précise que les secteurs d'extension à vocation économique	vocation à nabitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.		
les secteurs non encore urbanisés (équipement et réseaux inexistants) est encadrée par des	Los soctours d'oytonsion à vocation économique non encadrés par		
	·		
63 000 m² et 27 000 m²), soit une dizaine d'hectares seulement. Ainsi, près de 90 ha en extension ne paraissent pas encadrés.			
	•		
	debuteej.		
Le PLUi fait correctement apparaître dans le zonage du PLUi l'objectif de préservation et de mise			
dentifiées dans l'état initial de l'environnement sont toutes classées N (naturelles) ou A	Seuls les éléments à conserver ont été géologalisés, assortis de		
	, ,		
conage » est créé dans le règlement graphique pour délimiter les zones de forte potentialité de			
existence ou la qualité des zones humides. Un autre « sur zonage » est consacré à la trame			
verte et bleue, assorti de conditions très restrictives d'occupation du sol pour les réservoirs de	·		
	7. 7. 6. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7.		
dans l'état initial de l'environnement, la qualification de tous les secteurs AU comme d'enjeu faible			
à modéré, avec un impact résiduel faible à très faible est peu convaincante ⁷ .			
Pour la plupart des sites Natura 2000 présents sur le territoire, l'évaluation conclut de manière	Un inventaire complémentaire a été réalisé sur les secteurs		
rgumentée à l'absence d'effets négatifs significatifs, en s'appuyant sur la cartographie des nilieux ou le document d'objectifs (DOCOB) du site, disponible dans les documents de gestion	projetés à l'urbanisation en site Natura 2000 Sologne, suite à l'arrêt		
es sites patrimoniaux (exemple p.150 de l'étude d'impact).	du projet de PLUi. Les résultats seront intégrés entre l'arrêt et		
The Louis of Feet Communication of the Communicatio	l'inconstructibilité de secteurs agricoles, naturels ou forestiers, doit être dans son principe modéré. Elle recommande de limiter le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emprises au strict nécessaire à la réalisation des projets. Les densités moyennes pour les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante d'habitat au sein des zones à urbaniser (AU) sont échelonnées entre 8 logements et 15 logements à l'hectare selon le type de commune (p. 8 OAP Sectorielles, principes généraux de l'OAP). Ces densités, identiques à l'existant, ne favorisent pas une modération de la consommation de l'espace, en particulier dans les communes locales et les communes rurales. En outre, la densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU proches des centres bourg ou des zones d'équipement et de service pourrait être augmentée significativement, d'autant que le projet de PLUI vise à ralentir le rythme éleve d'artificialisation des sois observé au cours des dernières années. l'autorité environnementale recommande de : revoir sensiblement le découpage du zonage réglementaire en resserrant le contour extérieur des enveloppes urbaines ; revoir les densités retenues afin de favoriser une modération de la consommation de l'espace au moyen de la programmation d'opérations adaptées à chaque contexte local (proportions de maisons individuelles, d'habitat intermédiaire et de petit collectif).	L'autorité environnementaire appeale que le recours aux affCAL. par dépagation a l'inconstructibilité de secteurs agrices, naturels ou foresterts, doit étre duns son principe modéré. Elle recommande de limiter le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emptises au strict nécessaire à la réalisation des projets. Les dentités moyennes pour les opérations nouvelles en extension et en densification à dominant d'habitat us series de sons un teniners (Als) sont échelonnées entre Biogements et Biogements	L'autorité environnementaire repopèle, que le recours aux 3FEAL, par déropation à infection de secteurs aprices na tamble ou foresteurs du de de la soit de dans soi professe secteurs affectes, autorité ou minimale de l'initie le nombre de ces secteurs et d'adapter leurs emplises au micro récessarie à réalisation des pour soules en accessification de la destination de professe de l'accessification de la consomitation de la récessification de la consomitation de l'expande de l'accessification de la consomitation de l'expande de l'accessification de la consomitation de l'expande de l'accessification de la consomitation de l'expande de la consomitation de la consomitation de l'expande au moyen de la programmation de respace au moyen de la communication de respace au moyen de la programmation de respace au moyen de la communication de respace de la communication de respace de la communication de la

	d'analyse des secteurs d'extension. Les dispositions prises dans le PLUi concernant l'alimentation en eau potable mériteraient d'être approfondies pour la commune de Contres, fragilisée notamment en période estivale. Le dossier identifie la nécessité de rechercher une nouvelle ressource pour répondre au besoin d'une entreprise locale et à une baisse de la productivité en période de tension. Les calculs effectués à l'échelle de la collectivité montrent que les objectifs de développement permis par le règlement et	Des informations supplémentaires seront ajoutés.
PLUi : la gestion et la protection des eaux	Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement impose à bon escient que tout projet intègre dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant l'imperméabilisation des sols au moyen de dispositifs adaptés. De plus, il est prévu, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, que la réalisation des aménagements nécessaires pour garantir leur écoulement dans le réseau collecteur soit imposée. Le réseau de desserte des eaux pluviales semble avoir été correctement pris en compte parmi les critères	Pas de modification
Prise en compte des enjeux principaux par le projet de	L'autorité environnementale recommande de lever les non-conformités constatées sur 25 stations d'épuration avant d'envisager le raccordement de nouvelles habitations aux réseaux d'assainissement des eaux usées.	conformité obligatoire avant raccordement nouveau projet
	attendus sur le territoire d'ici 2019. Cependant, les capacités de traitement citées dans l'annexe sanitaire ne sont pas exactement les mêmes que dans l'évaluation environnementale et certaines stations affichent un taux de charge élevé, voire en saturation (Châteauvieux et Chemery). Les raisons des dysfonctionnements des 25 stations jugées non conformes ne sont par ailleurs pas analysées.	Pour les 25 stations présentées en non-conformité, il conviendra de confirmer cette information et, le cas échéant, d'ajouter une prescription particulière (OAP et/ou règlement) de mise en
	d'un raccordement ultérieur au réseau public existant). La capacité nominale du parc épuratoire répond à l'ensemble des besoins épuratoires du territoire. Le parc disposerait de 22 762 EH ce qui paraît suffisant pour traiter les effluents supplémentaires	Les données seront mises en cohérence : la notice sanitaire reprendra les données issues de l'évaluation environnementale.
	sites Natura 2000. Pour les communes en assainissement collectif, le PLUi conditionne la construction des parcelles des zones UA en centre-bourgs au raccordement au réseau d'assainissement existant ou à la réalisation à titre temporaire d'un assainissement autonome, lorsque c'est possible (dans l'attente	
	progressive et mettre en évidence le risque d'incidences dès lors qu'un projet émerge. L'autorité environnementale recommande donc d'approfondir l'évaluation des incidences concernant les secteurs en STECAL sur le site Natura 2000 « Sologne » par la réalisation d'investigations de terrain et de définir les mesures d'évitement ou de réduction à envisager lorsque des incidences significatives sont identifiées sur les espèces animales, végétales ou les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des	
	L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation des incidences du PLUi en présence d'un site Natura 2000 doit être conclusive, proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Elle doit être conduite de manière	
	du PLUi estime, sans l'expliquer, que les incidences négatives sur ces secteurs potentiellement humides ou le site Natura 2000 seront faibles ⁸ . L'autorité environnementale relève en particulier que l'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 conclut à une incidence incertaine du PLUi sur le site Natura 2000 « Sologne », avec plus de 23 ha en STECAL (p. 29, pièce 1.3 de l'évaluation environnementale du PLUi).	

Mesures de suivi des effets du PLUi	Le dossier propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise ne ceuvre du PLUi. Des indicateurs de suivi spécifiques sont utilement prévus pour le nombre de nouvelles habitations concernées par les nuisances sonores, le linéaire de liaisons douces aménagé ou créé et l'évolution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre par secteur. Néanmoins, les seuils d'alerte fixés pour les deux derniers indicateurs ne sont actifs que pour une augmentation des consommations et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Il aurait été pertinent de recueillir différemment ces indicateurs en s'attachant à la diminution des consommations et des émissions plutôt qu'à leur stagnation.		
	Enfin, des indicateurs spécifiques permettant de suivre la fréquentation des transports en commun, le nombre d'aires de co-voiturage et l'évolution des parts modales dans le territoire auraient pu être proposés en lien avec l'objectif 3 de l'axe 2 du PADD.	De nouveaux indicateurs en lien avec la mobilité et les déplacements seront proposés. Par ex : suivi des indicateurs INSEE	
	L'autorité environnementale recommande d'ajuster l'indicateur des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre afin qu'il puisse traduire l'effet du PLUi sur l'enjeu du changement climatique.	sur les déplacements domicile / travail et la part des émissions de GES lié aux transports sur le territoire.	
	Elle recommande d'ajouter des indicateurs sur les aspects liés à la mobilité et aux déplacements, en lien avec les objectifs du PLUi.		

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES 41

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Scénario démographique	Réserve Le projet retient un scenario démographique de 0,75 %/an correspondant à un rythme de croissance presque doublé par rapport à celui constaté sur la période 2008-2013 de 0,38 %/an (dernier chiffre disponible pour l'ancien périmètre de la communauté de commune Val de Cher - Controis), visant à revenir à un niveau observé avant la crise. Les tendances récentes de 0 % sur 2012-2017 sur l'actuelle communauté Val de Cher - Controis, démontrent que ce scénario est très ambitieux et induit des besoins en foncier important.	Le scénario démographique retenu dans le cadre du PLUi répond à une ambition à l'échelle intercommunale de soutenir la croissance du territoire en lien avec son développement économique et est justifié des pages 9 à 21 du rapport de justification des choix.		PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires
Répartition de l'offre en logements	Réserve Le projet prévoit de répartir la production de logements suivant le niveau de centralité des communes (42 % sur les centralités majeures, 24 % sur les centralités secondaires, 34 % sur les autres communes). Cette répartition pourrait davantage conforter l'armature territoriale existante en renforçant le développement des trois pôles structurants (Contres, Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher) de façon prédominante.	Les centralités majeures accueillent une majorité (42%) de l'offre en logements sur le territoire. Le reste de l'offre en logements est ensuite réparti entre les centralités secondaires (24%), les centralités locales (24%) et les communes rurales (10%). Il est important de rappeler que les centralités secondaires et locales jouent un rôle de centralité de proximité et de polarités intermédiaires non négligeable. Ainsi, le projet de PLUi répond à la règle n°3 du SRADDET: garantir et renforcer les fonctions de centralités pôles urbains et ruraux sur le territoire. Il n'est pas envisagé de remettre en question, à cette étape du projet, la répartition de l'offre en logements votée par les élus du territoire et constituant l'un des piliers du projet de territoire.		PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires
Consommation d'espaces	Réserve La consommation d'espaces totale est estimée à 36,5 ha/an environ, soit 365 ha sur les 10 ans du PLUi (contre 40 ha/an sur la période passée). Cette consommation concerne pour 285 ha des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), contre 300 ha sur la période passée, dont 200 ha d'espaces en extension. Cette modeste diminution de la consommation ne permet pas d'inverser significativement la tendance ni de respecter l'objectif cible du SRADDET de diviser par 2 de la consommation des espaces NAF à l'horizon 2025. En outre, cette consommation d'espaces NAF va à l'encontre des orientations du PADD qui prévoit de limiter la consommation des terres agricoles, de préserver le caractère agricole des parcelles AOP (le projet induit une consommation de terres classées en AOP estimées à 50 ha), et plus largement de préserver les ressources du territoire garantes de son identité rurale et du cadre de vie (Vallée du Cher, sites Natura 2000, etc.).	Il convient de rappeler que le projet de PLUi permet de contribuer à une réduction de 44% de la consommation foncière en extension pour l'habitat par rapport à la décennie précédente. En effet, 60% de la production de logements neufs est prévue en densification (1408 logements) contre 40% en extension (617 logements). Le projet de territoire contribue donc à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers destinée à l'habitat. Il permet également de répondre au besoin en logements associé au scénario de développement démographique retenu ainsi qu'à assurer le développement économique et de l'offre en équipements associée. Concernant les surfaces prévues en extension (toutes destinations), les secteurs présentant un enjeu écologique ou agronomique mis en évidence par la CDPENAF feront l'objet d'une analyse détaillée et certains seront exclus du projet de PLUi sous réserve de ne pas remettre en question l'économie		PADD, Rapport de présentation et pièces réglementaires

éveilleurs d'intelligences environnementales®

		générale du projet.	
		De plus, les secteurs d'extension soumis à dérogation préfectorale seront soit retirés soient classés en zone 2AU ce qui entraînera une réduction de la consommation d'espaces et, selon les cas, une redélimitation des enveloppes urbaines.	
		Concernant la consommation d'espaces à vocation économique et à vocation d'équipements, des efforts supplémentaires pourront être réfléchis afin de renforcer la compatibilité du projet de PLUi avec le SRADDET et la cohérence avec le PADD.	
		Concernant la définition des enveloppes urbaines : la distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus.	
	Réserve La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis sur le projet de PLUI un avis favorable le 3 septembre 2020, sous les réserves suivantes: • revoir la définition de l'enveloppe urbaine basée sur une distance de 100 m entre 2 bâtis, malgré un effort notable de la collectivité pour limiter les phénomènes d'urbanisation linéaire et le	La révision des objectifs de densité minimale dans le cadre du PADD impliquerait un nouveau débat du PADD et modifierait l'économie générale du projet, induisant un 3ème arrêt du projet de PLUi. Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire.	
Avis CDPENAF	mitage des espaces agricoles et naturels; revoir à la hausse les objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU; respecter la modération de la consommation d'espace en matière de développement économique en retirant le coefficient de rétention foncière de 75 % appliqué sur les réserves dans les zones d'activités économique;	La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare.	Rapport de présentation, règlement et OAP
	 phaser l'ouverture des zones à urbaniser en en reclassant une partie en 2AU. Au total, environ 185 ha sont soumis au principe d'une urbanisation limitée. La CDPENAF s'est prononcée défavorablement sur 27,5 ha de ces zones. Elle a émis des réserves ou s'est exprimée défavorablement sur 18 STECAL (sur un total d'une centaine de STECAL). La réduction de la consommation d'espace est cruciale dans un contexte de changement climatique. Le 	La CCV2C souligne que des densités trop importantes pourraient avoir pour effet de bloquer l'accueil de population. Il convient de trouver un équilibre entre modération de la consommation d'espace, renouvellement urbain et maintien	
	SRADDET de la région Centre – Val de Loire inscrit de nouvelles exigences en matière de consommation économe de l'espace.	du caractère rural et des modes de vie existants sur le territoire.	
		Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.	
		L'enjeu sera de concilier réduction des surfaces en extension	

(à partir de l'avis CDPENAF et de la dérogation préfectorale), réponse au besoin en logements induit par le scénario démographique retenu, maintien de la répartition en logements et augmentation des objectifs de densité. Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du rythme de consommation du foncier économique observé. Une mise à jour de l'occupation et des disponibilité des zones sera effectuée. Concernant le phasage de l'ouverture à l'urbanisation, il pourra être envisagé de passer certains secteurs de développement futur en zone 2AU, notamment sur les communes disposant de plusieurs secteurs de développement futur en priorisant les secteurs situés en densification du tissu urbain. En second lieu, un classement en zone 2AU de certaines poches aménageables présentant une complexité d'aménagement renforcée pourra être envisagé. Les secteurs d'extension et les STECAL ayant reçu un avis défavorable ou réservé de la part de la CDPENAF feront l'objet d'une analyse au cas par cas afin d'étudier l'opportunité de les supprimer, les redélimiter ou, à défaut, de renforcer leur justification.

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Développement de l'habitat et densité	Réserve Concernant le développement de l'habitat, le projet doit améliorer son effort de densification et de diversification des formes urbaines afin de répondre à l'ensemble des besoins, notamment ceux des ménages vieillissants et modestes, et ainsi limiter les extensions urbaines, en cohérence avec la dynamique de revitalisation des centralités portée par l'OPAH de l'EPCI. La politique de reconquête de logements vacants menée par la collectivité au travers de cette OPAH est à souligner. Le contour extérieur de l'enveloppe urbaine a fait l'objet d'une réflexion afin de limiter son emprise sur des espaces naturels et agricoles. Toutefois, l'enveloppe urbaine peut encore être ajustée pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées ou comprenant un habitat diffus en cohérence avec le PADD qui prévoit de limiter l'urbanisation linéaire et réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services.	Cf réponse à la remarque précédente. Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales.		
Développement économique	Réserve Pour le développement économique, le projet doit davantage modérer ses besoins en extension, en améliorant l'optimisation du potentiel dans les zones d'activités existantes, dont l'estimation reste à justifier tout comme la consommation passée. Sur cet axe, le non-respect de la modération de la consommation d'espace nécessite a minima de hiérarchiser l'ouverture des nouvelles zones et le reclassement d'une partie en 2AU.	Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé. Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé.		
Accueil des gens du voyage	Réserve Enfin, la problématique des gens du voyage est particulièrement forte sur votre territoire et le schéma départemental des gens du voyage, approuvé en février dernier, définit des objectifs de sédentarisation des familles, par EPCI. J'attire votre attention sur le fait que ce sujet devra faire l'objet d'une analyse permettant de trouver des terrains adaptés et répartis de façon équilibrée sur le territoire, dans le délai de 2 ans. Une mise en compatibilité de votre PLUI devra alors être réalisée au travers d'une déclaration de projet.	Le PILII sera mis en compatibilité avec le schéma		

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Habitat et production de logements	L'habitat et la production de logements: L'objectif 1 du deuxième ave du projet de territoire vise à développer une offre de logements adaptée pour l'ensemble de la population avec une répartition de logements neufs en fonction de l'importance de la centralité. Toutefois, la répartition par commune des objectifs de nouvelles constructions dans le projet est sur-représenté dans certaines communes : Pouillé, Selles-sur-Cher, Thenay et Thésée. De plus, on peut noter que le calcul du point mort sur la période 2019-2029 est particulièrement important avec un effet du desserrement des ménages maximisant. Au total, la surproduction de logements neufs pourrait être estimée à 200 logements, représentant entre une quinzaine et une vingtaine d'hectares. Dans ces conditions, un ajustement des secteurs en extension et une priorisation des zones à ouvrir à l'urbanisation future (IAU) restent à affiner pour mieux conforter les centralités de chaque commune et leur niveau de développement en termes de services et de commerces. Concernant plus précisément la production de logements locatifs sociaux (LLS), alors que 40 % des demandes de LLS formulées au sein de ce territoire se concentrent sur Contres et Selles-sur-Cher, aucun objectif chiffré n'apparaît dans les programmes d'aménagement des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Une diversité de formes urbaines permettrait également en variant les tailles de logement de répondre à la diversité des besoins et des parcours résidentiels. Il s'agit notamment de créer une offre de petits logements 11 et 72 pour faciliter le parcours résidentiel et d'anticiper les besoins ilés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUI gagnerait à mieux traiter cet enjeu en l'absence d'un PLH.	L'enveloppe foncière en extension sur les communes de Pouillé et Thésée a été dépassée car ces communes, au regard de leur potentiel en densification, ne disposaient d'aucune surface en extension. Concernant les communes de Thenay et Selles-sur-Cher, les surfaces en extension à vocation d'habitat devront être réduire afin de correspondre à l'enveloppe foncière en extension allouée au regard de leur besoin en logements. La surreprésentation de l'offre en logements sur les communes précitées est compensée par une sous-représentation dans d'autres communes permettant de rentrer en cohérence avec l'enveloppe foncière globale. La surproduction de 200 logements estimée repose sur une analyse des services de l'Etat basée sur une modification du scénario de développement démographique retenu par les élus du territoire. Concernant les besoins en logements liés à la baisse de la taille des ménages, le scénario retenu se base sur une poursuite de la tendance au desserrement des ménages (-0,14 points entre 2013 et 2029). La taille des ménages à l'échelle de l'ex-CCV2C était de 2,29 en 2013. Elle est ainsi estimée à 2,15 à l' horizon 2029. Cette hypothèse repose principalement sur le facteur majorant que constitue le vieillissement de la population ainsi que sur l'augmentation du nombre de divorces. L'hypothèse retenue concernant le desserrement des ménages est donc réaliste. Un travail de priorisation des secteurs de développement futur (toutes vocations) pourra être réalisé notamment sur les communes disposant de plusieurs secteurs d'extension à vocation d'habitat. Des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux pourront être définis au sein des OAP de Selles-sur-Cher et Contres. Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales.		

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Développement économique	Le développement économique : Concernant le développement économique et commercial, les secteurs d'extension sont équivalents en surface à ceux destinés à l'habitat, pour une surface totale de 85 ha et concentrés majoritairement dans les trois centralités majeures, en périphérie éloignée des centres bourgs. La commune de Contres représente à elle seule plus de 50 % des extensions et 50 % du potentiel mobilisable en densification. Le potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à 45 ha : un inventaire plus précis, à l'instar du travail fait pour l'habitat serait utile dans le rapport de présentation au niveau du diagnostic territorial pour connaître les surfaces occupées et disponibles dans les zones d'activités existantes ainsi que les friches à remobiliser en priorité, comme par exemple, sur les communes de Noyers-sur-Cher et Selles-sur-Cher. En effet, le taux d'occupation des ZAE existantes est un critère déterminant pour conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'extension. D'une façon générale, il est nécessaire de montrer l'efficacité de la consommation du foncier au regard de la dynamique du territoire : accueil de nouvelle population (individus et ménages) et de nouveaux emplois.	Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé. Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé. Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distinguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension).		Règlement, OAP et rapport de justifications.
Consommation d'espace et artificialisation des sols	La consommation d'espace et l'artificialisation des sols : Pour mieux comprendre l'enjeu central de la consommation d'espace sur ce territoire, il est important de rappeler que la nouvelle communauté de communes du Val de Cher - Controis atteint avec une consommation d'espace NAF entre 2009 et 2017 de 769 ha (dont 556 ha pour l'ex Val de Cher Controis ce qui représente la consommation la plus forte à l'échelle régionale (source OET)) le niveau maximum observé au niveau régional. D'une façon globale, si l'étalement urbain semble contenu dans une enveloppe urbaine plus resserrée avec un développement linéaire et un mitage mieux maîtrisés que par le passé, le rythme d'artificialisation des sols reste encore élevé avec une consommation des espaces NAF d'environ 275 ha contre 300 ha sur la période passée. Cette modeste diminution ne permet pas d'inverser significativement la tendance ni de respecter une division par 2 de la consommation des espaces NAF à l'horizon 2025. Cette forte consommation d'espace de l'ordre de 36,5 ha/an (40ha/an sur la période passée) dont 20 ha/an en extension s'explique par plusieurs facteurs conjugués : - La densité brute moyenne pour les constructions d'habitation estimée autour de 11 logements par hectare reste celle d'un habitat diffus de type pavillonnaire. Aussi, pour les opérations proches des centres bourgs en zone AU, en lien avec la volonté de revitaliser les centres, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier ;	La révision des objectifs de densité minimale dans le cadre du PADD impliquerait un nouveau débat du PADD et modifierait l'économie générale du projet, induisant un 3ème arrêt du projet de PLUi. Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.		Règlement, rapport de justifications et OAP

- La remise de logements vacants de l'ordre de 4 % sur le marché est modeste au regard de L'enjeu sera de concilier réduction des surfaces en l'augmentation importante de la vacance entre 2011-2016, de l'ordre de 14 % (sachant que l'on extension (à partir de l'avis CDPENAF et de la dérogation estime à 3 068 le nombre de logements vacants en 2017); préfectorale), réponse au besoin en logements induit par - Le développement des activités économiques et commerciales se fait en extension dans la périphérie urbaine en fixant un taux de réalisation des opérations dans les zones existantes, le scénario démographique retenu, maintien d'une extrêmement faible à hauteur de 25 %, qui représente un artefact (aucun taux de réalisation n'est répartition équitable de l'offre en logements et appliqué dans les PLUi du département) et qui privilégie un développement en extension dans des augmentation des objectifs de densité. espaces NAF. Les secteurs d'extension ayant reçu un avis défavorable ou réservé de la part de la CDPENAF feront l'objet d'une analyse au cas par cas afin d'étudier l'opportunité de les supprimer, les redélimiter ou, à défaut, de renforcer leur justification. Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales. Concernant la reconquête des logements vacants, elle a fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité qui a souhaité mener une étude spécifique et a lancé, en parallèle du projet de PLUi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Un objectif de remobilisation des logements vacants plus

important pourrait être envisagé en lien avec l'OPAH.

à vocation économique : cf. remarque ci-dessus.

Concernant la modération de la consommation d'espaces

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble	— (Objectif 3 de l'axe 1): l'orientation du PADD en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant, favoriser la mixité sociale et offrir des logements diversifiés ne trouve pas de traduction réglementaire affirmée. Le PLUi pourrait identifier sur les communes-pôles des secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme.	Concernant la mixité sociale et la diversification des formes urbaines, il pourra être envisagé : - De fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires et notamment des communes de Selles-sur-Cher et Contres, - De renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales. Attention: enjeu de sécurité juridique du document d'urbanisme		OAP et rapport de justifications
Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble	– (Objectif 1 de l'axe 2): pour rééquilibrer l'offre actuelle du logement social entre le nord et le sud le PLUi devrait indiquer dans les opérations de programmations sectorielles un pourcentage de réalisation en LLS ou délimiter des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements que le PLUi a défini (un taux de 7,5 % des résidences principales en logement social est affiché explicitement dans le PADD).	Il pourra être envisagé de fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires en tenant compte de la nécessité de rééquilibrer l'offre entre le nord et le sud. L'étude sur le besoin en logements sociaux pourra être mobilisée à cet effet. Attention: enjeu de sécurité juridique du document d'urbanisme		OAP et rapport de justifications
Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble	- (Objectif 5 de l'axe 4): la densité moyenne brute des opérations dans les futures zones à urbaniser (AU) reste celle d'un habitat diffus, de type pavillonnaire estimée à 11 logements à l'hectare (densité brute) alors que certains secteurs, proches des centres urbains ou des zones d'équipement et de service dans les centralités majeures (Contres, Noyers-sur-Cher/Saint-Aignan et Selles-sur-Cher) ont un caractère urbain plus affirmé justifiant des formes urbaines plus resserrées, plus économes en énergie et en espace avec une diversification de la taille des parcelles et du type d'habitat (individuel, groupé, collectif, intermédiaire). Les OAP sectorielles restent peu prescriptives et ne recourent pas au principe d'opérations d'aménagement d'ensemble intégrant un phasage afin de garantir le respect de la densité minimale et d'assurer une cohérence de l'aménagement interne de ces futures zones. Les orientations en matière d'implantation bioclimatique des constructions pourraient être mentionnées systématiquement dans les OAP.	Si la densité moyenne retenue dans le cadre du PADD et déclinée dans les pièces réglementaires correspond à un habitat de type individuel, elle reste largement supérieure à la densité observée sur le territoire. La densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements. Concernant l'obligation de recours à un projet d'aménagement d'ensemble dans le cadre des OAP, il avait état fait le choix de ne pas y recourir compte tenu de l'absence de maitrise foncière publique de la plupart des secteurs et de la faible propension des opérateurs privés à se saisir des opérations d'aménagement sur le territoire. Il conviendra d'envisager son intégration aux OAP.		Règlement, OAP et rapport de justifications

		,		
		La mixité des formes urbaines pourra être renforcée notamment sur les communes identifiées comme centralités (majeures, secondaires et locales) en imposant la réalisation d'habitat de type petit collectif, intermédiaire ou individuel mitoyen ou groupé. Les orientations en matière d'implantation bioclimatique des constructions pourraient être recommandées au sein des		
		constructions pourraient être recommandées au sein des OAP.		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble	– (Objectif 6 de l'axe 4): le développement des énergies renouvelables, en particulier des centrales photovoltaïques au sol, est identifié par un secteur Nenr dédié, sur des terres à vocation agricole. Or, les secteurs ENR destinés à l'implantation de parcs photovoltaïques ont vocation à s'inscrire en priorité dans des sites aux sols dégradés (anciennes carrières, friches industrielles, sols pollués). Un inventaire départemental est actuellement en cours de validation pour identifier de tels secteurs.	Le secteur Nenr identifié au règlement graphique correspond à un projet existant d'implantation de parc de panneaux photovoltaïques. Une évolution dans l'implantation du projet est intervenue et entrainera une modification de la localisation du STECAL. A transmettre par la CCV2C : localisation du nouveau projet d'implantation.		Règlement graphique.
Traduction réglementaire du PADD et cohérence d'ensemble	Par ailleurs, certaines options retenues dans le projet restent contraires aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) parmi lesquelles: - le projet présente une surproduction de 200 logements par rapport à l'objectif de production de 2 300 logements neufs fixé dans le PADD, et par conséquent, un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale. - les indicateurs de suivi concernant le rythme de consommation foncière annuelle restent à définir plus finement en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD et les principes d'une modération de la consommation d'espace, en apportant une attention particulière sur le taux d'occupation et des espaces disponibles au sein des zones d'activités économiques.	La surproduction de 200 logements estimée repose sur une analyse des services de l'Etat basée sur une modification du scénario de développement démographique retenu par les élus du territoire et non sur une absence de cohérence entre les pièces du PLUi. Les indicateurs de suivi relatifs à la consommation d'espace pourront être retravaillés.		Rapport de justifications et règlement.
Diagnostic territorial	 → Page 63 : Corrections à apporter : « Le territoire intercommunal est concerné par 27 périmètres Monuments Historiques protégés, engendrant une servitude d'utilité publique (périmètre de 500 mètres ou périmètre délimité des abords) 1 secteur sauvegardé site patrimonial remarquable (SPR) sur le centre ancien et les faubourgs : communes de St-Aignan et le secteur des Ponts à Noyers-sur-Cher, dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration 1 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) à Saint Aignan et Noyers sur Cher en cours d'élaboration 1 AVAP site patrimonial remarquable (SPR) à Châteauvieux qui intègre notamment le site inscrit de l'éperon rocheux et de son ensemble monumental. Ce SPR est issu de l'aire de mise valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) Le document a été approuvée fin 2014. » Il manque la photo de l'église de Lassay-sur-Croisne → Page 162 : Correction à apporter sur la légende de la photo en bas à droite. Cette photo représente effectivement le manoir de Beauregard qui est situé à Méhers et non à St-Romain-sur-Cher. 	Ces éléments seront corrigés		

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Diagnostic territorial : consommation d'espace pour les activités économiques	→ Pages 89 et 98: mettre en cohérence les chiffres et les justifications de la consommation d'espace pour les activités économiques. En effet, il semble que moins de quatre hectares aient été consommés sur la période 2006-2015 sur les 158 ha de potentiel. Ce phénomène corrobore le constat de l'Observatoire 41 sur la disponibilité des ZAE du Val de Cher - Controis en janvier 2017, estimée à 147 ha. Néanmoins, cette analyse vient contredire les chiffres et les explications de la page 98 sur la consommation de l'espace pour les activités économiques. Il convient d'apporter des précisions sur la commercialisation récente des zones d'activités. Concernant l'effet sur l'enveloppe urbaine de la consommation d'espace, il convient de préciser comme pour l'habitat (pp 103 à 108), la consommation d'espace en densification et en extension pour l'activité économique. De la même façon, un inventaire précis des potentialités des ZAE serait opportun pour avoir une meilleure compréhension de la dynamique économique du territoire, en distinguant les secteurs aménagés et équipés disponibles et ceux libres sans aménagement.	La CCV2C dispose-t-elle de données relatives au taux d'occupation et au rythme de commercialisation des ZAE sur le territoire ? Une analyse plus fine des potentialités au sein du tissu économique pourra être réalisée en distinguant notamment les potentialités facilement mobilisables (secteurs aménagés et équipés) et les potentialités de dureté moyenne (secteurs sans aménagements) et les potentialités de dureté forte (secteurs appartenant à des entreprises déjà implantées et destinées à leur extension).		Diagnostic
Etat initial de l'environnement : PGRI	→ Page 34: préciser que le <u>Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)</u> Loire-Bretagne interdit toute construction nouvelle dans les secteurs où le niveau d'eau est supérieur à 1 mètre (zone potentiellement dangereuse) sauf dans les secteurs déjà fortement urbanisés où le comblement des dents creuses peut être autorisé sous conditions. La question du renouvellement urbain dans les secteurs urbains protégés par les digues n'est pas mentionnée.	L'état initial de l'environnement sera complété.		Etat initial de l'environnement
Etat initial de l'environnement : SDAGE	→ Page 55 : le taux de compensation de la surface de zone humide est de 200 % imposé par la disposition 8B1 du SDAGE Loire-Bretagne et non 150 % comme indiqué.	L'état initial de l'environnement sera corrigé.		Etat initial de l'environnement
Evaluation environnementale : méthodologie	→ D'une façon générale, le protocole d'étude n'est pas complet et peu explicité. La méthodologie appliquée pour l'analyse du volet biodiversité n'est pas présentée.	La méthodologie sera complétée, notamment sur la partie inventaires de terrain.		Evaluation environnementale
Evaluation environnementale: investigations N2000	→ Les investigations de projets communaux concernés par le site NATURA 2000 sont insuffisants pour garantir l'absence d'incidence sur le milieu. Pour le site NATURA « Sologne » l'inventaire reste à faire.	Un inventaire complémentaire a été réalisé suite à l'arrêt du projet de PLUi. Les résultats seront intégrés entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.		Evaluation environnementale
Evaluation environnementale : traitements des prairies	→ Concernant le traitement des prairies, qui participent à la fonctionnalité des corridors des milieux prairiaux, il est indispensable de préciser la surface conservée avec une représentation graphique.	La partie « analyse des incidences sur le patrimoine naturel » de l'évaluation environnementale sera complétée avec un zoom spécifique aux milieux prairiaux. Une représentation cartographique mettant en parallèle le RPG le plus récent et le projet de PLUi permettra de mettre en avant les surfaces préservées.		Evaluation environnementale
Justification des choix : répartition de l'offre en logements	→ Page 35 : Ajuster la production de logements neufs avec une répartition communale sur la base de 2 300 logements. L'option n°5 de développement retenu ne correspond à aucun scénario décrit dans le rapport de présentation. La répartition du nombre de logements devrait se baser sur le nombre de logements neufs à construire (et non les nouveaux logements – cf page 8 du PADD) par commune. En effet, une répartition proportionnelle intégrant les logements vacants et les résidences secondaires n'est pas représentative de la réalité du terrain à l'échelle du territoire (le nombre de logement vacants et des résidences secondaires n'étant pas proportionnellement répartis sur les communes). En effet, la capacité réelle à mobiliser des logements vacants et des résidences secondaires dépend de l'existant à l'échelle communale. Par ailleurs, le calcul en besoin de logements comprend déjà la vacance et le renouvellement du parc avec le calcul du point mort à l'échelle intercommunale.	La mention à l'option n° 5 sera corrigée. La répartition du nombre de logements a effectivement été réalisée sur la base du nombre de logements nouveaux. Néanmoins, le nombre de logements vacants et le potentiel de logements à réaliser en densification retirés pour obtenir le nombre de logements neufs à réaliser par commune a bien été adapté aux données propres à chaque commune. La répartition de l'offre en logements tient donc compte de la réalité du terrain à l'échelle de chaque commune. Enfin, si le calcul du point mort tient compte déjà compte de la vacance, cette dernière a été déduite du nombre de logements à produire sur les 10 prochaines années (afin		Rapport de justification

		d'obtenir le nombre de logements nouveaux à réaliser) pour		
		être ensuite retirée de nouveau (permettant ainsi d'avoir le		
		détail du nombre de logements vacants à remobiliser par		
		commune au regard des caractéristiques spécifiques à		
		chacune d'entre elles).		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	→ Page 61 à 64 : détailler le bilan de la consommation de l'espace en distinguant l'habitat, les	Le bilan de la consommation d'espace distinguant la vocation,	·	Rapport de
Rapport de	activités economiques et les équipements en fonction de l'effet sur l'enveloppe unbeing	le type de surfaces consommées et la catégorie		justification des
justification des	(defisition et extension) et par type de surfaces (agricoles, naturelles, anthronisées). Démontror	(extension/densification) sera rappelé dans le cadre du		choix
choix:	la modération de la consommation d'espace par rapport à la période passée et l'évolution du rythme de la consommation des espaces NAF.	rapport de justification des choix.		
consommation				
d'espace		La modération de la consommation d'espace est déjà		
·		démontrée par rapport à la période passée.		
	Page 133 : La zone « Uspr » (secteur Vallée du Cher) recouvre les parties urbanisées situées	Ces précisions seront apportées.		Rapport de
	dans le site patrimoniai remarquable (SPR) de Saint-Aignan et Novers-sur-Cher, dont le plan de			justification des
Rapport de	sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Une fois approuvé, celui-ci constituera un nouveau document d'urbanisme opposable et se substituera au PLUi, pour le secteur			choix
justification des	concerne. Pour ces raisons, il est nécessaire de préciser dans la présentation de la zone User que les			
choix : zone Uspr	dispositions du PLUi cesseront d'être applicables au moment de l'approbation du PSMV. Cette remarque s'applique également à la zone Nspr, présentée en pages 158 et 166 de la justification des			
	choix.			
	Page 249 : ajouter quatre indicateurs supplémentaires pour le suivi :	Indicateurs à intégrer au rapport de justification.		Rapport de
	- de la consommation foncière, traitant du foncier disponible dans les ZAF existantes en précisant			justification des
Rapport de	leur taux d'occupation, ainsi que les surfaces de terrains aménagés non occupés et celles disponibles à aménager,			choix
justification des	- du respect de l'objectif chiffré de diviser par 2 la consommation NAF d'ici 2025,			
choix : indicateurs de suivi	 de l'engagement de réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro, 			
	- de la production des énergies renouvelables à partir du photovoltaïque et de l'éplies « alternatif »			
	avec l'objectif chiffré de 44 GWh/an à atteindre en 2025.			
	Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	Etant donné l'état d'avancement du dossier, il n'est pas		PADD
	→ Page 6: Au-delà d'une servitude d'utilité publique, le classement en site patrimonial remarquable (SPR) témoigne de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des sites	envisagé de multiplier les modifications du PADD. Une		
	concernes. Pour ces raisons et pour insister sur la complémentarité de l'offre touristique à	mention du classement en SPR des sites de St-Aignan / Noyers		
PADD	proximité du Zooparc de Beauval, il serait intéressant de mettre en avant le classement en SPR des sites de St-Aignan/Noyers-sur-Cher et Châteauvieux. Par ailleurs, l'existence d'un SPR est un	sur Cher et Châteauvieux pourra être envisagée.		
	prerequis permettant de candidater à l'admission parmi les « Petites Cités de Caractère »			
	marque touristique reconnue en ce qui concerne les ensembles urbains anciens.	La photo de l'entreprise Goyer sera ajoutée au PADD.		
	→ Page 25 : Il manque la photo de l'entreprise Goyer à Fougères-sur-Bièvre en partie droite.			
OAB II (II	OAP pour l'équipement commercial et artisanal	Pas de modifications		OAP
OAP thématique	Les dispositions consistant à renforcer les centralités dans l'orientation d'aménagement et	1 as ac inounications		UAI
commerce et	programmation relative à l'équipement commercial et artisanal sont pertinentes. Elles visent notamment à renforcer l'attractivité des centres bourgs en assurant l'animation et l'intensité			
artisanat	commerciale et en pérennisant l'offre de proximité.			
	OAP franges urbaines	Pas de modifications		OAP
OAP thématique	L'intérêt de cette OAP thématique mise en œuvre de façon volontaire est à souligner. Elle s'intéresse aux espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces naturels et agricoles. Elle prévoit			
franges urbaines	des orientations permettant de mieux intégrer les projets dans les espaces ruraux et de préserver			
	les espaces en franges.			

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	Afficher et affirmer, en particulier au niveau des centralités majeures, un objectif de densité minimale plus ambitieux avec des opérations d'aménagement d'ensemble pour les unités foncières de plus de 1,5 ha des zones AU, proches des centres bourgs et des zones de services et de commerces, avec une forme urbaine plus compacte en privilégiant des types d'habitat moins consommateurs en espace et en énergie (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée).	Concernant les objectifs de densité, leur augmentation pourra être envisagée. Cela impliquera malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements.		OAP
OAP sectorielle : densité		Concernant la mixité des formes urbaines, il pourra être envisagé de renforcer la présence de petits collectifs, logements intermédiaires et d'habitat mitoyen ou groupé au sein des OAP notamment au sein des centralités majeures, secondaires et locales.		
	→ Promouvoir des principes d'éco-aménagement, adaptés à la topographie de chaque site, en diversifiant la taille des parcelles, privilégiant l'orientation bioclimatique des logements, la récupération des eaux de pluie à la parcelle et en précisant les principes d'espace public interne avec une voirie partagée pour la circulation douce et une gestion du stationnement organisés dans un espace collectif dédié.	Des orientations visant à inciter à la conception bioclimatique		ОАР
OAP sectorielle : éco-aménagement		Des principes d'espaces publics collectifs et de circulations douces ont déjà été intégrés à certaines OAP en fonction de la configuration de l'OAP et du projet communal.		
		Les principes généraux des OAP pourront être complétés afin d'inciter à la gestion collective du stationnement.		
OAP sectorielle : implantation en	→ Permettre l'implantation des constructions en limite séparative pour renforcer l'efficacité énergétique et les aménagements bioclimatiques en introduisant une règle alternative et qualitative au niveau des principes généraux de l'article 4.1.1.4.	constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. ».		OAP
limite séparative		Il n'y a donc pas d'intérêt réglementaire à intégrer une règle alternative concernant l'implantation en limite séparative au sein des OAP puisque que le règlement le permet déjà.		
OAP sectorielle : secteur Ai à Choussy	→ Le secteur AI chemin de la Chaussée (hors OAP), situé en lisière de la forêt de Choussy, accueille actuellement une déchetterie dont les bâtiments et les aménagements extérieurs sont particulièrement prégnants dans le paysage; pour cette raison, une OAP prévoyant un traitement paysager adapté de la frange nord de la zone, le long du chemin de la Chaussée, mérite d'être étudiée.	zones de STECAL. Il ne s'agit pas d'un secteur prioritaire pour		OAP
OAP sectorielle : cône de vue vers l'Eglise Saint-Hilaire	→ Le chevet de l'église Saint-Hilaire à Lassay-sur-Croisne, classée au titre des monuments historiques dès 1862, se découvre dans les approches du village depuis la rue de la Nigaudière (route de Veilleins). Un cône de vue à préserver est matérialisé sur le zonage dans les abords immédiats du monument. Cette disposition bien qu'intéressante reste insuffisante, car elle ne gère pas les vues lointaines qui méritent d'être plus largement étudiées. Pour ces raisons, il convient d'ajouter une OAP sur la zone UB rue de la Nigaudière précédée d'une analyse des vues vers le monument, afin de prévoir les implantations des constructions futures ; ceci de manière à préserver et mettre en valeur les vues les plus significatives vers le chevet de l'église.	La réalisation d'une analyse des vues vers le monument historique relève d'une étude spécifique. Le cône de vue a déjà vocation à limiter l'impact de l'urbanisation sur les perspectives vers l'Eglise. Il convient de rappeler que tout projet d'aménagement situé dans le périmètre de protection du monument historique sera		OAP

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Règlement écrit : sommaire	→ Pages 2 et 3: le sommaire devrait mieux faire ressortir, dans les titres de chapitre, les 2 entités paysagères (Sologne viticole et Vallée du Cher), chacune recevant un règlement propre afin de faciliter la compréhension du document.	Le sommaire sera modifié pour tenir compte de cette remarque.		Règlement écrit
Règlement écrit : caractéristiques architecturales traditionnelles locales	→ Page 17: notice intéressante présentant les principales caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale et servant de référentiel tant pour les constructions neuves que pour les interventions sur le bâti existant, sur l'ensemble des zones censées en comporter. Cette notice mérite toutefois d'être complétée, car elle n'évoque pas les dispositifs traditionnels d'occultation des baies , éléments indissociables de la présentation des façades anciennes (volets intérieurs, contrevents, persiennes pliantes ou volets roulants lorsqu'ils sont prévus à l'origine de la construction).	La notice pourra être complété afin de mentionner les dispositifs traditionnels d'occultation des baies : volets intérieurs, contrevents, persiennes pliantes ou volets roulants lorsqu'ils sont prévus à l'origine de la construction.		Règlement écrit
Règlement écrit : illustration des ouvertures.	→ Page 20 : il manque les illustrations des ouvertures plus hautes que larges et des châssis de toit non encastrés.	Ces éléments seront complétés.		Règlement écrit
Règlement écrit : coffres de volet roulant	→ Page 21: Un coffre de volet roulant posé sous linteau modifie les proportions de la fenêtre et diminue l'apport de lumière. Ainsi, il est proposé de modifier ainsi le règlement : « Coffre placé au-dessus du volet roulant servant à cacher le tablier du volet. Il doit de préférence être soit inclus dans la maçonnerie, soit fixé à l'intérieur de la construction, derrière le linteau, afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. »			Règlement écrit
Règlement écrit : centre urbain et PGRI	→ Page 34 : ajouter la définition d'un centre urbain dense permettant de déroger au principe d'inconstructibilité pour les zones concernées par les dispositions du PGRi (potentiellement submergées par plus d'un mètre d'eau) et le délimiter.	Ce travail devra être mené en concertation avec la DDT41.		Règlement écrit
Règlement écrit : risques retrait/gonflement des argiles et sismique	→ Page 34: ajouter les risques retrait/gonflement et sismique. Concernant les risques mouvements de terrain lié au retrait/gonflement argiles (RGA), préciser que les constructions situées en zone d'exposition moyenne à forte des études de sols seront à mener.	Le risque de retrait/gonflement des argiles pourra être ajouté au règlement graphique. Le règlement écrit rappellera que les constructions situées en zone d'exposition moyenne à forte seront soumises à une étude des sols préalable. La mention du risque sismique n'apporterait aucune plusvalue réglementaire étant donné que les normes sismiques s'imposent par elles-mêmes.		Règlement écrit et graphique
Règlement écrit : risque technologique	→ Page 35 : concernant le risque technologique, préciser que les constructions existantes dans le périmètre de risque peuvent faire l'objet de travaux de réduction de la vulnérabilité.	Cette précision pourra être apportée au règlement écrit.		Règlement écrit
Règlement écrit : pagination	→ Pages 44: corrections à apporter sur la pagination: « Le recours aux principes architecturaux traditionnels* doit être privilégié (cf. définition de l'architecture traditionnelle de la Sologne Viticole p 19 et 20 17 et 18 du présent règlement écrit). » De même, p 45 pour les revêtements de façades et les toitures et p 46 pour les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle et les panneaux photovoltaiques.	Ces éléments seront corrigés.		Règlement écrit
Règlement écrit : matériaux	→ Page 45: Le zinc patiné est un matériau d'aspect qualitatif dont la mise en œuvre peut être envisagée, notamment sur des petites surfaces recouvrant des éléments de liaison, par exemple. S'agissant du bois, même s'il ne s'agit pas d'un matériau de couverture traditionnel en Loir-et-Cher, il ne paraît pas nécessaire d'empêcher tout projet par principe. Ainsi, il est proposé de modifier ainsi le réglement : « Sont interdites les toitures couvertes en matériaux présentant l'aspect du chaume, l'acier, la tôle ondulée, le fibrociment, le bac acier, le cuivre, le bois et le zinc. »	Le bois et le zinc ont été interdits par décision des membres du Comité de Pilotage. Il pourra être envisagé de revenir sur cette règle sous réserve de validation par les membres du COPIL.		Règlement écrit
Règlement écrit : zonage Uspr	→ Page 167: préciser pour le zonage USPR qu'il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte concernées par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Les dispositions de ce secteur cesseront automatiquement de s'appliquer au moment de l'approbation du PSMV, document d'urbanisme qui est appelé à se substituer au PLUi sur les secteurs qu'il recouvre.	Cette remarque sera prise en compte.		Règlement écrit

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	STECAL: D'une façon générale, pour l'ensemble des STECAL, il convient de ne retenir que les secteurs qui font l'objet d'un projet abouti, de plafonner la constructibilité en m², réglementer l'implantation et limiter l'emprise au plus près des besoins du projet.	L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne répondant pas à un projet concret.		Règlement et rapport de présentation
	Pour le STECAL NIc* à Saint-Aignan, dédié au projet des Lodges de Beauval, l'emprise au sol de 20 % est à limiter (réserve CDPENAF).	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF		presentation
		devront être analysés au par cas afin de déterminer		
		l'opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou		
		de renforcer leur justification.		
		Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone		
		pourra être définie.		
STECAL		La réglementation de l'implantation des constructions est		
I		difficilement envisageable au regard de la diversité des		
		caractéristiques des secteurs concernés. Il pourra être		
		envisagé de définir une règle de distance maximale par		
		rapport aux constructions existantes pour les STECAL		
		concernés. Pour les STECAL correspondant à des projets		
		nouveaux, la définition de règles d'implantation ne saurait		
		être envisagée sans remettre en cause les projets.		
		Concernant le STECAL NIc*, l'emprise du STECAL pourrait être		
		réduite au plus près des besoins et l'emprise au sol autorisée		
		limitée en m².		
	Pour les parkings de Beauval, zonés en Nzp, le coefficient de non imperméabilisation du sol fixé 40 % est à revoir à la hausse (réserve CDPENAF).	Le coefficient de non-imperméabilisation pourra être		Règlement et
Sous-secteurs Nzp	TO NO COSC & TOVOIT & IN TRACESSE (TESSELVE COPETARY).	augmenté sur les zones Nzp.		rapport de
				présentation
STECAL NIc* à	Le STECAL NIc* d'Ouchamps, impactant un réservoir écologique, prévoit une constructibilité de 20 % de la surface du STECAL trop importante pour cette zone sensible (avis défavorable CDPENAF	Le permetre du STECAE pourra etre reduit du plus pres des		Règlement et
Ouchamps	sur le STECAL).	besoins et l'emprise au sol autorisée limitée en m².		rapport de
·		Land (day) and CTECAL and an Object (day) and a series of		présentation
CTECVI VIF# ; Ctt.	De même, le STECAL Nt* à Couffy, impactant un espace naturel sensible et des zones humides, doit revoir la constructibilité de 20 % de la surface du STECAL (avis défavorable CDPENAF).	Le périmètre du STECAL pourra être réduit au plus près des		Règlement et
STECAL Nt* à Couffy	,	besoins et l'emprise au sol autorisée limitée en m².		rapport de
	Pour les STECAL, tels que At / At*, Ap, Nt / Nt* et Nm, pour lesquels les annexes liées aux activités	Cotto romarquo nourra ôtro prico en compto		présentation
STECAL At/At* et	existantes sont limitées à une emprise au sol de 50m² sans toutefois être limitées en nombre, il	Cette remarque pourra être prise en compte.		Règlement et rapport de
Nt/Nt*	convient d'ajouter une limite totale pour ces annexes en précisant « en cumulé » dans la disposition.			présentation
	Le STECAL Ns à Fougères sur Bièvre doit faire l'objet de règles d'implantation (comme l'ensemble	La réglementation de l'implantation des constructions est		Règlement et
	des STECAL), conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (dans les STECAL, le	difficilement envisageable au regard de la diversité des		rapport de
	règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du			présentation
	caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)	envisagé de définir une règle de distance maximale par		p. eseriadion
STECAL Ns		rapport aux constructions existantes pour les STECAL		
		concernés. Pour les STECAL correspondant à des projets		
		nouveaux, la définition de règles d'implantation ne saurait		
ı		être envisagée sans remettre en cause les projets.		
	I			1

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Implantation du photovoltaïque en toiture	→ Implantation du photovoltaïque en toiture : préciser la règle qualitative d'implantation pour apprécier une intégration paysagère réussie en explicitant par un schéma l'effet batterie à éviter.	Des schémas illustrant les modalités d'intégration paysagère recommandées pourront être intégrés au règlement écrit. Les recommandations seront ajoutés à l'évaluation environnementale.		Règlement écrit
Enveloppe urbaine	→ Ajuster l'enveloppe urbaine de certaines communes dont le phénomène d'urbanisation linéaire est fortement présent sur leur territoire en reclassant certains secteurs dont le caractère urbain n'est pas affirmé en zone A ou N.	Concernant la définition des enveloppes urbaines : la distance		Règlement graphique et rapport de présentation
Phasage de l'ouverture de l'urbanisation	→ Phaser l'ouverture des zones ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat en reclassant certaines zones 1AU en 2AU.	Un classement en zone 2AU des zones à urbaniser à vocation d'habitat non prioritaires pourra être envisagé notamment sur les communes disposant de plusieurs zones de développement futur.		Règlement graphique, OAP et rapport de présentation
Déversoir d'orage Thésée	→ Le secteur de la zone submersible du déversoir d'orage à Thésée, en forme de couloir classée en N au sein de la zone UB, n'a pas été repris en intégralité dans sa partie sud par rapport à la zone protégée dans le document actuel de Thésée.			Règlement graphique
Zones UB et AU à Contres (avis défavorable CDPENAF)	 → La zone UB, en limite de l'enveloppe urbaine à Contres, non bâtie, en continuité d'une zone AU, au nord du secteur Ubs, est à reclasser en A ou N (avis défavorable CDPENAF). → Reclasser la zone AU à Contres, au sud du secteur UBs, est à reclasser en A ou N (avis défavorable CDPENAF). Cette zone impacte un corridor écologique. 	nour loquel un normis d'aménager a été dénesé		Règlement graphique, OAP et rapport de présentation
Zones AU à Meusnes	→ Reclasser les deux zones AU à Meusnes en A (avis défavorable CDPENAF). Ces zones impactent des terres cultivées et pour partie en AOP.	La zone AU pourrait être réduite afin d'exclure la partie en extension. Néanmoins, il convient de rappeler que la grande majorité du secteur est situé en densification, enclavé dans le tissu urbain existant et présente donc un intérêt limité pour l'exploitation agricole. Par ailleurs, il s'agit du seul secteur de développement futur de la commune et sa suppression remet en question l'économie générale du projet et la capacité du PLUi à répondre au besoin en logements.		Zonage et rapport de présentation
Zone AU Soings-en- Sologne	→ Reclasser la zone AU de Soings en Sologne en A (avis défavorable CDPENAF). Ces terres sont cultivées et le potentiel agricole est à préserver.	L'inventaire complémentaire NATURA 2000 a identifié un milieu d'intérêt communautaire sur ce secteur, ainsi il pourrait faire l'objet d'un classement en zone A afin de garantir l'occupation du sol actuel.		Zonage et rapport de présentation
Zone AU route de la Garde à Gy-en- Sologne	→ Reclasser la zone AU route de la Garde (OAP secteur GY002) sur la commune de Gy-en-Sologne, en zone naturelle ou agricole (N ou A): cet espace naturel participe de la qualité de l'entrée sud-est du bourg de Gy-en-Sologne, en offrant des perspectives intéressantes vers le bourg et son église. L'extension de la zone constructible dans ce secteur masquerait ces vues et banaliserait cette entrée de bourg.	Le développement de l'urbanisation sur ce secteur est pertinent compte tenu de la proximité de la centralité et de		Zonage et rapport de présentation

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	→Limiter le secteur AU à Saint-Aignan à la seule pointe formant un retrait dans la zone UE de manière à réduire la zone AOP consommée (avis défavorable CDPENAF).	Il s'agit du seul secteur à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme une commune pôle dans le PADD, il		Zonage et rapport de présentation
Zone AU Saint- Aignan-sur-Cher		est nécessaire de garantir les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin d'être moins impactant sur la		
		zone AOC, le secteur pourrait être redélimité dans sa partie sud.		
	→ La zone AU à Chatillon impacte des terres classées en AOP, à proximité de vignes plantées (avis défavorable CDPENAF sur la partie AU soumise à dérogation). Ce secteur est à réduire et à reclasser pour partie en A.	Concernant la zone AU à Chatillon-sur-Cher, celle-ci fait partie d'un projet d'aménagement d'ensemble plus important couvert par une OAP permettant de traiter qualitativement l'urbanisation de ce secteur. Il s'agit du seul		Zonage et rapport de présentation
Zone AU à Châtillon- sur-Cher		secteur AU de la commune et doit permettre d'accueillir 40 logements (sur un objectif total de production de 106 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Elle porte à la fois des enjeux de		
		revitalisation du centre, de sécurisation routière de la route des vins et de traitement de l'entrée de bourg. Le principe d'un carrefour aménagé permet la desserte de ce secteur par la partie soumise à dérogation. Ainsi, ce secteur est à classé		
	→Le secteur AU sur le « Haut du Peu » à Châteauvieux prolonge vers l'Est un développement linéaire, impacte une surface agricole cultivée et étend la zone de contact avec un secteur agricole classée en AOP. Ce secteur est à reclasser en A (avis défavorable CDPENAF).	en AU. Ce secteur participe à l'équilibre général du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la		Zonage et rapport de présentation
Zone AU sur le « Haut du Peu » à Châteauvieux		construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Chateauvieux afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en		
		densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi.		
Zone AU « Le Taquet » à Sassay	→ Le secteur AU sur « Le Taquet » à Sassay, situé sur des terrains classés en AOC Touraine, est à reclasser en A.	Le classement en zone A de la zone AU au Taquet pourrait être envisagé compte tenu des autres secteurs d'extension retenus sur la commune (classés en zone UB et AU). Néanmoins, un classement en zone 2AU serait préférable.		Zonage et rapport de présentation
Zone 2AU à Sassat	→ Reclasser la zone 2AU, parcelle nº41, route de Contres (hors OAP), sur la commune de Sassay, en zone agricole: ce secteur situé sur une grande parcelle viticole classée en AOC Touraine, intégralement plantée de vignes, confère une grande qualité paysagère à cette entrée de bourg.	Cf. réponse à l'INAO		Zonage et rapport de présentation

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Secteurs de développement futur pour l'économie	Réajuster les besoins pour le développement des activités économiques en prenant mieux en compte le potentiel existant, reclasser des zones Ui et 1AUi en A ou N et phaser l'ouverture des zones conservées en en reclassant une partie en 2AU.			Zonage et rapport de présentation
Zone UI au sud de Chémery	→ La zone UI au Sud de Chemery est à réajuster. Elle impacte des terres agricoles et du fait de sa surface très importante, vient se mettre en contact avec un corridor écologique (avis défavorable CDPENAF sur 2 secteurs soumis à dérogation et situés à l'extrémité sud de la zone UI).	La partie du secteur soumise à dérogation pourrait faire l'objet		Zonage et rapport de présentation
Zone UI à Thésée	→ La zone UI à Thésée est à reclasser en A (avis défavorable CDPENAF). Cette zone cultivée n'a pas vocation à accueillir des activités dont l'implantation est à privilégier dans les zones d'activités du PLUi.			Zonage et rapport de présentation
Zones UI à Contres	→ Les zone UI à Contres sont également à réajuster (avis défavorable CDPENAF sur les trois secteurs UI soumis à dérogation).	 Concernant la zone UI à Contres, rue de la fosse mardeau derrière Cisénergie pourrait faire l'objet d'un classement en zone A. Concernant la zone UI à Contres, au sud de la rue de la paix, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone A. Concernant la zone UI à Contres, route de Cheverny, Elle a fait l'objet d'investissements importants de la part de la Communauté afin de raser les bâtiments existants et de créer la voie nouvelle. Ainsi, ce secteur pourrait faire l'objet d'un classement en zone 2AUi. Les zones UI maintenues à Contres devront faire l'objet d'une justification renforcée s'appuyant sur le taux d'occupation des ZAE, le rythme de commercialisation et une analyse détaillée du potentiel foncier disponible dans le tissu économique existant. 		Zonage et rapport de présentation
Zone 2AUi à Saint- Aignan-sur-Cher	→ Reclasser la zone 2AUi, rue de Vau de Chaume (OAP secteur SA102), sur la commune de Saint-Aignan, en zone agricole : ce secteur se situe sur des parcelles viticoles classées en AOC Touraine, en partie plantées. Il est par ailleurs situé au sud de l'hôtel des « Hauts de Beauval », dans l'axe des vues vers le Zooparc et son dôme. La présence de bâtiments d'activités couperait la dernière relation entre cet ensemble hôtelier et son environnement paysager, banalisant définitivement l'intérêt des lieux.			Zonage et rapport de présentation

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
	→ Réajuster au plus près du bâti existant la zone Ui à Angé en zone inondable (avis défavorable CDPENAF).	La zone UI pourra être redélimitée.		Zonage et rapport de présentation
Zone UI à Angé		Le secteur soumis à dérogation est déjà artificialisé et un bâtiment d'activité y est implanté, justifiant ainsi son classement en UI. Néanmoins, afin d'être cohérent avec le PPRi du Cher et en cohérence avec les orientations du PADD, ce secteur pourrait être classé en zone N, car soumis à un risque.		
STECAL Nenr Méhers	Le périmètre du STECAL Nenr de Méhers pour le parc de panneaux photovoltaïques inclut des zones au potentiel agricole intéressant, notamment une zone de maraîchage au centre de la zone à remettre en état. Il convient de revoir ce périmètre en accord avec la chambre d'agriculture sur la base d'une étude agronomique des sols (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état) et d'une analyse globale à l'échelle du territoire du PLUi sur le potentiel de sites aux sols dégradés propice au développement d'énergies renouvelables.	Le secteur Nenr identifié au règlement graphique correspond		Zonage et rapport de présentation
STECAL NIC	Pour les STECAL NIc de la vallée du Cher (Angé, Mareuil sur Cher, Selles sur Cher) : supprimer ou réduire la taille des STECAL conformément au PPRi du Cher. Sur le STECAL NIc d'Angé, il convient d'exclure la partir en aléa 4 (avis défavorable de la CDPENAF sur les 3 STECAL en l'état).	d'implantation. Chaque STECAL fera l'objet d'une étude au cas par cas : - Les STECAL ne faisant pas l'objet d'un projet concret seront supprimés, - Le périmètre des STECAL pourra être réduit, - La partie du STECAL NIc localisée en zone inondable		Zonage et rapport de présentation
STECAL NIc*	→ Le périmètre du STECAL NIc* à Saint-Aignan, dédié au projet des lodges de Beauval, devra inclure l'ensemble du stationnement nécessaire au projet. Ce périmètre est à réduire à l'Est en retirant la partie au-delà du chemin existant (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).	aléa 4 pourra être supprimée. Compte tenu des nombreuses remarques concernant ce secteur, plusieurs options sont envisageables : - Réduction de la superficie du STECAL au plus près des besoins de construction, - Réduction de l'emprise au sol autorisée des constructions au sein du STECAL, - Réalisation d'une OAP sous réserve que le ZooParc de Beauval fournisse des éléments de projets suffisants.		Zonage et rapport de présentation
STECAL Ah à Saint- Romain-sur-Cher	→ Le STECAL Ah, Route de Méhers, à Saint-Romain-sur-Cher, est à réduire côté Ouest afin de ne pas créer de conflits d'usages avec l'activité agricole (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).	La réduction du périmètre du STECAL Ah « Route de Méhers » à Saint-Romain sur Cher pourra être étudiée.		Zonage et rapport de présentation
STECAL Ah à Soings- en-Sologne	→ Le STECAL Ah à Soings en Sologne est à réduire en excluant la partie cultivée sous réserve des permis de construire déjà délivrés (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).	La partie cultivée du secteur est intégralement concerné par des permis de construire délivrés.		Zonage et rapport de présentation
STECAL Ai à Gy-en- Sologne	→ Le STECAL Ai à Gy en Sologne pose question quant à sa localisation pour une implantation d'un artisan sans bâti existant. L'implantation pourrait être prévue en zone d'activité (avis défavorable CDPENAF).	Le secteur n'étant pas prioritaire pour le développement de l'activité économique, son reclassement en zone A est envisageable.		Zonage et rapport de présentation
Logements locatifs sociaux	→ Identifier des secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme.			Zonage et rapport de présentation

Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau	Décisions, réponses et justifications (Avis	Pièce(s) du dossier
		d'études)	CCV2C)	concernée(s)
	→ Le STECAL Ai* (nouveau projet d'implantation d'une activité économique) à Saint-Romain- sur-Cher est implanté en pleine zone AOC et pourrait ternir l'image de l'appellation pour les terres classées à proximité immédiate de cette zone (avis défavorable CDPENAF). Ce STECAL est également concerné par la marge de recul des 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, ce qui	La surface résiduelle suite au retrait de la marge de recul sera étudiée.		Zonage et rapport de présentation
STECAL Ai* à Saint- Romain-sur-Cher	nécessite de vérifier si la capacité résiduelle du secteur est suffisante pour le projet envisagé (activité de maçonnerie).	Il convient de rappeler que ce secteur est intégralement artificialisé et aménagé. Il ne présente donc pas de potentiel agronomique. Il s'agit d'un secteur en friche localisé à		
		proximité d'un axe routier majeur. Le reclassement en zone agricole pourra être envisagé compte tenu de l'avis défavorable de la CDPENAF.		
STECAL Ap à Saint- Aignan-sur-Cher	→ Le STECAL Ap à Saint-Aignan est à réduire, en excluant la partie au sud de la route classée en AOP (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).	La redélimitation du secteur au plus près des besoins sera étudiée.		Zonage et rapport de présentation
STECAL NI à Meusnes	→ Le STECAL NI à Meunes est à supprimer car il impacte un corridor écologique et une zone humide (avis défavorable CDPENAF).	Ce STECAL correspond à un projet de parc et d'aire de loisirs compatible avec la préservation d'un corridor écologique. Le périmètre du secteur pourra être réduit au plus près des besoins.		Zonage et rapport de présentation
STECAl At* à Seigy et Saint-Aignan-sur- Cher	Plusieurs At* sur le même secteur tendent à créer du mitage. Deux STECAL At* à Seigy (Le Grand Chardon et La Touche) pour des projets d'oenotourisme non aboutis de 0,3 ha et 0,87 ha impactent des terres classées en AOP. Celui du Grand Chardon de 0,87 ha qui a vocation à comprendre des hébergements est à réduire (avis défavorable CDPENAF sur les 2 STECAL en l'état). Le STECAL At* à Saint-Aignan occupe une surface très importante qui est à réduire également (avis défavorable CDPENAF sur le STECAL en l'état).	Les projets de STECAL At* feront l'objet d'une analyse au cas par cas : - Les STECAL ne répondant pas à un projet concret seront supprimés,		Zonage et rapport de présentation
		 Les STECAL maintenus seront redélimités au plus près des besoins . 		
Repérage patrimonial	→ Le repérage patrimonial sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme a été très largement mis en œuvre. Cette approche patrimoniale très intéressante mérite d'être soulignée. Attention toutefois, en l'absence d'une désignation précise des éléments repérés, certaines confusions sont possibles, surtout dans le cas de bâtiments groupés.	Une annexe au rapport de présentation pourra être ajoutée listant les éléments de patrimoine bâti repérés au titre de l'article L.151-19 C.U.		Rapport de présentation
ER destiné à une aire de stationnement à Rougeou	→ Un emplacement réservé n°4 en vue de la réalisation d'une aire de stationnement est prévu sur une parcelle à proximité directe de l'église Saint-Jean-Baptiste dont le chœur est classé au titre des monuments historiques (et dont la nef est inscrite); la création d'une aire de stationnement sur la parcelle envisagée porterait par conséquent atteinte à la qualité des perspectives vers le monument depuis l'entrée nord du bourg de Rougeou. Il convient de ce fait de privilégier une solution alternative sachant que le stationnement des véhicules s'effectue à ce jour de manière relativement discrète, sur la parcelle arborée n°157 au sud de l'église. En tout état de cause, il est nécessaire de rappeler dans la justification des choix retenus que l'aménagement d'une aire de stationnement dans les abords protégés d'un monument historique, nécessite l'accord de l'architecte des bâtiments de France.	de présentation.		Règlement graphique et rapport de justification
Logements sociaux	→ Identifier des secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme.	Concernant la mixité sociale, il pourra être envisagé de fixer des objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux au sein des OAP des centralités majeures et secondaires et notamment des communes de Selles-sur-Cher et Contres.		Règlement graphique et rapport de présentation
Zone UL à Noyers- sur-Cher	→ Le classement en zone UL (correspondant aux secteurs accueillant des équipements de type sportif, culturel et pédagogique et des activités touristiques et de loisirs) de la parcelle au lieu dit les Ponts à Noyers-sur-Cher ne semble pas justifié. Cette parcelle est située dans le site patrimonial remarquable (SPR) de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est en cours d'élaboration. Un zonage compatible avec les dispositions du projet de PSMV, tel que Uspr ou Nspr doit de ce fait être étudié.	Le zonage de ce secteur particulier sera ré-étudié.		Règlement graphique et rapport de présentation
Zone UL à Selles- sur-Cher	→ Le classement du secteur UL à Selles sur Cher à l'extérieur de l'enveloppe urbaine n'est pas approprié. Il convient de le transformer en STECAL NI.	Cette remarque pourra être prise en compte.		Règlement graphique et rapport de

				présentation
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Zone UL à Angé	→ La zone UL à Angé, sur une partie de la parcelle 321, impacte des terrains classés de AOC/AOP Touraine Chenonceaux. Il convient de le reclasser en A.	Etant donné l'absence de véritable projet sur le secteur classé en zone UL à Angé, il pourrait être classé en A. Concernant l'emplacement réservé, il n'a pas vocation à créer une nouvelle voie de desserte mais à permettre la requalification d'une voirie privée existante.		Règlement graphique et rapport de présentation
Zone UL à Fougères sur Bièvre	→ Le secteur UL à Fougères sur Bièvre vient en contact avec des terres classées en AOP (avis défavorable CDPENAF). Le projet de camping devra prévoir une distance des hébergements à la limite Est de la zone en contact avec les terres AOP.	Il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité, pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUb a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis.		Règlement graphique et rapport de présentation
Zone UE à Châteauvieux	→ L'emprise de la zone UE à Châteauvieux est à revoir afin de retirer la partie à l'Ouest (avis défavorable CDPENAF).	La partie ouest entre la Mairie et l'impasse des caves, ainsi que la zone en point entre l'impasse des caves et la rue Paul Andral étant boisée, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone N. Le reste du secteur correspond au périmètre du Château accueillant actuellement un EHPAD, il est donc indispensable de maintenir la zone UE afin de permettre le maintien et l'évolution de cette structure.		Règlement graphique et rapport de présentation
Zone AUE à Feings	→ La zone AUE de Feings impacte des terres cultivées. Il convient de le reclasser en A (avis défavorable CDPENAF).	La zone pourra être reclassée en zone N.		Règlement graphique et rapport de présentation
Liste des SUP	Annexes - Liste des servitudes d'utilité publique - Pièce 5.1a → page 5: En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016, les références aux textes législatifs concernant la servitude AC1 sont à mettre à jour : articles L621-30 et suivants et R621-92 et suivants du code du patrimoine. Le service responsable de la servitude est l'UDAP de Loir-et-Cher et non celle du Cher indiquée par erreur. → Page 6: Le service responsable de la servitude est la DREAL Centre Val de Loire et non la DRAC indiquée par erreur. → Page 7: En application de la loi LCAP du 7 juillet 2016, l'AVAP de Châteauvieux doit être renommée SPR (site patrimonial remarquable) de Châteauvieux. les références aux textes législatifs sont à mettre à jour : articles L631-1 et suivants et R631-1 et suivants du code du patrimoine. Le SPR de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher est à rajouter dans la liste (AC4 – Servitude relative a la protection du patrimoine architectural et urbain).	Ces éléments seront corrigés		Annexes
	- Plan des servitudes d'utilité publique - Pièce 5.1a → Le SPR de Saint-Aignan/Noyers-sur-Cher est à reporter au titre des servitudes AC4.	Le SPR sera rajouté à la liste des servitudes lorsqu'il sera approuvé		

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

REMARQUES ET AVIS FORMULÉES		DÉCISIONS ET REPONSES POUR PRISE EN COMPTE DE L'AVIS		
Thématique	Contenu	Décisions, réponses et justifications (proposition du bureau d'études)	Décisions, réponses et justifications (Avis CCV2C)	Pièce(s) du dossier concernée(s)
Réserves	Réserve La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité des voix exprimées, sous les réserves suivantes : ✓ revoir la définition de l'enveloppe urbaine basée sur une distance de 100 m entre 2 bâtis, malgré un effort notable de la collectivité pour limiter les phénomènes d'urbanisation linéaire et le mitage des sepaces agricoles et naturels ; ✓ revoir à la hausse les objectifs de densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1 ÅU; ✓ respecter la modération de la consommation d'espace en matière de développement économique en retirant le coefficient de rétention foncière de 75 % appliqué sur les réserves dans les zones d'activités économique ; ✓ phaser l'ouverture des zones à urbaniser en en reclassant une partie en 2 AU. La collectivité est également encouragée à poursuivre sa politique de reconquête des logements vacants.	Concernant la définition des enveloppes urbaines, des efforts considérables ont été réalisés entre le 1er et le second arrêt de PLUi. La distance de 100 m avait été remplacée par une distance de 75 m pour les hameaux et villages ainsi que dans les cas de développement linéaire des bourgs. Un travail complémentaire sur les enveloppes urbaines pourra être envisagé afin de vérifier que l'ensemble des secteurs de développement linéaire ont effectivement été exclus. Concernant les objectifs de densité minimale fixés dans le cadre du PADD, elles ont été retenues au regard de la réalité du territoire et dans un objectif de renforcement de la densité moyenne. En effet, la densité moyenne de logements créés (en consommation d'espace) sur les 10 dernières années et sur l'ensemble des communes est de 5,7 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la densité moyenne définie est de 11 logements /ha. Néanmoins, l'augmentation des objectifs de densité pourrait être envisagée au sein des OAP en dépassant les objectifs fixés dans le cadre du PADD (les objectifs fixés étant un minimum). Cela implique malgré tout une réduction des surfaces en extension à vocation d'habitat afin de ne pas dépasser le besoin en logements. Concernant la modération de la consommation d'espaces à vocation économique : un effort pourra être envisagé afin de réduire le pourcentage de rétention foncière appliqué pour les réserves dans les zones d'activités économique, réduire les surfaces retenues en extension à vocation économique et renforcer leurs justifications au regard des besoins identifiés et du taux d'occupation et du rythme de consommation du foncier économique observé. La CCV2C dispose-t-elle de données permettant d'étayer les justifications sur ce volet ? Le classement en zone 2AU de certaines zones jugées non prioritaires pourra être envisagé.		

		Compte tenu des nombreuses remarques concernant ce
CTFOAL	STECAL NIc* – St Aignan (48.14 ha)	secteur, plusieurs options sont envisageables :
		- Réduction de la superficie du STECAL au plus près des besoins de construction,
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nlc*, le taux de constructibilité de 20 % de surface du STECAL étant trop important, le périmètre du STECAL devant par ailleurs être restreint à la partie à l'ouest du chemin.	- Réduction de l'emprise au sol autorisée des constructions au sein du STECAL,
		- Réalisation d'une OAP sous réserve que le ZooParc de Beauval fournisse des éléments de projets suffisants.
	STECAL Nzp – St Aignan	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur les 5 STECAL Nzp, le règlement devant être plus ambitieux sur le taux de perméabilité des parkings.	Le coefficient de non-imperméabilisation pourra être augmenté sur les zones Nzp.
	STECAL Nh – Soings en Sologne (11,46 ha)	
STECAL	La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nh.	Pas de modification.
	STECAL Ah - Saint-Romain-sur-Cher (3,79 ha)	
	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ah, le périmètre du STECAL étant trop étendu à l'ouest, avec un risque d'incompatibilité avec l'activité agricole.	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé/défavorable de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer
STECAL	STECAL Ah - Saint-Romain-sur-Cher (5,64 ha)	l'opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de
	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité des voix exprimées sur ce STECAL Ah, en raison du contexte agricole du fait de la proximité des silos, et de la déconnexion du bourg et du linéaire important.	renforcer leur justification.
	STECAL Ah – Soings-en-Sologne (5,23 ha)	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé/défavorable de
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ah, qui se	la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer
	situe en partie sur un terrain cultivé. Il conviendrait d'exclure les parcelles cultivées dans la mesure où des permis ne seraient pas encore délivrés sur la zone.	l'opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.
CTECAL	STECAL Ai* - Angé (2,07 ha)	Dee de veedifienties
STECAL	La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur ce STECAL Ai*.	Pas de modification.
	STECAL Ai* - Gy-en-Sologne (0,33 ha)	L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ai*, l'activité envisagée n'est pas liée à la vocation agricole de la zone, et est donc à installer en ZA.	répondant pas à un projet concret.
	STECAL Ai* - St Romain-sur-Cher (3,37 ha)	Le caractère inondable, l'impact sur l'activité agricole et la
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ai*, du fait du risque d'incompatibilité avec l'activité viticole et la qualité de la production, et d'un projet insuffisamment défini.	sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.
	STECAL Ai - Selles-sur-Cher (2,58 ha)	Les STECAL event fait l'abiet d'un evis réservé de la CDDENIAE
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ai, qui est situé en entrée de bourg et concourt au mitage de l'espace naturel et agricole.	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l'opportunité de les supprimers de réduire leur périmètre en de renferser leur
		les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.
	STECAL Ap – Saint-Aignan (2,90 ha)	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Ap, dont l'emprise, qui s'étend de l'autre côté de la route sur un secteur AOP, est à revoir	Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.
	STECAL Ns – Fougères-sur-Bièvre (0,5 ha)	
STECAL	La CDPENAF n'a pas souhaité se positionner sur ce STECAL Ns (discothèque)	Pas de modification

<u></u>			
		L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne répondant pas à un projet concret.	
		Le caractère inondable, l'impact sur l'activité agricole et la sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains secteurs sera pris en compte.	
CTECAL	STECAL NI – Meusnes (1,50 ha)	CTECAL CORPORATION OF CONTRACT	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL NI, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide.	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l'opportunité de les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur	
		justification.	
		Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone	
		pourra être définie.	
CTECAL	STECAL NI – Ouchamps (1,78 ha)	1100	
STECAL	La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sur ce STECAL NI.	Pas de modification	
	STECAL Nlc – Angé (5,71 ha)	L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL NIc, du fait du risque inondation qui est à prendre en compte (une partie du STECAL est en aléa A4 au PPRI)	répondant pas à un projet concret.	
	STECAL Nlc - Mareuil sur Cher (2,33 ha)	Le caractère inondable, l'impact sur l'activité agricole et la	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'uanimité sur ce STECAL NIc, du fait du risque inondation qui est à prendre en compte.	sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains	
	STECAL Nic* – Ouchamps (2.12 ha)	secteurs sera pris en compte.	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL NIc*, du fait de la présence d'un réservoir écologique avec présence d'un plan d'eau. Le projet est encore à étudier, la capacité de construction de 20 % de la surface du STECAL étant trop importante.	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF seront analysés au par cas afin de déterminer l'opportunité de	
	STECAL Nlc – Selles sur Cher (3 ha)	les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL NIc, le risque d'inondation devant être pris en compte.	Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au sol en m ² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone pourra être définie.	
	STECAL Nenr – Méhers (9,91 ha)	La délimitation de la zone Nenr correspond au périmètre	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL Nenr, l'emprise du projet devant être revue : la zone maraichère au centre doit être conservée en A.	communiqué par le porteur de projet. Néanmoins, le projet d'implantation ayant évolué, la localisation du STECAL sera modifiée en conséquence.	
		Le secteur At « Doulain » à Contres a fait l'objet d'une	
STECAL	CTTCALA. Contra Dayleir (0.52 ha)	déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	
	STECAL At — Contres, Doulain (0,52 ha)	afin de permettre la réalisation du projet. Il n'est donc pas envisageable de supprimer ce STECAL. Il sera étudié	
	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL At, qui avait déjà été présenté précédemment en CDPENAF, lors d'une demande de déclaration de projet. La commission décide de	l'opportunité de réduire le périmètre du secteur, de limiter	
	confirmer son avis précédent.	l'emprise au sol autorisée en m² ou de renforcer sa	
		justification.	

	STECAL At*- Seigy (0,30 ha)	La justification des STECAL At* sur la commune de Seigy pourra	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL At*, situé sur une zone AOP et du fait du risque de mitage résultant de la multiplicité des projets d'oeunotourisme dans le secteur de Saint	être renforcée. Les secteurs ne correspondant pas à un projet	
		concret devront être supprimés. L'emprise des STECAL pourra	
	Aignan.	être revu afin de correspondre à la délimitation des projets.	
	STECAL At*- St Aignan (3.61 ha)		
STECAL	La CDPENAF s'abstient sur ce STECAL At*, dont projet de ferme pédagogique destinée à l'accueil de personnes en situation de handicap aurait nécessité des précisions.	Les justifications seront étoffées.	
		L'ensemble des STECAL seront ré-étudiés afin d'exclure ceux ne	
		répondant pas à un projet concret.	
		Le caractère inondable, l'impact sur l'activité agricole et la	
		sensibilité paysagère et/ou environnementale de certains	
	STECAL Nt* - Couffy (3,61 ha)	secteurs sera pris en compte.	
STECAL	La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité sur ce STECAL Nt*, qui concerne des espaces naturels sensibles (prairies humides), la capacité de construire de 20 % de la surface du STECAL étant par	Les STECAL ayant fait l'objet d'un avis réservé de la CDPENAF	
	ailleurs trop importante.	seront analysés au par cas afin de déterminer l'opportunité de	
		les supprimer, de réduire leur périmètre ou de renforcer leur justification.	
		Justification.	
		Pour chaque catégorie de STECAL : une limitation d'emprise au	
		sol en m² et non plus en pourcentage du périmètre de la zone	
		pourra être définie.	
	STECAL Nt* - Feings (0,66 ha)		
STECAL	La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur ce STECAL Nt*.	Pas de modification.	
	La CDPENAF emet un avis iavorable à la majorité des voix exprimees sur ce ste en		
	The state of the s	L'intégration de cette remarque pourra être étudiée.	
	Les dispositions du règlement des zones A et N	Néanmoins, l'exclusion des abris pour animaux des 50m²	
Règlement A/N	La CDI BIAN CINCI dii avis involuble a l'annument des le l'agriculture de l'annument d	d'annexes autorisées avaient vocation à tenir compte du	
	sous reserve que cerui-el inclut les abris pour animaux dans les 30 m d'annoves daterisées.	caractère rural du territoire et du nombre important de foyers	
		accueillant des animaux.	

	Zone UB Angé (1,12 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
	Zone UB Chatillon sur Cher (2,59 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
	Zone UB Chatillon sur Cher (0,37 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
Dérogation au principe d'urbanisation	Zone UB Chatillon sur Cher (0,69 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
limitée : prise en compte des secteurs urbanisés	Zone UB Contres (3,14 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.	Pas de modification.	
	Zone UB Selles sur Cher (1,26 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
	Zone UB Thésée (2,48 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
	Zone UB Thésée (1,15 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.		
Dérogation : prise en compte des fonds de jardin	Zone UB St Aignan (1,17 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.	Pas de modification.	
Dérogation : prise		Concernant la zone UB à Thésée concernée par le bassin	
en compte des	Zone UB Thésée (1,45 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation	d'orage, elle peut être classée en N. La zone classée en AU	
fonds de jardin	pour cette zone, du fait de la présence d'un déversoir d'orage.	prend déjà en compte le bassin d'orage dans l'OAP.	
Jan ann		Concernant la zone UE à Chateauvieux, la partie ouest entre la	
		Mairie et l'impasse des caves, ainsi que la zone en point entre	
		l'impasse des caves et la rue Paul Andral étant boisée, elle	
Dérogation : prise	Zone UE Chateauvieux (1,08 ha)	pourrait faire l'objet d'un classement en zone N. Le reste du	
en compte d'un	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone dont la partie ouest doit être retirée en raison de la présence d'un corridor écologique.	secteur correspond au périmètre du Château accueillant	
équipement	pour cette zone dont la partie ouest doit etre retirée en raison de la présence d'un corridor coologique.	actuellement un EHPAD, il est donc indispensable de maintenir	
		la zone UE afin de permettre le maintien et l'évolution de cette	
		structure.	
Dérogation : prise	Zone UL Selles sur Cher (1,87 ha)		
en compte d'un	La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la	Pas de modification.	
équipement	pour cette zone.		
		Concernant la zone UI à Angé, le secteur soumis à dérogation	
Dérogation : activité	G - 17 A - 2 (1 27 L)	est déjà artificialisé et un bâtiment d'activité y est implanté,	
Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone UI Angé (1,37 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait du risque inondation.	justifiant ainsi son classement en UI. Néanmoins, afin d'être	
		cohérent avec le PPRi du Cher et en cohérence avec les	
		orientations du PADD, ce secteur pourrait être classé en zone	
		N, car soumis à un risque	

Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone UI Chemery (1,16 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide. Il est préconisé de classer cette zone en 2AUI. Zone UI Chemery (0,52 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone, du fait de la présence d'un corridor écologique et d'une zone humide.	Concernant la zone UI à Chemery, la partie soumise à dérogation pourrait faire l'objet d'un classement en 2AUi pour la partie appartenant à la Communauté, et d'un classement en N pour la partie sud le long du passage d'eau.	
Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone UI Contres (1,12 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone car située sur une surface agricole utile. Zone UI Contres (1,29 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone car située sur une surface agricole utile. Zone UI Contres (2,25 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone du fait de la présence d'un corridor écologique.	Concernant la zone UI à Contres, rue de la fosse mardeau derrière Cisénergie (1,12 ha) pourrait faire l'objet d'un classement en zone A. Concernant la zone UI à Contres, au sud de la rue de la paix, elle pourrait faire l'objet d'un classement en zone A (2,25 ha). Concernant la zone UI à Contres, route de Cheverny (1,26 ha), Elle a fait l'objet d'investissements importants de la part de la Communauté afin de raser les bâtiments existants et de créer la voie nouvelle. Ainsi, ce secteur pourrait faire l'objet d'un classement en zone 2AUi.	
Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone AUE Feings (1,12 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone la réalisation d'une station d'épuration pouvant être faite en zone naturelle.	Concernant le secteur AUE à Feings, celui-ci pourrait être reclassé en zone N.	
Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone UL Fougères sur Bièvre (4,39 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone du fait de la présence d'un corridor écologique.	Concernant le secteur UL à Fougères-sur-Bièvre, il s'agit d'un secteur de projet soutenu par la municipalité, pour l'implantation d'un camping. Les porteurs de projet envisagent une ouverture dès la saison prochaine, le classement en UL est donc nécessaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 1 "Développer l'attractivité du territoire en valorisation ses différents atouts et sa position stratégique" du PADD et notamment de l'orientation relative à l'accueil des touristes sur le territoire. Un CUb a déjà été déposé dans l'optique de consulter les gestionnaires de réseaux et le SDIS en attendant la finalisation du PLUi pour déposer le permis.	
Dérogation : activité ou équipement en extension	Zone UI Thésée (1,85 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à l'unanimité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone, qui couvre des parcelles sont actuellement cultivées.	Concernant la zone UI à Thésée, celle-ci a été classée en vue de l'installation d'un artisan sur ce secteur.	
Dérogation : habitat en extension	Zone AU Angé (1,05 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.	Pas de modification	
Dérogation : habitat en extension	Zone AU Chateauvieux (1,56 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprend un espace boisé et une surface agricole utile.	Concernant la zone AU à Chateauvieux, ce secteur participe à l'équilibre générale du projet et à l'armature territoriale définie dans le PADD, en permettant la construction de 13 logements (sur un objectif total de production de 31 logements neufs sur les 10 prochaines années sur la commune de Chateauvieux afin de répondre au besoin en logements). C'est le seul secteur d'extension de la commune, les autres zones AU étant des zones en densification sur lesquelles la rétention foncière est importante. Il serait donc, a minima classé en 2AU afin de ne pas compromettre le parti d'aménager du PLUi.	

		Concernant la zone AU à Chatillon-sur-Cher, celle-ci fait partie
		d'un projet d'aménagement d'ensemble plus important
		couvert par une OAP permettant de traiter qualitativement
		l'urbanisation de ce secteur. Il s'agit du seul secteur AU de la
		commune et doit permettre d'accueillir 40 logements (sur un
Dérogation : habitat	Zone AU Chatillon sur Cher (1,13 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation	objectif total de production de 106 logements neufs sur les 10
en extension	pour cette zone du fait de la proximité d'une vigne plantée, l'ensemble de la zone AU étant à rééquilibrer.	prochaines années pour répondre au besoin en logements).
		Elle porte à la fois des enjeux de revitalisation du centre, de
		sécurisation routière de la route des vins et de traitement de
		l'entrée de bourg. Le principe d'un carrefour aménagé permet
		la desserte de ce secteur par la partie soumise à dérogation.
		Ainsi, ce secteur est à classé en AU.
D' 1 1 1 1	Zone AU Contres (1,97 ha)	Concernant la zone AU à Contres rue de la belle jardinière (OAP
Dérogation : habitat	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation	Chemin de la Varenne), celle-ci pourrait faire l'objet d'un
en extension	pour cette zone qui comprend des surfaces agricoles utiles.	classement en zone A.
		Concernant la zone UB/AU à Contres, route de Pontlevoy, elle
		correspond à un projet de lotissement "La Plain de Moulins "
		et doit accueillir 13 lots, dans la continuité d'un lotissement
Dérogation : habitat	Zone UB Contres (1,51 ha)	existant. C'est un projet communal avec Loir et Cher Logement
en extension	La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone qui comprends des surfaces agricoles utiles.	pour lequel la Commune reçoit de la DETR, et doit accueillir du
	pour come zone qui comprende are surreng	logement social. L'ensemble de l'opération est prête, le permis
		est en attente de la finalisation du PLUiex-V2C pour être
		déposé. Ainsi, ce secteur est à classé en AU.
		Concernant les zones AU à Meusnes, celles-ci étant enclavées
		au sein du tissu urbain (la majeure partie du secteur est
		d'ailleurs située en densification), elles présentent un enjeu
	Zone AU Meusnes (0,42 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone dont une partie est en AOC, et une autre comprend un espace boisé.	limité pour l'activité agricole. Ces deux zones AU font l'objet
		d'un seul projet d'aménagement d'ensemble (OAP Marie
Dérogation : habitat		Curie). Il s'agit du seul secteur de développement futur de la
en extension		commune et doit accueillir 22 logements (sur un objectif total
		de production de 76 logements neufs sur les 10 prochaines
		années pour répondre au besoin en logements). Ainsi, ce
		secteur serait, a minima, à classer en 2AU afin de ne pas
		remettre en question l'économie générale du projet et le parti
		d'aménagement retenu).
		Concernant la zone AU à Saint-Aignan, il s'agit du seul secteur
		à urbaniser de la commune. Celle-ci étant identifiée comme
		une commune pôle dans le PADD, il est nécessaire de garantir
Dérogation : habitat en extension		les secteurs nécessaires à l'accueil des nouveaux logements
		afin de garantir l'équilibre général du projet. Néanmoins, afin
	Zone AU St Aignan (1,00 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation	d'être moins impactant sur la zone AOC, le secteur pourrait
	pour cette zone, qui est en partie en AOC et serait à réduire à la pointe.	être redélimité dans sa partie sud. Le secteur d'extension
		"Chemin des Ormeaux" a fait l'objet d'un effort de réduction
		considérable suite au 1er arrêt de projet notamment afin de
		limiter les incidences sur l'activité agricole et sur les périmètres
		AOC. Le secteur a donc été divisé en deux susceptibles
		AOC. Le secteur à donc été divise en deux susceptibles

		d'accueillir respectivement 15 logements (soit 30 logements au total sur un objectif de production global de logements neufs de 153 logements sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Il s'agit des seuls secteurs d'extension retenus par la commune, le reste des logements neufs étant à construire en densification.	
Dérogation : habitat en extension	Zone AU St Romain Sur Cher (1,26 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.	Pas de modification.	
Dérogation : habitat en extension	Zone AU Soings en Sologne (0,65 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone qui est actuellement naturelle et agricole.	Concernant la zone AU à Soings-en-Sologne, l'inventaire complémentaire NATURA 2000 a identifié un milieu d'intérêt communautaire sur ce secteur, ainsi il pourrait faire l'objet d'un classement en zone A afin de garantir l'occupation du sol actuel.	
Dérogation : habitat en densification	Zone UB Chateauvieux (1,47 ha) La CDPENAF émet un avis favorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone.	Pas de modification.	
Dérogation : habitat en densification	Zone AU Meusnes (1,64 ha) La CDPENAF émet un avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur la demande de dérogation pour cette zone, qui est en partie en surface agricole utile.	Concernant les zones AU à Meusnes, celles-ci étant enclavées au sein du tissu urbain (la majeure partie du secteur est d'ailleurs située en densification), elles présentent un enjeu limité pour l'activité agricole. Ces deux zones AU font l'objet d'un seul projet d'aménagement d'ensemble (OAP Marie Curie). Il s'agit du seul secteur de développement futur de la commune et doit accueillir 22 logements (sur un objectif total de production de 76 logements neufs sur les 10 prochaines années pour répondre au besoin en logements). Ainsi, ce secteur serait, a minima, à classer en 2AU afin de ne pas remettre en question l'économie générale du projet et le parti d'aménagement retenu).	